



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2021-095**

PUBLIÉ LE 14 JUIN 2021

Sommaire

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE / SREAA

R75-2021-04-15-00037 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - REY Emmanuelle (64) (2 pages)	Page 3
R75-2021-04-15-00038 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SARL LUMATICA - 016 (64) (2 pages)	Page 6
R75-2021-04-15-00039 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SARL LUMATICA - 018 (64) (2 pages)	Page 9
R75-2021-04-15-00040 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SCEA PARIBAN (64) (2 pages)	Page 12
R75-2021-04-15-00041 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SUESCUN Nancy (64) (2 pages)	Page 15
R75-2021-04-08-00014 - Arrêté portant refis d'autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SCEA CAUBET (64) (2 pages)	Page 18
R75-2021-04-08-00013 - Arrêté portant refus d'autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SCEA CANTOU (64) (2 pages)	Page 21

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2021-06-04-00010 - Délibérations du bureau du 28 mai 2021 n° B-2021-102 à B-2021-133 (329 pages)	Page 24
--	---------

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00037

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - REY Emmanuelle
(64)



Dossier n°2021-130

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 12/03/21) présentée par Madame REY Emmanuelle, dont le siège d'exploitation est situé à Lons, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 2 ha 47, appartenant à Madame REY Emmanuelle, sis sur la commune de Limendous,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRETE

Article premier :

Madame REY Emmanuelle, dont le siège d'exploitation est située à Lons (64140), est autorisée à exploiter 2 ha 47 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Commune	Référence cadastrale
Madame REY Emmanuelle	Limendous	A 299

Article 2 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 15 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00038

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - SARL LUMATICA
- 016 (64)



Dossier n°2021-16

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 11/01/21) présentée par la SARL LUMATICA, dont le siège d'exploitation est situé à Crouseilles, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 0 ha 75, appartenant à Monsieur BURGAN Alexis, sis sur la commune de Crouseilles,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRETE

Article premier :

La SARL LUMATICA, dont le siège d'exploitation est située à Crouseilles (64350), est autorisée à exploiter 0 ha 75 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Commune	Référence cadastrale
Monsieur BURGAN Alexis	Crouseilles	B 130

Article 2 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 15 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00039

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - SARL LUMATICA
- 018 (64)**



Dossier n°2021-18

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 11/01/21) présentée par la SARL LUMATICA, dont le siège d'exploitation est situé à Crouseilles, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 3 ha 32, appartenant à Monsieur PRECHACQ Jean-Marc, sis sur la commune de Cadillon,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRETE

Article premier :

La SARL LUMATICA, dont le siège d'exploitation est située à Crouseilles (64350), est autorisée à exploiter 3 ha 32 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Commune	Références cadastrales
Monsieur PRECHACQ Jean-Marc	Cadillon	A 244 en partie, A 252 en partie, A 253

Article 2 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 15 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00040

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - SCEA PARIBAN
(64)



Dossier n°2021-7

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 01/01/21) présentée par la SCEA PARIBAN, dont le siège d'exploitation est situé à Lourenties, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 3 ha 63, appartenant à la SCEA PARIBAN, sis sur la commune de Arrien,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRETE

Article premier :

La SCEA PARIBAN, dont le siège d'exploitation est située à Lourenties (64420), est autorisée à exploiter 3 ha 63 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Commune	Références cadastrales
SCEA PARIBAN	Arrien	B 107, 108, 109, 119, 121, ZA 8

Article 2 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 15 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,

Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00041

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - SUESCUN Nancy
(64)



Dossier n°2021-26

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 15/01/21) présentée par Madame SUESCUN Nancy, dont le siège d'exploitation est situé à Livron, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 0 ha 20, appartenant à Madame et Monsieur SUESCUN Corinne et Roland, sis sur la commune de Livron,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRETE

Article premier :

Madame SUESCUN Nancy, dont le siège d'exploitation est située à Livron (64530), est autorisée à exploiter 0 ha 20 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaires	Commune	Référence cadastrale
Madame et Monsieur SUESCUN Corinne et Roland	Livron	ZI 154

Article 2 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 15 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,

Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-08-00014

Arrêté portant refis d'autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SCEA CAUBET (64)



Dossier n°2021-80

**Arrêté portant refus d'autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures
La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine**

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 12/02/21) présentée par la SCEA CAUBET, dont le siège d'exploitation est à Sendets, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 1 ha 72 appartenant à Madame PISSON LAHONDE Denise, sis sur les communes de Idron et Morlaas,

CONSIDÉRANT la situation de la SCEA CAUBET de Sendets, composée d'un chef d'exploitation à titre secondaire sur une surface de 17 ha 47 ; dont l'opération relève du rang de priorité N°6 du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

CONSIDÉRANT que sur ces 1 ha 72, des demandes concurrentes sur 1 ha 72 ont été déposées auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques par :

– la SCEA CANTOU de Nousty, composée d'un chef d'exploitation à titre principal sur une surface de 54 ha 11, un atelier porcins naisseurs-engraisseurs, soit 66,41 SAUR ; dont l'opération relève du rang de priorité N°4 du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

– le GAEC LAHITAU, composé de quatre chefs d'exploitation à titre principaux sur une surface de 100 ha 93, un atelier bovins lait, soit 49,46 SauR, dont l'opération relève du rang de priorité N°3 « Confortation d'une exploitation agricole dont la surface pondérée avant reprise est située en deçà de 80 % de la SAU régionale moyenne par exploitant à titre principal »,

– la SCEA NAVAILLES de Sendets, composée d'un chef d'exploitation à titre secondaire sur une surface de 21 ha ; dont l'opération relève du rang de priorité N°6 du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

CONSIDÉRANT que le SDREA précise dans son article 3 les rangs de priorité au regard desquelles les demandes concurrentes sont étudiées,

CONSIDÉRANT que la demande de la SCEA CAUBET est moins prioritaire,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRÊTE

Article premier :

La SCEA CAUBET, dont le siège d'exploitation est à Sendets (64320), n'est pas autorisée à exploiter 1 ha 72 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Communes	Références cadastrales
Madame PISSON LAHONDE Denise	Idron / Morlaas	AL 8 / AC 61

Article 2 :

S'il est constaté que le bien foncier agricole objet de la demande est exploité malgré le présent refus d'exploiter, le contrevenant s'expose à des sanctions pécuniaires après mise en demeure par la préfète de région de régulariser sa situation. Le montant desdites sanctions pécuniaires est compris entre 304,90 euros et 914,70 euros par hectare (article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime).

Article 3 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 08 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-08-00013

Arrêté portant refus d'autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - SCEA CANTOU (64)



Dossier n°2020-310

**Arrêté portant refus d'autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures
La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine**

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 24/12/20) présentée par la SCEA CANTOU, dont le siège d'exploitation est à Nousty, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 1 ha 72 appartenant à Madame PISSON LAHONDE Denise, sis sur les communes de Idron et Morlaas,

CONSIDÉRANT la situation de la SCEA CANTOU de Nousty, composée d'un chef d'exploitation à titre principal sur une surface de 54 ha 11, un atelier porcins naisseurs-engraisseurs, soit 66,41 SAUR ; dont l'opération relève du rang de priorité N°4 du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

CONSIDÉRANT que sur ces 1 ha 72, des demandes concurrentes sur 1 ha 72 ont été déposées auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques par :

– la SCEA CAUBET de Sendets, composée d'un chef d'exploitation à titre secondaire sur une surface de 17 ha 47 ; dont l'opération relève du rang de priorité N°6 du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

– le GAEC LAHITAU, composé de quatre chefs d'exploitation à titre principaux sur une surface de 100 ha 93, un atelier bovins lait, soit 49,46 SauR, dont l'opération relève du rang de priorité N°3 « Confortation d'une exploitation agricole dont la surface pondérée avant reprise est située en deçà de 80 % de la SAU régionale moyenne par exploitant à titre principal »,

– la SCEA NAVAILLES de Sendets, composée d'un chef d'exploitation à titre secondaire sur une surface de 21 ha ; dont l'opération relève du rang de priorité N°6 du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

CONSIDÉRANT que le SDREA précise dans son article 3 les rangs de priorité au regard desquelles les demandes concurrentes sont étudiées,

CONSIDÉRANT que la demande de la SCEA CANTOU est moins prioritaire,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

ARRÊTE

Article premier :

La SCEA CANTOU, dont le siège d'exploitation est à Nousty (64420), n'est pas autorisée à exploiter 1 ha 72 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Communes	Références cadastrales
Madame PISSON LAHONDE Denise	Idron / Morlaas	AL 8 / AC 61

Article 2 :

S'il est constaté que le bien foncier agricole objet de la demande est exploité malgré le présent refus d'exploiter, le contrevenant s'expose à des sanctions pécuniaires après mise en demeure par la préfète de région de régulariser sa situation. Le montant desdites sanctions pécuniaires est compris entre 304,90 euros et 914,70 euros par hectare (article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime).

Article 3 :

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet des Pyrénées-Atlantiques et le directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Limoges, le 08 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-06-04-00010

Délibérations du bureau du 28 mai 2021 n°
B-2021-102 à B-2021-133



B/PL/LL – 28/05/2021 – point III-26

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021-102

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cabara, la CdC 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 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cabara, la CdC Castillon-Pujols (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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cabara, la CdC Castillon-Pujols (33) et l'EPFNA

Objet : Reconquête d'un bâtiment vacant en centre-bourg

Contexte : Cabara est une petite localité située dans le secteur du Libournais, dénombant 513 habitants en 2017. Entre 2012 et 2017, la commune connaît une variation annuelle de sa population assez forte (+2,8 % contre 0,2 % à l'échelle de la CC et 1,3 % pour le département girondin en moyenne). La commune est dans les standards girondins pour son taux de vacance en logements. Le taux de chômage est deux fois inférieur (6,4 %) à celui constaté en moyenne sur la CC et la Gironde. Cabara connaît donc une attractivité et un certain dynamisme, celui d'une commune située dans un cadre de vie préservé (vignobles, campagne) tout en étant située à proximité de pôles pourvoyeurs d'emplois (Saint-Emilion, Libourne à 15 kilomètres, métropole bordelaise accessible en train depuis Libourne).

Projet : La commune de Cabara souhaite poursuivre dans la dynamique actuelle, tout en restant raisonnable dans ses ambitions afin de préserver le cadre de vie offert à ses habitants. Elle a réussi à recentrer plusieurs équipements au sein de son bourg historique (mairie, terrains de tennis, foyer rural, jardin public). Elle souhaite donc donner la possibilité à de nouvelles personnes de bénéficier de ces aménités.

A ce titre, une opportunité d'acquisition dans son centre-bourg, intégrée au sein de ce tissu de services à la population, est actuellement étudiée.

Durée : 5 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille : Parcelles AB n° 168 et AB n° 392, sises 4 rue de l'Eglise, d'une superficie totale de 322 m². Il s'agit d'une maison d'habitation de 60 m² habitables en plein coeur du bourg communal, et intégrée au sein d'un tissu intéressant de services publics et services à la population (foyer rural, jardin public, école).

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21-

RELATIVE À LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CABARA (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CASTILLON-PUJOLS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Cabara, dont le siège est situé - Mairie de Cabara 33420 CABARA - représentée par son maire, **Monsieur Thierry BLANC**, 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 28 mai 2021,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE CABARA (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



Convention opérationnelle EPFNA / commune de Cabara n°33.21.

Page 2 sur 10

PRÉAMBULE

La Commune de Cabara

La commune de **Cabara**, située à l'Est du département de la Gironde, est proche de plusieurs pôles urbains : 40 kms de Bordeaux, et 15 kms au sud-est de Libourne. Aux frontières de l'Entre-Deux-Mers et du Libournais, le Cabara est membre de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols. Le réseau routier structurant, avec notamment la RD936 reliant Bordeaux à Bergerac et la RD670 liant Saint-André-de-Cubzac à La Réole, facilite les échanges et permet de bonnes liaisons supra communales.

Cabara est une commune rurale, au sein de l'armature du territoire intercommunal, avec une population répartie d'une part sur les rives de la Dordogne, d'autre part sur le coteau. Au XVII^e siècle, l'économie favorisait les riverains de la rivière qui prospéraient grâce au commerce engendré par les gabares. Ces bateaux rendus célèbres par la "Rivière Espérance", descendaient du bois depuis l'Auvergne et le département de la Dordogne, pour remonter du sel et du vin.

Il s'agit d'une commune de 513 habitants, qui bénéficie d'une hyper-proximité, à moins de 9 minutes, 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 grosse majorité de la population active résidant à Cabara travaille en dehors de la commune. En effet, seuls 8,8% 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 ¼ 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 à leurs propriétaires.

Au cours des 45 dernières années, entre 1968 et 2017, le territoire de Cabara enregistre globalement une augmentation de population, puisque la commune a gagné 152 habitants. La variation annuelle témoigne de la tendance positive pour la commune puisque cette dernière était de 5,1% depuis 2007 et de l'ordre de 2,8% 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. La commune connaît donc une attractivité, certes relative, mais réelle et dont il convient de tenir compte.

Cabara est caractérisée par un parc de logement de grande taille, plus de 89,4% des logements sont des maisons d'habitation de 4 pièces ou plus. Ce parc semble en adéquation avec la taille moyenne des ménages (2,5 personnes/ménage).

Cependant, la typologie des ménages fait état d'un profil majoritaire de secundo accédant (37,4% 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, 30% des résidences principales ont été construites entre 2006 à 2015 contre 30% du parc a été construit avant 1920. Le taux de vacance reste faible 6,6% (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 grand libournais partagent l'objectif de mieux organiser et maîtriser leur développement à court et moyen terme.

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 Cabara souhaite bénéficier de sa situation, et de son cadre de vie, pour préserver le nombre d'habitants sur son territoire.

Elle a, dans un premier temps, engagé des actions pour conserver et proposer de nombreux services et équipements à ses habitants actuels et aux nouveaux ménages qui viendront s'y installer.

Cabara souhaite, maintenant, attirer des jeunes ménages en proposant une typologie de logements adaptés à la taille des ménages actuelle et à venir, en ouvrant 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 ;

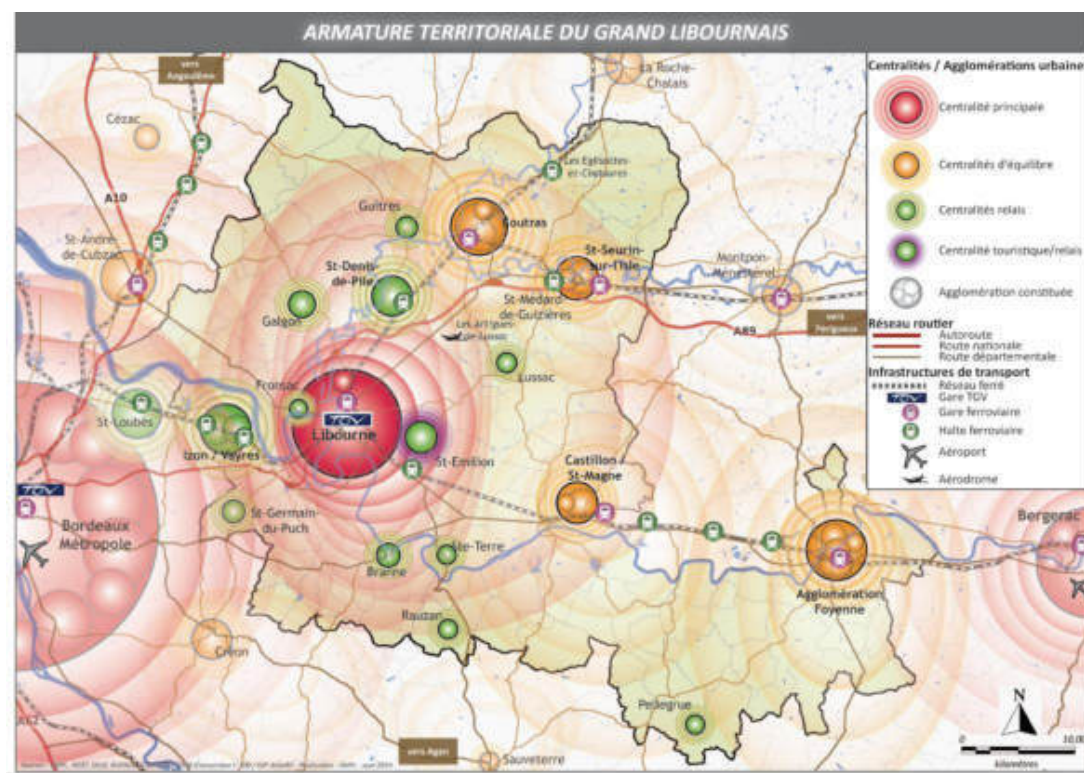
La CCCP regroupait près de 19 076 habitants en 2014, si l'on regroupe l'ancienne CDC de Castillon-Pujols, et les huit communes issues de la Communauté de communes du Brannais, ayant rejoint l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2017.

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 autocentrée 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 au secteur « rue de l'Eglise » (en vert sur la carte).

Site : Parcelles cadastrées AB n°168 et 392, pour une superficie totale de 322 m². Le bien est idéalement situé en plein cœur du bourg, à côté de la mairie, du foyer rural et des terrains de tennis.

Projet : La commune ne souhaite pas laisser l'opportunité de maîtriser ce bien situé en plein cœur du centre-bourg, et à proximité de ses aménités. Le bien est en vente, et il convient de l'utiliser de manière pertinente et efficiente dans une logique d'intérêt public.

Une réflexion sera menée avec le CAUE de la Gironde afin d'identifier les meilleures affectations du bien (commerce ? logement ?), dans une optique de développement et de maintien de l'attractivité du centre-bourg communal.

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 ce foncier il sera nécessaire d'approfondir la faisabilité et l'aménagement pour obtenir des garanties sur la sortie opérationnelle.

Le foncier au regard de sa situation à proximité de tous les équipements communaux se prête à la reconversion pour un petit programme de logements ou l'implantation d'une activité commerciale.

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.

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 **200 000 € (DEUX 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 assujéti.

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Cabara
représentée par son Maire,

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

Thierry BLANC

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



B/PL/TRY – 28/05/2021 – point III-27

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021-103

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaires, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaires, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaires, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Opération de requalification d'un foncier stratégique dans le cœur de bourg dans le but de développer un programme de logements seniors.

Contexte : La Commune des Églisottes-et-Chalaires est située au nord-est du département de la Gironde, limitrophe à la fois des départements de la Dordogne et de la Charente-Maritime. Elle se situe au nord de la Communauté d'Agglomération du Libournais dont elle fait partie. Située à une dizaine de kilomètres de Coutras qui est la 2^{ème} polarité de la CALI, elle bénéficie directement de ses services. La Commune possède sa propre gare TER qui dessert Bordeaux et Angoulême. Elle tire également avantage de sa proximité avec l'autoroute A89 reliant Bordeaux à Lyon.

Projet : La commune des Églisottes-et-Chalaires souhaite la démolition du bâti existant pour la création d'un programme de logements seniors en plein centre du bourg afin de répondre à la demande de la population communale. En effet, les logements actuels ne permettent pas à la population vieillissante de se maintenir dans les lieux.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ancienne pharmacie, zone Ua du PLU. La propriété se situe au cœur du centre-bourg des Églisottes-et-Chalaires, sur l'axe principal de la Commune, à proximité immédiate de la Mairie, de l'école primaire et des principaux services (la Poste, tabac, pharmacie, gare SNCF).

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (4840 m²)

PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Les Eglisottes-et-Chalaires



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21- POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DES ÉGLISOTTES-ET-CHALAIRES (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune des ÉGLISOTTES-et-CHALAIRES, dont la mairie est située au 42 Avenue Victor Hugo, 33230 Les Églisottes-et-Chalaires, représentée par son maire, **Monsieur Patrick HUCHET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 42 rue Jules Ferry –33503 Libourne cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du en date du Ci-après dénommée « **la CALI** » ;

Et,

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

d'autre par

Page 1 sur 8

Identification du périmètre d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune des Églisottes-et-Chalaires

La Commune des Églisottes-et-Chalaires est située au nord-est du département de la Gironde, limitrophe à la fois des départements de la Dordogne et de la Charente-Maritime. Elle se situe au nord de la Communauté d'Agglomération du Libournais dont elle fait partie. Située à une dizaine de kilomètres de Coutras qui est la 2^{ème} polarité de la CALI, elle bénéficie directement de ses services. La Commune possède sa propre gare TER qui dessert Bordeaux et Angoulême. Elle tire également avantage de sa proximité avec l'A89 reliant Bordeaux à Lyon.

La Commune des Églisottes-et-Chalaires a connu une croissance démographique continue depuis le début des années 1990, avec un bond de plus de 300 habitants entre 2000 et 2012. En revanche, la Commune a perdu une cinquantaine d'habitants sur ces dernières années pour se stabiliser à 2147 habitants en 2018.

Ce déclin démographique se ressent dans le centre bourg de la Commune où 45 logements se sont retrouvés vacants sur cette même période. Le taux de vacance élevé (13% du parc immobilier) s'explique notamment par le vieillissement du parc, avec les anciennes maisons de ville qui tombent en déshérence du fait de l'évolution des besoins. Cette augmentation de la vacance s'explique également par le taux de chômage qui s'élève à plus de 17% et conduit les ménages à déménager plus près des bassins d'emplois.

Malgré une augmentation de la vacance et un léger déclin de la population, on remarque que la démographie églisotaise est particulièrement stable depuis 2007.

Les Églisottes-et-Chalaires a néanmoins pu maintenir les équipements d'un pôle de proximité, notamment son école primaire en cœur de bourg et de multiples services qui permettent de pérenniser sa population, comme un bureau de poste, deux pharmacies, un coiffeur, plusieurs commerces de proximité et un bar-tabac.

Le nombre d'emplois recensés sur la Commune a d'ailleurs fortement augmenté depuis 2012. En effet, la Commune accueille désormais plus de 400 emplois sur son territoire contre 347 en 2012, répartis dans près de 170 établissements. Pratiquement la moitié d'entre eux concernent les secteurs d'activité des commerces, des transports et services divers, et plus de 20% le secteur de la construction. Ce constat confirme le rôle des Églisottes-et-Chalaires comme un pôle de proximité encore important pour le territoire.

Dès lors, les enjeux pour la Commune sont de limiter l'augmentation de la vacance du logement et de revitaliser son centre-bourg en y accueillant de nouveaux habitants et en permettant à des populations plus âgées de se maintenir sur son territoire. La réalisation de ces objectifs pourrait passer par la démolition ou réhabilitation d'une ancienne pharmacie dans le but de développer un programme de logements pour personnes âgées. Ce projet pourrait ainsi bénéficier aux autres communes de la Cali dont le parc de logements est vieillissant et ne répond plus aux besoins des habitants.

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

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

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

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

Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

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

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

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de la Cali comptent moins de 1 000 habitants.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le projet de la Commune :

La Commune des Églisottes-et-Chalaires a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de requalification d'un foncier stratégique dans le cœur de bourg dans le but de développer un programme de logements à destination de personnes âgées.

L'EPF accompagnera la Commune des Églisottes-et-Chalaires dans la réalisation de ce projet en menant les études, les négociations et l'acquisition de cette propriété située dans le périmètre de veille.

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 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.

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 des Églisottes-et-Chalaires et l'EPF NA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune des Églisottes-et-Chalaires 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 des Églisottes-et-Chalaires 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

Ce périmètre correspond aux parcelles objet de la veille situées dans le centre-bourg des Églisottes-et-Chalaires (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'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études pourront être réalisées dans ce périmètre afin d'affiner l'intervention de l'EPF et de répondre aux enjeux du projet communal.

- **Projet : Ancienne pharmacie – 68 et 72 avenue Victor Hugo**

Site : Parcelles cadastrées section AB n° 7, 9, 10 et 11 - Zone Ua du PLU

La propriété se situe au cœur du centre-bourg des Églisottes-et-Chalaires, sur l'axe principal de la Commune, à proximité immédiate de la Mairie, de l'école primaire et des principaux services (la Poste, tabac, pharmacie, gare SNCF).

Il s'agit d'une ancienne pharmacie en très mauvais état, vacante depuis plus de 20 ans. La bâtisse a fait l'objet d'un arrêté de péril après qu'une partie de la façade se soit écroulée sur la rue. Les propriétaires (5 co-indivisaires) ont réalisé des travaux afin d'emmurer le reste du bien. Les trois autres parcelles représentent des jardins (AB n° 10), vergers (AB n° 11) et un terrain à bâtir (AB n° 7).

Projet : La commune des Églisottes-et-Chalaires souhaite la démolition du bâti existant pour la création d'un programme de logements pour personnes âgées sur ce foncier stratégique en plein centre du bourg, afin de répondre à la demande de la population communale. En effet, les logements actuels ne permettent pas à la population vieillissante de se maintenir dans les lieux.

L'EPFNA est donc sollicité pour réaliser des études de faisabilité sur ces fonciers, négocier et acheter le bien afin de le rétrocéder par la suite à la Commune ou directement à un opérateur privé pour la réalisation d'un programme de logements adapté aux personnes âgées. Une phase de rencontre avec des opérateurs sera à réaliser en amont de l'acquisition afin d'affiner la programmation et de recueillir leur intérêt pour la réalisation de ce projet. Il convient en effet de déterminer quel type de structure pour personnes âgées serait la plus adaptée aux besoins et à la demande de la commune. Cette phase permettra aussi d'analyser l'équilibre économique de l'opération. Les négociations pourront être entamées avec les propriétaires durant cette phase d'études mais la proposition d'acquisition et l'acquisition du foncier ne pourront avoir lieu qu'après une première phase d'analyse de l'équilibre économique de l'opération.

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

Le droit de préemption pourra être 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 **TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la 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 des Églisottes-et-Chalaires
représentée par son maire,

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

Patrick HUCHET

Philippe BUISSON

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 n°1 : Règlement d'intervention



B/PL/LL – 28/05/2021 – point III-28

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 104

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Pujols-sur-Ciron, 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 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Pujols-sur-Ciron, la CdC Convergence Garonne (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Pujols-sur-Ciron, la CdC Convergence Garonne (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements en centre-bourg par la reconquête d'un bâtiment vacant

Contexte : La commune de Pujols-sur-Ciron est située dans l'arrondissement de Langon, secteur attractif du fait de sa proximité relative avec la métropole bordelaise (30 min en TER depuis Langon) et de son cadre de vie (campagne, vignobles, fleuves). En témoigne un accueil de population en constante augmentation (419 habitants en 1975, 722 en 1999 et 795 en 2018) depuis plusieurs décennies.

Elle cible une population d'environ 1000 habitants d'ici 10 ans.

Projet : La commune souhaite produire de l'habitat dans son centre-bourg et donc éviter le recours systématique à de l'extension urbaine pour l'accueil de nouvelles personnes sur son territoire. Par ce biais, elle contribuerait également à résorber la vacance qui peut donner une image négative de la collectivité aux nouveaux habitants potentiels.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Projet : Parcelle cadastrée B n° 874, sise Le Bourg / 100 rue des Platanes, d'une superficie de 2 217 m².

Ce bâti était l'ancienne épicerie-charcuterie du village et dispose d'une surface très intéressante de plus de 400 m² sur 2 étages. Le bien est vacant depuis quelques années et la collectivité souhaite donc le mobiliser afin d'accueillir de nouveaux habitants en coeur du bourg. Sa rénovation sera soumise à l'approbation des ABF puisque située dans un périmètre protégé.

La municipalité envisage à l'heure actuelle 2 scénarios:


1. Production de 3 ou 4 appartements de bons niveaux
2. Création au rez-de-chaussée une surface commerciale ou de service (maison assistante maternelle, espace co-working... par exemple), et un appartement à l'étage.

Une étude de faisabilité sera nécessaire pour éclairer la collectivité dans sa réflexion.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



 Périmètre de réalisation (2209 m²)

 Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**PUJOLS
SUR
CIRON**



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-21- D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION D'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE PUJOLS -SUR-CIRON

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Pujols-sur-Ciron dont le siège est situé 36 rue des Platanes, 33 210 PREIGNAC- représentée par son Maire, **Monsieur Dominique CLAVIER** 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

COMMUNE DE PUJOLS-SUR-CIRON (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



-  Périmètre de réalisation (2209 m²)
-  Foncier communal

PRÉAMBULE

La Commune de Pujols-sur-Ciron

La commune de Pujols-sur-Ciron est une localité du sud-gironde, et donc rattachée à l'arrondissement de Langon.

Elle est localisée à 40 kilomètres de la métropole bordelaise (rive gauche), et se trouve dans un secteur assez attractif du fait de sa desserte (30 minutes en TER depuis Langon, échangeur autoroutier à Langon également). Elle est membre de la Communauté de communes de Convergence Garonne.

Au début de l'année 2019, la commune comptabilise 805 habitants, sur une surface de 753 hectares. L'évolution de sa population ces dernières années témoigne de l'attractivité communale. En effet, en 1975, la commune compte 419 habitants, elle en dénombre 722 en 1999, et 795 en 2018. Ces chiffres témoignent donc de l'accueil constant d'habitants dont peut bénéficier la collectivité.

L'église Saint-Pierre-ès-Liens, tout comme le château de La Salle, sont classés aux monuments historiques. La commune est traversée, comme son nom l'indique, par le fleuve Ciron. Pujols-sur-Ciron bénéficie donc d'un cadre de vie agréable et préservé (campagne, vignobles, fleuves), que peuvent rechercher les actifs métropolitains en quête de tranquillité et d'espaces naturels. Le patrimoine agricole est encore très présent et ancré dans le territoire, avec encore 6 châteaux produisant tous de l'AOC Graves.

La commune concentre seulement une quarantaine d'établissements sur son territoire. Une épicerie-boucherie, une coiffeuse à domicile, une entreprise de taxis côtoient des artisans spécialisés dans des branches variées (construction, scierie, mécanique).

Elle est membre du Syndicat intercommunal de regroupement pédagogique Bommès-Pujols-sur-Ciron. Elle accueille à ce titre les élèves de la petite section au CE1. Afin de faire perdurer ce groupe scolaire dans les prochaines années, l'accueil de familles doit donc être anticipé et poursuivi sur la commune.

Le taux de chômage des 15-64 ans sur la commune (11%) est inférieur à celui constaté à l'échelon intercommunal et au niveau départemental. Près de 90% des habitants travaillent en dehors de leur lieu de résidence, confirmant le fait que la commune n'a pas vocation à être un réservoir d'emplois, mais plutôt à accueillir les personnes travaillant sur des zones d'activités à proximité (Preignac, Cérons par exemple), sur un bassin un peu plus important (Langon) ou de plus en plus d'actifs travaillant sur la métropole bordelaise ou à proximité.

Le parc de logements de la commune est caractérisé par la très forte proportion de résidences principales (environ 88 % en 2014). Les logements sont majoritairement des maisons, de 4 pièces ou plus (86% du parc en 2017). Le taux de logements vacants (7,3% en 2017) est en dessous du taux constaté à l'échelon intercommunal (9,3%). Le taux et le nombre de logements inoccupés ont cependant augmenté entre 2012 et 2017 (il était seulement de 5,5% en 2012). En nombre, la hausse est assez significative, et est à souligner, puisque 8 logements supplémentaires sont déclarés vacants (20 en 2012, contre 28 en 2017).

Plus de 40% du parc de logements a été édifié avant 1970, des efforts peuvent donc être faits de manière à agir sur l'existant en réhabilitation. Cette possibilité a pu être constatée entre 2007 et 2017, avec le doublement du nombre d'appartements mis sur le marché, même si le nombre paraît encore anecdotique (8 logements sur les 370 que compte la commune).

Le nombre a cependant doublé en 10 ans, montrant que la commune souhaite diversifier et adapter la typologie de logements, pour accueillir de nouveaux publics.

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.

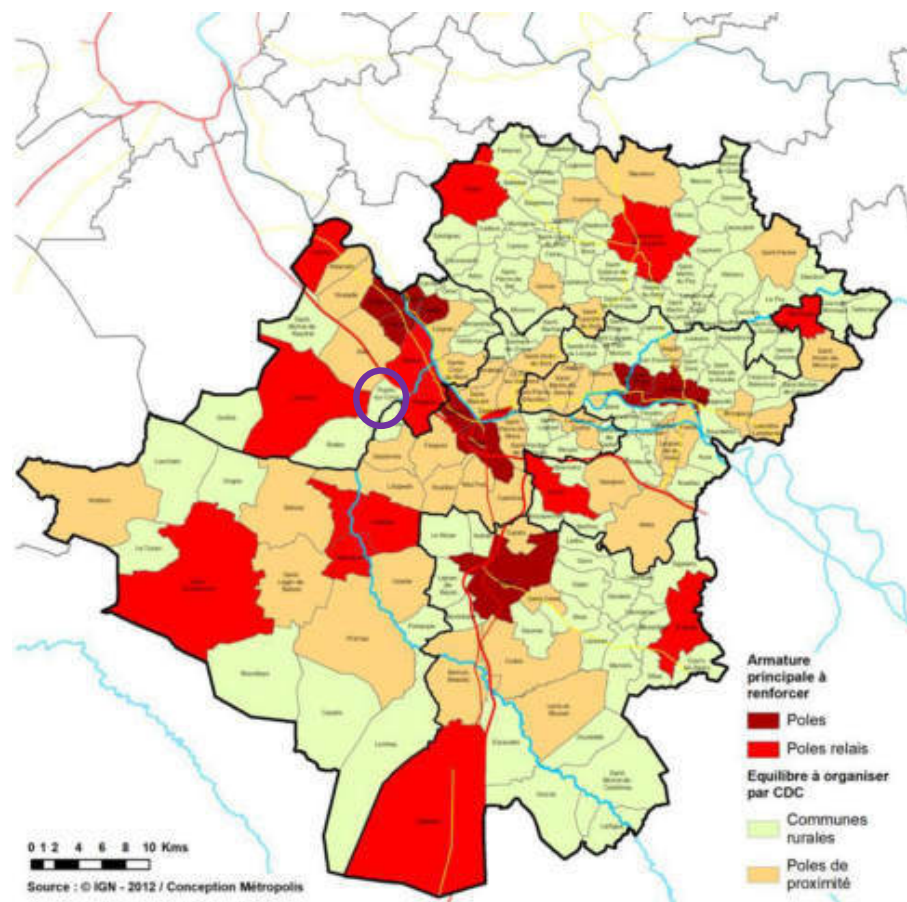
Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de son territoire.

Le Projet de la Commune :

Située à seulement 40 minutes de la métropole bordelaise, et avec des prix de vente de fonciers bien plus attractifs que sur les communes de la métropole, la commune de Pujols-sur-Ciron bénéficie des charmes qu'offrent actuellement les communes périphériques recherchées actuellement par de nombreuses familles.

La commune souhaite donc bénéficier de cette dynamique. Les documents d'urbanisme projettent une population de 1 000 habitants à horizon 10 ans pour la commune.

Cet accueil est cependant pensé en cohérence, en souhaitant limiter le recours à l'extension urbaine et à l'artificialisation des sols. La reconquête de bâtiments vacants est envisagée pour parvenir à loger de nouveaux publics potentiels.



Dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud-Gironde approuvé en 2020, Pujols-sur-Ciron est identifiée comme commune rurale, tout comme 8 autres communes de la CDC Convergence Garonne. 101 logements seront à produire sur la période 2020-2035, 46 logements seront à récupérer en réinvestissement, dont 9 logements vacants.

D'ici 2035, la Communauté de communes devrait récupérer 152 logements vacants.

La commune s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT sur les volets de la remobilisation de bâtis vacants en centre-bourg, et du réaménagement d'immeubles anciens. Cette volonté de travailler sur l'existant est réelle. La commune n'a pas d'objectif d'accueil d'activités commerciales identifié dans le SCOT.

La commune souhaite donc accueillir de nouvelles populations, mais en aménageant son territoire de manière anticipée et réfléchie. Le Plan Local d'urbanisme communal, approuvé en 2017, cadre des zones urbaines et à urbaniser à ce titre, et limite donc le recours à l'extension.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration à l'heure actuelle, viendra cadrer les possibilités d'urbanisation, et privilégier au maximum l'action sur l'existant, en se basant sur les textes actuellement opposables (SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement des Territoires).

La commune souhaite donc travailler sur cette voie de la réappropriation de l'existant en cœur de bourg.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'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 de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur identifié en rouge sur la carte).

- **Projet 1 : Le Bourg (100 rue des Platanes)**

Site : Le site, d'une superficie de plus de 2 200 m², est constitué d'une maison d'habitation de 60 m² de bâti et d'un local à usage commercial de 90 m². Il est idéalement situé, en plein cœur du centre-bourg (proximité de la mairie).

Ce bien était l'ancienne épicerie-charcuterie du village, et dispose d'une surface très intéressante de 400 m² sur deux étages.

Projet : La commune souhaite procéder à l'acquisition de ce bâtiment, afin de réhabiliter un bâtiment vacant depuis plusieurs mois, et mis en vente par son propriétaire.

La municipalité envisage à l'heure actuelle 2 scénarios pour la réhabilitation de ce bâti aux surfaces avantageuses pour une opération à vocation d'habitat ou à vocation mixte :

- Construction de 3 ou 4 appartements de bons niveaux
- Créer au rez-de-chaussée une surface commerciale ou de service (maison assistante maternelle, espace co-working), et un appartement à l'étage.

La rénovation sera soumise à l'approbation de l'ABF puisque le bâtiment est situé dans un périmètre protégé. Des travaux seront à effectuer pour la remise sur le marché du bien, compte tenu son état de dégradation. Une étude de faisabilité sera nécessaire pour appuyer la commune dans sa réflexion, sur la programmation et les coûts éventuels de l'opération.

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 TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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
Pujols-sur-Ciron
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
Convergence Garonne

Monsieur Dominique CLAVIER

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/LL – 28/05/2021 – point III-29

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 105

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Pellegrue (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 Pellegrue (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Pellegrue (33) et l'EPFNA

Objet : Reconquête de bâtiments vacants en centre-bourg

Contexte : La Commune Pellegrue est située à l'extrémité Est du département de la Gironde, à proximité immédiate du Lot-et-Garonne et de la Dordogne. Elle appartient à la Communauté de communes du Pays Foyen depuis 2014, et fait partie de l'arrondissement de Langon. Le parc de logement pellegruen est majoritairement composé d'habitat ancien, puisque 60 % des résidences principales en 2017 ont été construites avant 1945. Ces bâtis anciens sont concentrés dans le centre-bourg sur le site historique de la bastide et dans les différents hameaux.

Projet : La Communauté de Communes du Pays Foyen a engagé nombres de travaux ces dernières années dans le champs de l'aménagement du territoire. Le PLUI révisé a été approuvé fin 2019. En matière d'habitat, l'accent est mis sur la reconquête des logements vacants.

Au sein du cœur de bourg, de nombreux immeubles occupés et vacants ont été repérés dans le cadre des différentes études portées par la commune et l'intercommunalité.

Le pays foyen bénéficie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la période 2017-2022 permettant, notamment de lutter contre le mal logement, l'insalubrité et l'indignité.

En complément de ce programme animé, la commune de Pellegrue souhaite pouvoir intervenir via la maîtrise publique des fonciers, pour poursuivre cette phase opérationnelle de redynamisation du centre ancien en vue de la réalisation de logements accessibles.

La commune s'intègre également dans l'ORT intercommunale portée par la CC du Pays Foyen.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'études : Coeur de bastide

Périmètre de veille : "14 à 18 rue de la République"

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 PELLEGRUE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre d'étude (1885 m²)
- Périmètre de veille (516 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-21-...

RELATIVE À LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN

ENTRE

LA COMMUNES DE PELLEGRUE (33),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Pellegrue dont la Mairie est située au 7 Place du 8 mai, 33790 PELLEGRUE représentée par son maire, **Monsieur José BLUTEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-.. du 28 mai 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



PRÉAMBULE

La Commune de Pellegrue

La Commune Pellegrue est située à l'extrémité Est du département de la Gironde, à proximité immédiate du Lot-et-Garonne et de la Dordogne. Elle appartient à la Communauté de communes du Pays Foyen depuis la dissolution en 2014 de la Communauté de communes de Pellegrue dont elle était le siège. Chef-lieu de canton jusqu'en 2014, elle dépend désormais du bureau centralisateur de Pineuilh et de l'arrondissement de Langon.

En 2017, la population municipale était de 1099 habitants ce qui confirme une légère reprise de la croissance démographique, en perpétuelle baisse depuis les années 1950. La commune de Pellegrue souffre en effet de son isolement géographique, puisqu'elle se trouve à plus d'une heure de Bordeaux et 45 minutes de Libourne, Bergerac et Marmande. En effet, bien qu'elle soit à la croisée de trois départements, Pellegrue ne se trouve sur aucun axe de communication majeur.

C'est en partie cet isolement qui a permis à la Commune de conserver sa structure de bastide au tissu urbain dense et peu impactée par l'étalement urbain auquel peuvent être confrontées d'autres communes de taille similaire, mais bien moins enclavées géographiquement.

Pellegrue a en effet été créée au XIII^{ème} siècle comme de nombreuses bastides de Guyenne. De ce passé médiéval, Pellegrue a hérité de son église du XIII^{ème} siècle et du château du Puch de Gensac, tous deux bien conservés et à ce titre classés Monuments Historiques.

L'ensemble du bourg dispose d'un patrimoine vernaculaire remarquable à l'instar de sa halle du XIX^{ème} siècle, très mise en valeur par les travaux récents de restauration et réaménagement.

Le relatif éloignement de Pellegrue vis-à-vis des villes et des axes de communications structurant la région ont permis au centre-bourg de conserver une grande partie de ses commerces, et d'offrir ainsi à ses habitants une certaine autonomie et donc de ne pas être contraints de se déplacer pour tous types d'achats.

La Commune est également très bien dotée en matière de services publics puisqu'elle a su maintenir son bureau de Poste, sa caserne de pompiers et de gendarmerie, son école maternelle et élémentaire, mais surtout son collège qui accueille plus de 140 élèves.

Ainsi, Pellegrue accueillait sur son territoire en 2017 plus de 433 emplois sur 89 entreprises, dont plus de 31,5% dans le commerce, transports, et restauration, et près de 35,9% dans des activités tertiaires (services administratifs et de soutien, d'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale).

La Commune reste aussi un territoire très rural, où la viticulture occupe une place de choix dans les paysages, avec une dizaine d'exploitations viticoles qui s'étendent sur les coteaux de Pellegrue principalement classés en AOC saint-foy-bordeaux.

Le parc de logement pellegruens est majoritairement composé d'habitat ancien, puisque 60% des résidences principales en 2017 avaient été construites avant 1945. Ces bâtis anciens sont concentrés dans le centre-bourg sur le site historique de la bastide et dans les différents hameaux.

En dehors du centre-bourg, l'habitat pavillonnaire s'est développé depuis les années 1960 principalement autour des axes de communication ralliant le bourg. La Commune de Pellegrue est d'ailleurs à l'origine de la construction de la résidence « Porte de la Bastide » au Nord-Ouest du bourg dont elle vend peu à peu les habitations mises en location.

Toutefois, comme dans de nombreux bourgs du secteur, le taux de logement vacants progresse et atteignait, en 2017, 10,1 % de l'ensemble du parc de logements. Il reste cependant inférieur à la moyenne de la Communauté de communes du Pays Foyen, qui atteint 14%.

Le Projet de la commune :

La Communauté de Communes du Pays Foyen a engagé nombres de travaux ces dernières années dans le domaine de l'aménagement du territoire. Le PLUI a été approuvé le 19 décembre 2013 à l'échelle des 15 communes qui composaient alors la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Le PLUI-H a fait l'objet d'une révision 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) ; tout en intégrant les communes encore sous Règlement National d'Urbanisme du secteur de Pellegrue (Auriolles, Landerrouat, Listrac-de-Durèze, Massugas et Pellegrue). Il a été approuvé le 28 novembre 2019.

Les élus ont choisi de s'inscrire dans la continuité des principales orientations adoptées par le PLUI en 2013. Le PADD affirme l'objectif de « revitaliser les cœurs de vie » du Pays Foyen et en particulier La bastide de Sainte Foy la Grande, visant à affirmer les centralités du Pays Foyen comme lieu prioritaire de développement. Mais également, à faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité.

Pour soutenir l'effort de polarisation du développement dans les cœurs de bourgs, la surface des espaces à urbaniser situés en périphérie des parties déjà agglomérées a été réduite de 48,5ha (soit 34% de potentiel foncier en consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers en moins par rapport à 2013), alors même que le PLUI-H s'est étendu à 5 communes supplémentaires.

En matière d'habitat, l'accent est mis sur la reconquête des logements vacants.

La révision du PLUI valant PLH s'attache à répondre tout particulièrement aux objectifs suivants :

- Reconquérir les logements vacants et revitaliser les centres anciens et ruraux,
- Lutter contre la déprise démographique en garantissant notamment les conditions d'accueil d'une nouvelle population (services, activités...) et une offre de logement adaptée aux différentes populations du territoire (jeunes, personnes âgées, travailleurs viticoles...).
- Développer le territoire de façon équilibrée entre l'urbain et le rural et définir les grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour,
- Préserver l'environnement et économiser l'énergie notamment en intégrant et en valorisant le bilan énergétique du territoire,

Au sein de ce cœur de bourg, de nombreux immeubles occupés et vacants ont été repérés dans le cadre des différentes études portées par la commune et l'intercommunalité ces dernières années.

Le Pays Foyen bénéficie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2017-2022 permettant notamment de lutter contre le mal logement, l'insalubrité et l'indignité.

En complément de ce programme animé, la commune de Pellegrue souhaite pouvoir intervenir via la maîtrise publique des fonciers, pour poursuivre cette phase opérationnelle de redynamisation du centre ancien en vue de la réalisation de logements accessibles. Au sein de ce tissu urbain dense et contraint, la sortie de programmes de logements nécessite une intervention forte et suivie dans le temps sur le bâti ancien dégradé. Très morcelé, le tissu actuel doit être remanié pour constituer des îlots d'interventions pertinents et suffisamment attractifs pour les opérateurs et correspondre à la demande de logements confortables.

Le projet global de la commune s'inscrit dans la démarche **d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** initiée sur les communes du Pays Foyen (Pineuilh, Ste Foy la Grande, Port-Sainte-Foy et Pellegrue), permettant de mettre en œuvre la stratégie de revitalisation. La convention relative ayant été signée, l'EPFNA, partenaire de cette convention, appuiera la commune dans ses démarches techniques et d'acquisition.

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'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'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 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

La commune de Pellegrue est consciente des problématiques de vacance sur son territoire, du vieillissement de sa population et de l'inadaptation de son parc de logements, notamment en centre-bourg. Elle souhaite donc engager avec l'EPFNA une réflexion sur la stratégie à adopter pour redynamiser toute une partie du centre-bourg dont la majeure partie des commerces et habitations connaissent des problématiques de vacance. Cette volonté va dans une logique d'approfondissement de la démarche déjà engagée dans le cadre des études menées dans le cadre de l'ORT.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur du « 14 et 18 rue de la République » (en vert sur la carte).

Site : Parcelles cadastrées YE n°111, 118 et 119, situées 14 et 18 rue de la République, pour une superficie totale de **516 m²**, situées en zone urbaine (Ua) du PLU. Le bien est localisé en plein cœur du bourg, sur la rue principale et recense deux bâtis vacants, et se situe dans le périmètre de protection de monuments historiques, à savoir l'église de Pellegrue.

Projet : La commune envisage de traiter un ensemble de logements vacants et dégradés via un projet de logements, éventuellement sociaux par la recherche d'implication d'un bailleur. Dans le cas où aucun bailleur ni opérateur ne manifesterait son intérêt pour de la production de logements, la commune pourrait envisager le rachat du bien, sa réhabilitation pour parvenir à sa mise en location, et ainsi la perception de logements communaux.

L'objectif en restructurant ce secteur marqué par la vacance, est de conforter le rôle de centralité du centre bourg, et de parvenir à répondre à la demande de logements de la part de certaines catégories de population.

Des garanties sur la sortie opérationnelle du projet devront être obtenues préalablement à l'acquisition, afin d'éviter de mesurer les implications financières potentielles. 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, en essayant de mobiliser au préalable un bailleur sur ce programme.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de confortement du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des

fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € 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 préfaçabilité 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 suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Pellegrue
représentée par son maire,

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

José BLUTEAU

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 106

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la commune de Vérac (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la commune de Vérac (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement du centre-bourg entre la commune de Vérac (33) et l'EPFNA

Objet : Reconversion de sites en centre-bourg la création de logements et de commerces. Création d'un écoquartier en centre-bourg.

Contexte : La commune de Vérac est située au nord du département de la Gironde, entre Libourne et Saint-André-De-Cubzac. Elle appartient à la Communauté de communes du Fronsadais, et à l'arrondissement de Libourne. La Communauté de commune comprend 18 communes, dont Vérac est la 8^{ème} plus importante en termes de population. Organisée en grappes éparées, la commune a une structure urbaine très dispersée et un centre-bourg difficilement lisible du fait de ce mitage rural. La population de la commune a doublé en 40 ans, elle est passée de 465 habitants en 1975 à 931 habitants en 2018.

Projet : La commune souhaite mettre en place une réflexion autour de l'organisation du tissu urbain dans le but de créer une véritable centralité. Un large spectre d'actions seront nécessaires afin d'engager une revalorisation pérenne du centre-bourg, en approchant à la fois l'habitat, le commerce, les services, les espaces publics et les flux de circulation (douce, routière, stationnement).

Durée : 5ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur le centre-bourg, étendu au périmètre du futur écoquartier qui nécessitera une étude de faisabilité avant toute acquisition, d'une superficie de 12 666 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 VÉRAC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-21- D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPEMEMNT DU CENTRE-BOUG

ENTRE

LA COMMUNE DE VERAC (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La commune de Verac dont la Mairie est située 1 le Bourg – 33240 Verac, représentée par son maire, **Monsieur Dominique BEC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

D'une part,

ET

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

Ci-après dénommé « **L'EPFNA** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Vérac

La commune de Vérac est située au nord du Département de la Gironde, entre Libourne et Saint-André-De-Cubzac. Elle se situe au sein de la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Bordeaux. Elle appartient à la Communauté de communes du Fronsadais, et à l'arrondissement de Libourne. La Communauté de commune comprend 18 communes, dont Vérac est la 8^{ième} plus importante en termes de population.

La commune est traversée par le 45^{eme} parallèle, et de ce fait elle est située à égale distance du pôle Nord et de l'équateur terrestre (environ 5 000 km).

Organisée en grappes éparses, la commune a une structure urbaine très dispersée et un centre-bourg difficilement lisible du fait de ce mitage rural.

La commune compte une population en constante augmentation depuis 1975. Ce phénomène est en partie dû à une natalité élevée et un taux de mortalité faible, mais aussi à sa situation géographique qui lui permet d'être à 8 minutes de Galgon la ville centre de la Communauté de communes du Fronsadais et à 20 minutes en voiture de Libourne et de Saint-André-de-Cubzac.

La population de la commune a doublé en 40 ans, elle est passée de 465 habitants en 1975 à 931 habitants en 2018. De plus grâce à l'échangeur de Saint-André-De-Cubzac et à celui de Libourne à 15km, elle capte une partie de la population en provenance de la Métropole désireuse de s'installer au sein d'un cadre de vie préservé avec un prix du foncier modéré et des loyers abordables.

Cette attractivité de la commune de Vérac se retrouve également à travers son taux de résidences principales qui atteint 91% en 2017, et un taux de logements vacants faible (33 logements sur 382). Néanmoins le nombre de logements vacants a augmenté de 1% sur la commune entre 2011 et 2014.

Les résidences principales sont en grande majorité (96,11%) des maisons de 4 pièces et plus (86,5%). Le pic de constructibilité des maisons sur la commune est atteint entre les années 70 et 90. Le nombre de logements à plus que doublé en 50 ans sur la commune passant de 162 en 1968 à 380 en 2016.

La plupart de la population active de la commune travaille dans la zone. La commune garde, depuis 2011, un taux de population active ayant un emploi autour de 70%, les retraités représentant 7,1% de la population. En effet, sur 451 actifs qui ont un emploi, 404 travaillent à Vérac ou dans ses alentours. La commune présente un bon dynamisme économique par l'existence de 85 établissements sur le territoire notamment représentée à travers les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires, dans les domaines du commerce, transports, services divers, administration publique, enseignement, santé, social.

La commune comprend sur son territoire « *Le Bélier Vérac* » qui emploie plus de 50 salariés pour la fabrication de pièces aéronautiques et qui vivent pour la plupart sur la commune de Vérac.

Cette évolution permet de constater que la commune attire depuis déjà plusieurs décennies de nouveaux ménages désireux de s'installer dans un cadre de vie préservé et à l'écart de la Métropole Bordelaise. Cette urbanisation s'est réalisée par un mitage urbain à la périphérie du centre-bourg par la construction de lotissements et de pavillons formant de véritables hameaux excentrés du centre-bourg historique.

Le Projet de la commune de Vérac :

La commune de Vérac a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une opération de revalorisation dans son centre-bourg pour le développement de son habitat et la dynamisation de ses commerces. Consciente de l'organisation déstructurée et déliée de son tissu urbain la commune souhaite créer une centralité, un lieu de réunion des commerces, de la population, des services, qui deviendrait à terme le centre-bourg, aujourd'hui peu lisible.

La commune de Vérac, consciente de ces problématiques de mitage et de la nécessité d'une intervention publique en centre ancien a engagé cette réflexion, dans un premier temps, à travers son Plan Local d'Urbanisme. En effet, ce dernier est en cours de modification et s'inscrit dans une véritable politique de redynamisation du bourg.

Dans un deuxième temps, elle a commencé à acheter plusieurs fonciers vétustes au sein de son centre-bourg dans le but de les démolir pour y installer un café/restaurant avec des logements aux étages.

Problématique complexe la commune souhaite concrétiser un partenariat avec l'EPFNA afin de l'assister de deux manières :

- Dans un premier temps par la mise en œuvre du projet urbain de redynamisation du centre-bourg à travers une dynamique de « recyclage urbain ». En ce sens, l'objectif est une intervention publique sur plusieurs fonciers ciblés dans le cadre d'une reconversion de sites en logements/commerces, de la préservation du patrimoine bâti existant, ou en vue de démolitions de verrues urbaines.
- Dans un second temps, la commune de Vérac souhaite créer un éco-quartier en plein centre de son bourg. Dans le PLU approuvé le 27 juin 2013 le périmètre du futur écoquartier se trouve en zone A. Le futur PLU de la commune, arrêté le 24 octobre 2020 a inscrit ce périmètre en tant qu'Opération d'Aménagement Programmée et en zone 1AUA au PLU.
Un arrêté de création de ZAD a été pris le 10 février 2021 sur le périmètre du futur écoquartier.

La commune souhaite mettre en place une réflexion autour de l'organisation du tissu urbain dans le but de créer une véritable centralité. Un large spectre d'actions seront nécessaires afin d'engager une revalorisation pérenne du centre-bourg, en approchant à la fois l'habitat, le commerce, les services, les espaces publics et les flux de circulation (douce, routière, stationnement).

En conclusion, le projet de la commune de Vérac repose sur une volonté de mise en valeur de son centre-bourg à travers la valorisation de foncier bâti et non bâti visant à la fois la production de logements et de commerces.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, **L'EPFNA** n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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

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

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

L'EPFNA, par la présente convention, 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.

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 foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à plusieurs fonciers identifiés en vert sur la carte.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par **la commune**. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec **la commune** et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. 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 au cas par cas à l'EPFNA sur ce périmètre.

Projet 1 : Ecoquartier

Site : Le site se compose de trois parcelles cadastrées section AE n°57-60-61p. Les parcelles sont d'une superficie respective de 9700m², 936m² et 2000m² environ, soit une superficie totale d'environ 12 666m². Le reste de la parcelle AE n°61 sera réservé à la création d'un parking destiné notamment aux habitants de l'écoquartier. Ces parcelles se trouvent en zone 1AU au futur PLU de **la commune**, arrêté le 24 octobre 2020, et est inscrit en OAP.

Un arrêté de création de ZAD a été pris le 10 février 2021 sur le périmètre du futur écoquartier.

Projet : **La commune** a identifié plusieurs parcelles à proximité immédiate du centre-bourg afin d'accueillir un écoquartier. Au sein de cet écoquartier se tissera un réseau de cheminement piéton permettra la liaison entre l'écoquartier, le champ de foire et le centre-bourg. Il est prévu une densité de 15 à 20 logements, avec un objectif de mixité sociale.



Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du DPU à l'EPFNA du titulaire du droit de préemption.

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

Suite à l'acquisition, **la commune** et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par **la commune**.

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

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

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 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 commune** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de La Vérac
représentée par son Maire,

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

Dominique BEC

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier,
n°..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 107

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats (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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saucats (33) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de logements en centre-bourg

Contexte : La commune fait partie de l'aire urbaine de Bordeaux à 45 minutes en voiture de la Métropole. Saucats est située sur la rivière du Saucats dans les Landes de Bordeaux, en Haute-Lande-Girondine, et dans le vignoble des Graves à 30 km au sud de l'agglomération bordelaise sur la route nationale RN651.

Elle fait partie du canton de La Brède et de la Communauté de communes de Montesquieu depuis 2001. Saucats se situe à 10 minutes en voiture de la ville centre de l'intercommunalité, Léognan qui compte 10 471 habitants.

Projet : La commune de Saucats souhaite privilégier la réhabilitation des logements situés au sein de son centre-bourg à proximité immédiate des services, commerces et des transports en communs appelés à se renforcer dans les années à venir.

Consciente des enjeux démographiques de son territoire, elle sollicite l'intervention de l'EPFNA pour l'accompagner dans la revitalisation son centre-bourg.

Durée : 4 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Le périmètre de réalisation englobe les parcelles communales afin de penser un projet d'ensemble. La surface totale du site est de 7 089 m². Les parcelles se trouvent en zone Ua et Ub au PLU.

Les parcelles où l'EPFNA interviendra en négociation directe font une surface de 1 814 m². Elles accueillent un bâtiment comprenant 3 appartements (163 m², 118 m², 59 m²), 2 garages avec parking, et 2 caves. Sur la même parcelle se trouve, à l'arrière du bâtiment les appartements et la bibliothèque municipale.

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° 33-20
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAUCATS (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Saucats, dont la mairie est située **4 rue Louis Roger GIRAUDEAU – 33650 SAUCATS**, représentée par son maire, **Monsieur Bruno CLEMENT**, 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 en date du
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part.

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Saucats

La commune fait partie de l'aire urbaine de Bordeaux à 45 minutes en voiture de la Métropole. Saucats est située sur la rivière du Saucats dans les Landes de Bordeaux, en Haute-Lande-Girondine, et dans le vignoble des Graves à 30 km au sud de l'agglomération bordelaise sur la route nationale 651.

Elle fait partie du canton de La Brède et de la Communauté de communes de Montesquieu depuis 2001. Saucats se situe à 10 minutes en voiture de la ville centre de l'intercommunalité, Léognan qui compte 10 471 habitants.

La commune s'étend sur une superficie de 8 515 hectares. C'est la plus grande commune de sa Communauté de communes avec la plus faible densité de population au km² (33 habitants/km²). Saucats est une commune forestière dont l'histoire est intimement liée au développement de cette activité.

Historiquement l'activité économique de Saucats était tournée autour de la valorisation de la ressource du bois. Aujourd'hui la commune possède une typologie d'emploi beaucoup plus tertiaire orientée vers le commerces, les transports et les services divers.

La commune est le carrefour de plusieurs départementales très fréquentées (D221, D108, D651), avec plus de 12 000 véhicules qui traversent le territoire tous les jours. Saucats a d'ailleurs signée récemment une convention d'aménagement du bourg avec le Département de la Gironde axée principalement sur les voies de circulation qui traversent la commune.

Intégrée au SySDAU de Bordeaux, la commune connaît depuis quelques années une forte croissance démographique, pas moins de 3 156 habitants en 2018 contre 1 655 habitants en 1999. De 2010 à 2018 la commune de Saucats a gagné 1 020 habitants. En 8 ans la population a augmenté de 48%.

Comme l'ensemble de la Communauté de communes, elle est sous tension du développement de la Métropole bordelaise. Ce phénomène se traduit depuis la fin des années 80 par l'arrivée de ménages d'actifs sur le territoire et le développement d'une population de couples avec enfants (44,5% des ménages).

La population Saucataise est composée d'un fort taux d'actifs ayant un emploi (72%) et d'un taux de chômage raisonnable (8,4%). La majorité des Saucatais (85%) travaillent dans une commune voisine. En effet, sur le territoire communal, 1420 actifs ont un emploi et résident dans la zone alors que le territoire de la commune ne recense que 590 emplois. La proximité de bassins d'emplois importants au sein de l'aire urbaine Bordelaise offre aux habitants de Saucats la possibilité de se déplacer rapidement jusqu'à leur lieu de travail.

Le développement de Saucats depuis plus de quinze ans est lié à une forte attractivité de la commune auprès d'un certain profil de population qui cherche à s'installer à proximité des pôles urbains de l'agglomération bordelaise tout en privilégiant un cadre de vie préservé. Ce profil correspond à un couple souhaitant devenir propriétaire, avec ou sans enfant, dans une tranche de revenus considérés moyens et disposant d'un emploi, notamment sur la métropole.

Cette dynamique démographique induit des besoins en équipements, commerces, services, ou encore en transports. En plus d'offrir ces fonctions urbaines nécessaires à la population, le développement de la commune provoque également des besoins nouveaux et variés, notamment en termes de qualité urbaine (loisirs, espaces publics, qualité de vie). Le groupe scolaire de la commune de Saucats est passé de 9 classes en 2014 à 16 classes en 2016.

L'évolution du territoire de la Communauté de communes de Montesquieu révèle une progression de l'urbanisation et du nombre d'habitants sur les communes proches du bassin d'emploi Bordelais, qui offrent un cadre de vie attractif mais également plus abordable pour de jeunes ménages. En effet,

Saucats jouit d'une position stratégique qui la rend particulièrement attractive d'un point de vue résidentiel mais également économique.

En 2017, la commune de Saucats possède un parc de 1 244 logements. Entre 2012 et 2017, 326 logements ont été construits sur le territoire communal. Depuis les années 70, la progression du parc de logements s'est nettement accélérée pour atteindre une croissance moyenne de 27 logements construits par an. Cette forte augmentation s'illustre par un rythme de construction relativement important sur le territoire communal.

L'entrée en vigueur en juin 2018 d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme a permis de contenir l'évolution démographique de la commune en réduisant d'une part, les zones urbanisables sur la commune et en adaptant d'une autre part, la typologie des nouveaux logements construits aux besoins de la population communale.

La commune de Saucats possède un parc très majoritairement résidentiel : 94,2% des logements sont des résidences principales et accueillent donc une population permanente. Le cadre de vie préservé de la commune et le prix modéré du foncier lui permet d'attirer de nombreux ménages désireux de s'installer à proximité de leur lieu de travail tout en ayant accès à la propriété.

En cohérence avec un développement plus tardif, la commune dispose d'un parc de logement plus récent que la moyenne des territoires de la communauté de communes de Montesquieu. Ce parc de logements est composé à plus de la moitié de résidences principales postérieures à 1990. Les logements anciens sont peu nombreux et représentent une proportion inférieure aux logements récents achevés depuis 2010.

Le parc des résidences principales est à 85% composé de logements de quatre pièces et plus. Cette surreprésentation des logements de grande taille est directement liée à la prédominance des ménages de types famille avec enfant(s). La faible diversité du parc en termes de taille des logements limitant le parcours résidentiel des habitants constitue un réel enjeu pour la commune.

Aujourd'hui, on constate que les personnes vivant seules, jeunes ou personnes âgées principalement ne trouvent pas de logement sur la commune.

De même, les familles monoparentales, avec de plus faibles revenus, ont également des difficultés à se loger sur la commune.

Une très grande majorité du parc de logements de la commune sont des logements individuels : 95,2% du parc sont des maisons. En ce sens, le parc de logements Saucatais reste peu diversifié et revêt un caractère très périurbain.

Les logements vacants représentent 4,2% des logements de la commune. Ce taux de vacance au sein du parc de logement, faible, révèle un enjeu important pour Saucats. Au-delà de la problématique identitaire et de la redynamisation du centre ou des quartiers, la revalorisation du parc existant et ancien de la commune constitue un moyen de limiter le développement de l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain à la construction neuve.

Le projet de la commune Saucats :

La commune de Saucats souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour la redynamisation de son centre-bourg. Pour cela, elle sollicite l'EPFNA sur un foncier identifié comme stratégique pour mettre en œuvre cette politique.

La commune a engagé depuis plusieurs années une profonde réflexion autour de sa croissance démographique et l'impact qu'elle peut avoir sur son territoire.

Un nouveau Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en juin 2018 par la commune afin de freiner l'évolution démographique par la limitation de l'étalement urbain. Le nouveau PLU va également

permettre d'adapter la typologie de nouveaux logements construits aux besoins de la population Saucataise.

En parallèle de l'adoption du PLU, **la commune** a initié un programme de réaménagement du centre-bourg tant en matière de bâtiments, d'espaces publics que de circulation routière et piétonne. **La commune** a pour cela signée avec le Département de la Gironde une convention d'aménagement de bourg.

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial, **la commune** de Saucats souhaite privilégier la réhabilitation des logements situés au sein de son centre-bourg à proximité immédiate des services, commerces et des transports en communs appelés à se renforcer dans les années à venir.

La commune de Saucats consciente des enjeux démographiques de son territoire sollicite ainsi l'intervention de **l'EPFNA** pour l'accompagner dans la revitalisation son centre-bourg.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;

- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au périmètre 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 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 études réalisées.

- **Projet 1 : Programme de logements mixte – Avenue Charles de Gaulle**

Site :

Parcelles cadastrées section D n° 687 - 1060 - 1061 - 1063 situées 21-27 avenue Charles de Gaulle, d'une surface de 2 719m². Les parcelles D n°491-496-1059- 1062-1267 appartiennent d'ores et déjà à la commune, pour une surface de 4 370m². Le périmètre de réalisation englobe les parcelles communales afin de penser un projet d'ensemble. La surface totale du site est de 7 089 m². Les parcelles se trouvent en zone Ua et Ub au PLU. La parcelle D n°687, d'une surface de 1 814m², accueille un bâtiment comprenant 3 appartements (163m², 118m², 59m²) et 2 garages avec parking, et 2 caves. Sur la même parcelle se trouve, à l'arrière du bâtiment accueillant les appartements, la bibliothèque municipale.

Projet :

La commune de Saucats souhaite intervenir sur cet îlot stratégique et très bien situé au sein du centre-bourg. Le projet de **la commune** est d'acquérir le ténement foncier pour compléter l'offre de logements actuelle qui ne répond pas entièrement aux besoins d'une population désireuse de s'installer sur le territoire. **La commune** souhaite offrir un parcours résidentiel complet et adapté à la population Saucataise par la production d'un programme de logements mêlant logements sociaux, accession sociale, maison intergénérationnelle ou résidence sénior. Ce programme de logements se fera en réhabilitation et requalification du bâti existant.

La maîtrise du foncier sur l'ensemble du site est incomplète (commune propriétaire de 5 parcelles sur 9). **La commune** souhaite que l'EPFNA intervienne pour acquérir le restant de l'îlot afin d'envisager la restructuration de ce quartier.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

Sur ce foncier **l'EPFNA** engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre à travers une délibération de l'organe titulaire du Droit de Préemption Urbain, identifiant les parcelles objet de la délégation et le projet envisagé.

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

Suite à l'acquisition, **la commune** et **l'EPFNA** réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession commune des fonciers de **la commune** et de **l'EPFNA** et de permettre la réalisation du projet validé par la collectivité. Les fonciers acquis par **l'EPFNA** pourront également être cédés directement à **la commune**.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de SIX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € H.T).

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

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

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saucats,
représentée par son Maire,

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

Bruno CLEMENT

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier,
n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 108

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Villandraut, la CdC du Sud Gironde (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Villandraut, la CdC du Sud Gironde (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Villandraut, la CdC du Sud Gironde (33) et l'EPFNA

Objet : Reconquête de logements vacants et pérennisation de l'activité économique en centre-bourg.

Contexte : La commune de Villandraut est située dans le Sud-Ouest de la France, dans le sud du département de la Gironde. La commune est située dans le parc national des Landes de Gascogne sur la rivière appelée le Ciron. Elle se trouve à 52 km au sud-sud-est de Bordeaux, chef-lieu du département et à 17 km au sud-ouest de Langon, chef-lieu d'arrondissement.

Le 1^{er} janvier 2014, la communauté de communes du canton de Villandraut ayant été supprimée, la commune de Villandraut a intégré la communauté de communes du Sud Gironde siégeant à Mazères, qui regroupe 37 communes. Elle fait partie des 15 communes de plus de 1 000 habitants.

Projet : Les projets soumis par la commune de Villandraut à l'intervention de l'EPFNA permettraient une dynamisation du centre-bourg, avec la reconquête de logements permettant de continuer à accueillir de nouvelles populations et lutter contre la vacance du logement. Le maintien d'une épicerie dans le local commercial permettra de continuer à offrir à la population des commerces de proximité essentiel. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie.

Durée : 4 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Le site se compose de la parcelle AC n° 174, d'une contenance de 991 m². La parcelle se trouve en zone UA au PLU de la commune, correspondant au tissu du centre ancien. Cette parcelle accueille un bâtiment comportant 2 appartements, un de 50m², un de 64m², un local commercial de 63m² occupé par une épicerie, une remise de 180m² à l'arrière du bâtiment principal et un parking. L'épicerie va bientôt fermer pour départ à la retraite sans repreneur. Un des deux appartements est occupé par un locataire. Les appartements doivent être réhabilités.

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 OPERATIONNELLE N° 33-21- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLANDRAUT

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La commune de Villandraut dont le siège est situé 1, place Général-de-Gaulle 33730 VILLANDRAUT, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick BRETEAU** 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 Sud Gironde dont le siège est situé 21 rue des Acacias Parc d'activités du Pays de Langon – 33210 – MAZERES, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme GUILLEM**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la Communauté de communes** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2020-129 en date du 24 novembre 2020,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Villandraut

La commune de Villandraut est située dans le Sud-Ouest de la France, dans le sud du département de la Gironde. La commune est située dans le parc national des Landes de Gascogne sur la rivière appelée le Ciron. Elle se trouve à 52 km au sud-sud-est de Bordeaux, chef-lieu du département et à 17 km au sud-ouest de Langon, chef-lieu d'arrondissement.

Le 1er janvier 2014, la communauté de communes du canton de Villandraut ayant été supprimée, la commune de Villandraut a intégré la communauté de communes du Sud Gironde siégeant à Mazères, qui regroupe 37 communes. Elle fait partie des 15 communes de plus de 1000 habitants.

La principale voie de communication routière qui traverse la commune est la route départementale D3 qui mène, vers l'est, à Bazas et, vers l'ouest, à Saint-Symphorien puis le bassin d'Arcachon. La route départementale D110 vers le nord-ouest mène à Balizac et, au-delà, en direction d'Illats ou de La Brède. La route départementale D8 mène à Noaillan vers le nord puis vers le nord-est à Langon; la route départementale D114 conduit à Préchac et Bazas vers le sud.

L'accès à l'autoroute A62 le plus proche est la sortie n°3 Langon distant de 16 km vers le nord-est. La desserte de l'autoroute A65 se fait au diffuseur de Bazas distant de 12 km vers l'est-sud-est.

La gare SNCF la plus proche est celle, distante de 17 km vers le nord-est, de Langon sur la ligne Bordeaux-Sète du TER Nouvelle-Aquitaine.

La commune compte 2 boulangeries-pâtisseries, une boucherie, une épicerie, un tabac-presse, 2 salons de coiffure, une maison de santé pluridisciplinaire (Médecins, Dentistes, Sage-Femme, Diététicienne), une pharmacie, une maison de retraite, une école maternelle et primaire, 2 hôtels, un camping. Les collèges les plus proches sont à Saint-Symphorien, Langon et Bazas, les lycées les plus proches sont à Bazas et Langon.

La commune accueille sur son territoire le Château de Villandraut, connu comme étant "le château du pape Clément", car Villandraut est la terre natale de Bertrand de Goth, qui devint en 1305 le premier pape en Avignon sous le nom de Clément V. Dès le début de son pontificat, Clément V décide d'ériger un nouveau château à Villandraut, bien plus important que celui de son enfance, qui sera le symbole de la puissance accrue de la famille de Goth. Les travaux, commencés dès 1307 sont achevés en 1314. Restauré par l'association Adichats depuis 1983, le château est ouvert à la visite.

Jusqu'aux années 40 la population villandrautaise dépassait le seuil des 1000 habitants. A partir des années 40 la population passe en dessous des 1000 habitants jusqu'en 2014, où la commune comptait 994 habitants. En 2018, la commune comptait 1 089 habitants, en augmentation de 9,56 % par rapport à 2013.

Les personnes de plus de 60ans représentent 33,6% de la population, les personnes entre 45 et 59ans représentent 21,3% de la population, les personnes entre 30 et 44ans représentent 16,8% de la population, les 0-14ans représentent 17,4% de la population.

La commune compte 639 logements, dont 76% sont des résidences principales. Les résidences principales sont à 46,8% des maisons de 5pièces ou plus. Les personnes habitants dans leurs résidences principales en sont à 66% propriétaires.

La commune a un taux de logements vacants important, de 11%.

Le nombre de résidences secondaires (13%), et la typologie de la population, peut s'expliquer par le cadre de vie très attractif de la commune, a seulement 20min de Langon, qui aujourd'hui subit l'arrivée massive de population cherchant à s'éloigner de la Métropole bordelaise. Les personnes recherchant se

cadre de vie trouvent sur la commune les commerces essentiels à leur quotidien, maintenus par l'attractivité touristique de la commune.

La commune accueille 102 établissements sur son territoire, dont 30% se trouvent dans le domaine du commerce de gros et de détail/transports/hébergement/restauration, 21,6% dans le domaine de l'administration publiques/enseignement/santé/action sociale, 17,6% dans le domaine de la construction. La commune offre 302 emplois, et compte 75,5% d'actifs, dont 76% travaillent sur une commune voisine.

La Communauté de communes du Sud Gironde

La Communauté de communes du Sud Gironde résulte de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Langon, de la Communauté de communes du Canton de Villandraut et de la Communauté de Communes du Pays Paroupian. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Au 1^{er} janvier 2015 la commune de Castillon-de-Castets a intégré la Communauté de communes du Sud Gironde.

Au 1^{er} janvier 2017 la commune de Castillon-de-Castets et la commune de Castets-en-Dorthe fusionnent pour créer la commune nouvelle de Castets et Castillon. À la même date les communes du Pian-sur-Garonne, de Saint-André-du-Bois, de Saint-Germain-de-Grave, de Saint-Macaire, de Saint-Martial, de Semens et de Verdélais intègrent la Communauté de communes du Sud Gironde, portant le nombre de communes membres de l'EPCI à 37.

La Communauté de communes du Sud Gironde couvre un territoire de 878 km². Localisée au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, à l'extrémité sud du département de la Gironde, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe des départements des Landes et du Lot-et-Garonne, mais aussi de la Communauté de communes du Bazadais, la Communauté de communes du Réolais, la Communauté de communes Convergence Garonne, la Communauté de communes de Montesquieu et la Communauté de communes de Val de l'Eyre.

Elle est située à la périphérie de 2 grands axes structurant le département :

- l'A62, reliant Toulouse à Bordeaux en se raccordant sur l'A630,
- l'A65, reliant Langon à Pau.

La N524, reliant Langon à l'Espas, dessert également l'est du territoire. L'A380, itinéraire à grand gabarit, relie Langon à Toulouse.

Ces axes parcourent les limites nord et est du territoire. Le centre de l'EPCI est peu desservi.

En dehors de ces infrastructures routières, la gare de Langon, seule gare ferroviaire de proximité de la Communauté de communes du Sud Gironde et de la Communauté de communes du Bazadais, permet de lier le territoire à la métropole Bordelaise. Cet atout, qui se trouve sur la ligne de Bordeaux à Sète, est complété par la halte TER de Saint-Macaire.

La Communauté de communes du Sud Gironde dispose d'un patrimoine important : les châteaux de Roquetaillade, de Villandraut et de Cazeneuve, la collégiale d'Uzeste, le Calvaire de Verdélais, le Prieuré de St-Macaire, le Chalet Mauriac, le canal latéral à la Garonne.

Les paysages des coteaux, de la vallée de la Garonne, les terroirs viticoles des Graves et de Sauternes bordés par le Ciron, laissent place au sud à la Lande Girondine. Cette partie forestière est traversée par la piste cyclable reliant le Bassin d'Arcachon, en passant par le lac de baignade du Domaine Départemental d'Hostens.

Culturellement, le territoire est influencé par son passé moyenâgeux, comme en témoignent la journée médiévale de St-Macaire, les traditionnels marchés, le festival du roman policier de St-Symphorien, le grand Orchestre du Sud-Gironde, les Nuits Atypiques, le festival musical d'Uzeste (Uzestival), ainsi que de nombreux autres festivals et foires gastronomiques.

Avec 39 409 habitants en 2017, répartis sur 37 communes, la Communauté de communes du Sud Gironde est, de fait, peu urbanisée.

La commune de Langon est la plus peuplée de l'intercommunalité avec 7841 habitants, suivie par la commune de Toulence avec 2704 habitants et la commune de Saint-Macaire avec 2247 habitants. 11 communes de l'intercommunalité compte moins de 2000 habitants (Saint-Maixant, Saint-Symphorien, Noaillan, Roaillan, Fargues, Castets-et-Castillon, Hostens, Saint-Pierre-de-Mons, Verdélais, Villandraut et Préchac), 10 communes de moins de 1000 habitants (Bauzac, Bieujac, Bommes, Coimères, Le Pian-Sur-Garonne, Léogeats, Louchats, Mazères, Saint-Pardon-de-Conques, Sauternes), 12 communes de moins de 500 habitants (Bourideys, Cazalis, Lucmau, Origine, Pompéjac, Saint-André-du-Bois, Saint-Germains-de-Grave, Saint-Léger-de-Balson, Saint-Loubert, Saint-Martial, Semens, Uzeste). La commune de Mazères, siège de la Communauté de communes du Sud Gironde compte 760 habitants.

Elle connaît une augmentation globale de sa population depuis 1975. La période 1999 - 2010 a été un temps de forte augmentation de la population totale (+1,82% de croissance annuelle), mais la période 2010 - 2017 indique un ralentissement de l'augmentation de la population du territoire.

Cette attractivité est due à la proximité du territoire avec Bordeaux, à un accès facile par le train et l'autoroute.

Le pôle de Langon-Toulence et les pôles de proximité connaissent une croissance plus rapide que la moyenne intercommunale. Les communes ayant le taux d'évolution le plus élevé se trouvent à proximité des axes de communication menant à Bordeaux (A62, A65, D1113). Il existe ainsi une distinction Nord-Sud très forte.

La Communauté de communes comptait en 2014, 18 770 logements, dont la majorité (87%) sont des résidences principales, notamment des maisons (82,8%), majoritairement (73%) de 4 pièces et plus, occupées à 60% par leurs propriétaires. 31% de la population est locataire dans le parc privé, pour seulement 7% dans le parc social. 61,6% des logements seraient sous-occupés, ce qui s'explique par un parc de logements anciens, souvent construits avant 1945, et diminution de la taille des ménages. Les communes se trouvant le long des axes structurants du territoire et dans la périphérie de Langon possèdent un parc de logements plus récents. La commune de Villandraut connaît une forte concentration de bâti dégradé et vacant sur des îlots du centre-ancien.

Le sud du territoire est d'avantage concerné par la présence de résidences secondaires. Cette situation peut s'expliquer par des communes avec un profil moins résidentiel car plus éloignées des axes de communications majeurs et de Bordeaux.

La Communauté de communes du Sud Gironde ne compte que 6% de logements sociaux sur son territoire, dont 13% se concentre sur le pôle Langon-Toulence. La majorité de ces logements sont de types T3 et T4, les petits logements sont très peu représentés.

Les demandes de logements sociaux se concentrent à 39% pour des T1-T2, à 38% pour des T3, à 21% pour des T4 et à 3% pour des T5 ou plus. Ainsi la pression sur la demande est plus appuyée à Langon avec un ratio de 9,9 demandes pour 1 attribution. Cette pression de la demande est très forte sur les T1-T2 compte tenu d'une offre peu présente.

Sur le territoire de la Communauté de communes, en moyenne, environ 340 logements ont été produits chaque année depuis 10 ans. Cela correspond à 9,4 logements commencés pour 1 000 habitants sur la période 2004-2014. On observe un pic de 13,9 logements/an entre 2004 et 2008 puis une chute de la construction (5,6 logements/an) depuis 2009. Depuis 10 ans, on remarque une très nette diminution du rythme de construction qui passe de 835 logements en 2004 à 130 en 2014. 77% de la production est portée par le logement individuel, dont 55% par le logement individuel pur. 22% des nouveaux logements sont des logements collectifs et 1%, soit 21 logements, sont des logements en résidence.

Concernant la production de logements neufs individuels, malgré une relance du volume de production en 2010, le nombre de terrains à bâtir vendus par an a fortement diminué. Sur le territoire un volume qui passe de plus de 150 ventes en 2006 à moins de 100 depuis 2011. Dans le même temps, la taille des terrains a fortement diminué, moins 800m². Cette tendance reflète le souhait des ménages de s'orienter progressivement vers des surfaces plus réduites en raison de la hausse des prix : le territoire connaît une hausse de 29€/m² à 46€/m².

La mise en regard des prix de l'immobilier local et des revenus des ménages résidents permet de constater qu'une partie des locataires reste exclue de l'accession à la propriété. L'accès à un logement individuel neuf n'est possible que pour une part réduite de la population locale. Le marché collectif ancien est davantage accessible car plus de 50 % des ménages locataires de 2 personnes et plus de 70 % des ménages locataires de 3 personnes peuvent accéder à un appartement de 80 m² à Langon.

Le parc privé affiche des niveaux de loyers modérés, compris en moyenne autour de 5,80 €/m². Ils sont légèrement plus élevés dans le pôle Langon-Toulennaise : 7 €/m². Les loyers restent cependant inférieurs à la moyenne du département. Les plafonds des loyers des logements du parc social sont proches de ceux du parc privé, ce qui peut être à l'origine d'une concurrence entre les deux parcs.

Ainsi, en croisant les pôles d'emplois, les dynamiques démographiques et les réseaux de dessertes, l'analyse de la vue d'ensemble du Sud Gironde permet de déterminer une lecture générale de l'organisation du territoire et de distinguer les secteurs suivants :

- Le pôle central constitué des communes de Langon et Toulennaise au centre du territoire. Il s'agit de la centralité de l'EPCI, tant en terme de population, de bassin d'emploi que d'activités économiques. || regroupe des équipements structurants majeurs et diversifiés, des services « supérieurs », de très grandes distributions et des commerces et animations de proximité.
- Le pôle relais constitué des communes de Saint-Macaire, Noaillan, Saint-Symphorien et Villandraut notamment au sud du territoire. Elles composent un pôle relais grâce à leur proximité avec Langon et Bazas. || s'agit de pôles où se trouvent des équipements structurants intermédiaires, des services territoriaux, de grandes et moyennes distribution et des commerces et animations de proximité.
- Les bourgs ruraux composés du reste des communes de l'EPCI et qui comptent moins de 1 000 habitants. Ce réseau de petits bourgs ruraux maille le reste du territoire. Différents hameaux structurés ou dispersés complètent ce maillage.

La Communauté de communes du Sud Gironde compte 4 198 établissements actifs et offre 13 431 emplois, 53% de ceux-ci sont localisés sur la commune de Langon. Langon apparaît comme un pôle majeur d'emplois et capte des actifs de la Communauté de communes du Bazadais, en offrant 6 806 emplois elle concentre 37% de l'ensemble des emplois des deux Communautés de communes.

Les communes de Langon et Mazères proposent plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs, ce qui s'explique notamment par la présence du Parc d'Activité Economique qui se trouve sur leurs territoires. Toulennaise et St-Symphorien sont aussi des communes proposant un nombre d'emplois important (647 et 668) mais avec un indicateur de concentration inférieur à 100 et donc par conséquent drainent moins de populations venues de l'extérieur

Le territoire de la Communauté de communes du Sud Gironde est très marqué par le secteur tertiaire qui compte 76% des emplois. Le territoire compte également davantage d'emplois dans le secteur agricole, ce qui est principalement dû à la culture de la vigne sur la partie nord du territoire (Les vignobles du territoire permettent de produire 80 % du volume des vins de l'AOC Bordeaux ainsi que des vins d'autres appellations : Entre-deux-Mers, Sauternes, Graves). L'industrie et le secteur de la construction sont quant à eux peu représentés.

Ainsi, le Nord de la Communauté de communes concentre, globalement, le plus d'actifs et on retrouve donc une certaine corrélation entre cette donnée et celle du nombre d'emplois sur le territoire.

Parallèlement, l'indice de jeunesse et le profil familial de la population s'observe également sur cette partie du territoire. La population active du Sud-Gironde est majoritairement composée de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers (à 80%). Cependant, avec plus de 300 agriculteurs exploitants (pour 1 212 emplois proposés), le territoire garde un caractère agricole, grâce à la culture de la vigne et à la sylviculture.

Le territoire dispose de 9 Zones d'Activité Economique communautaires

- Le PAE (parc d'activité économique) du Pays de Langon à Mazères (foncier disponible)
- La ZAE La Châtaigneraie à Langon (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Léon Jouhaux à Langon (plus de disponibilités foncières)

- La ZAE Dumès à Langon (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Jean Blanc à Toulonne (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Calay à Fargues (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE Coussères à Fargues (foncier disponible)
- La ZAE des 3 Cirons à Villandraut (plus de disponibilités foncières)
- La ZAE d'Hostens à Hostens (foncier disponible)

La CdC du Sud Gironde exerce de plein droit en lieu et place des communes membres les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.
- Actions de développement économique ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
- Politique du logement et du cadre de vie.
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire.
- Action sociale d'intérêt communautaire.
- Assainissement.

Compétences supplémentaires :

- Aménagement numérique du territoire.
- Aménagement d'infrastructures portuaires.
- Adhésion au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.
- Maison de santé pluridisciplinaire à Villandraut : bâtiment destiné à des professionnels de santé regroupés en maison de santé.
- Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance, Point Accès au Droit
- Aménagement hors voirie de la vélo-route reliant Langon à Castets-en-Dorthe.
- Voie de desserte de la déchèterie de Préchac depuis la route de la Hontine et la Trave.

Il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir le commerce et l'économie. En ce sens et en raison de la structure du territoire, la thématique de la revitalisation des centres bourgs est essentielle. L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention- cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

Le Projet de la commune de Villandraut :

La commune de Villandraut entend agir sur son territoire notamment sur son cœur de bourg. Elle souhaite maintenir ses commerces de proximité et agir sur le bâti existant.

Les priorités communales identifiées sont les suivantes :

- La reconquête des logements vacants et/ou dégradés

- La dynamisation du centre-bourg, notamment à travers la réhabilitation de bâtiments pour y accueillir des commerces et des logements

Le taux élevé de logements vacants sur la commune pourrait être en partie réduit en réhabilitant des logements inoccupés. En ce sens, la commune a identifié un foncier en cœur de bourg, contenant trois appartements et un local commercial. Un appartement sur les deux est vacant et le local commercial le sera bientôt pour cause de départ à la retraite du commerçant.

Ainsi, en vue de continuer dans la démarche de redynamisation de la commune et attirer de nouveaux habitants, une intervention publique s'inscrivant dans une démarche systémique (habitat, services) semble nécessaire.

En conclusion, les projets soumis par la commune de Villandraut à l'intervention de l'EPFNA permettraient une dynamisation du centre-bourg, avec la reconquête de logements permettant de continuer à accueillir de nouvelles populations et lutter contre la vacance du logement. Le maintien d'une épicerie dans le local commercial permettra de continuer à offrir à la population des commerces de proximité essentiels. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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 minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par **les collectivités** et l'EPFNA ;
- Définir les engagements et obligations que prennent **les collectivités** et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et **des collectivités**, 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, **les collectivités** confient à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-19-020 signée le 1er juillet 2019 conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 11 mars 2019 et du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 12 mars 2019.

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de **la Communauté de communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques 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 étant de toute façon prioritaire pour l'EPFNA ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

Article 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Ce périmètre correspond au projet 1 (périmètre identifié en vert sur la carte).

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA au cas par cas sur ce périmètre, à travers une délibération du conseil municipal, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité. Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

Projet 1 : Parcelle AC n°174 – 5001 Avenue Dupuy Cadet

Site :

Le site se compose de la parcelle AC n°174, d'une contenance de 991m². La parcelle se trouve en zone UA au PLU de **la commune**, correspondant au tissu du centre ancien. Cette parcelle accueille un bâtiment comportant 2 appartements, un de 50m², un de 64m², un local commercial de 63m² occupé par une épicerie, une remise de 180m² à l'arrière du bâtiment principal et un parking. L'épicerie va bientôt fermer pour départ à la retraite sans repreneur. un des deux appartements est occupé par un locataire. Les appartements doivent être réhabilités.

Projet :

La commune, dans une politique de revitalisation de son centre-bourg, a identifié cette parcelle, en cœur de bourg, comme pouvant faire l'objet d'une intervention en acquisition, afin de maintenir un commerçant dans le local commercial et réhabiliter les logements aux étages. En effet, il s'agit de la seule épicerie de **la commune**.

La commune va faire appel à Gironde Ressources afin de faire chiffrer les couts de réhabilitation des logements.

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. Le droit de préemption sera délégué à **L'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération du titulaire de ce droit, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, **L'EPFNA** pourra mener avec **la commune** une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet. **L'EPFNA** sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

Suite à l'acquisition, **la commune** et **L'EPFNA** réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession des fonciers et de permettre la réalisation du projet validé par **la commune**.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **L'EPFNA** est de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000 € H.T)**.

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

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

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Villandraut
représenté par son Maire

La communauté de communes du
Sud Gironde représenté par son Président

Patrick BRETEAU

Jérôme GUILLEM

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



B/PL/TRY – 28/05/2021 – point III-33

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 109

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Médard-de-Guizières, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Médard-de-Guizières, la CdA du Libournais (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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Médard-de-Guizières, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Production de logements neufs en densification et réimplantation d'une boulangerie en centre-bourg

Contexte : Commune située au nord de la communauté d'agglomération du Libournais, au nord de La Dordogne sur le bord de la rivière de L'isle, Saint-Médard-de-Guizières compte 2385 habitants. Commune rurale, elle appartient à l'unité urbaine de Saint-Seurin-sur-l'Isle et fait partie de l'aire d'attraction de Libourne, dont elle est une commune de la couronne. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (70,2 % en 2018).

Projet : La commune souhaite développer son parc de logements pour continuer sa croissance démographique et loger ses futurs habitants, et maintenir son tissu commercial en centre-bourg.

Durée : 4 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur les terrains faisant l'objet d'une opération d'aménagement (permis d'aménager) pour la production de logements et sur le foncier de la cellule commerciale en centre-bourg.

Périmètre de veille sur le centre-bourg de la commune.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

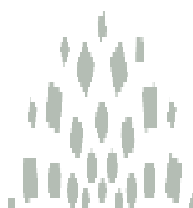
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Périmètres d'intervention de l'EPF



PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21- D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Saint-Médard-de-Guizières, dont la mairie est située 9 esplanade 18 juin, 33230 Saint-Médard-de-Guizières, représentée par son maire, **Madame Mireille CONTE JAUBERT**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 42 rue Jules Ferry –33503 Libourne cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son président, dûment habilité par délibération du
en date du
Ci-après dénommée « **la CALI** » ;

Et,

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

d'autre par

Page 1 sur 10

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Médard-de-Guizières

La Commune de Saint-Médard-de-Guizières est située au nord-est du département de la Gironde. Elle se situe au nord de la communauté d'agglomération du Libournais dont elle est membre depuis sa création en 2012. Elle est située à 20 km au nord-est de Libourne et à 5 km à l'est de Coutras, respectivement 1^{ère} et 2^{ème} polarité de la CALI. La commune est traversée au sud par l'autoroute A89 (axe Mussidan - Libourne), dont l'échangeur se trouve sur la commune limitrophe d'Abzac, et en son centre par la route départementale n° 1089 (axe Libourne - Saint-Seurin-sur-l'Isle).

En dehors de ces deux grandes infrastructures qui constituent les principaux axes structurant le territoire, la commune est constituée d'un maillage de routes et de voies communales ainsi que de chemins ruraux qui permettent de desservir les hameaux et ainsi assurer les jonctions intra-territoriales.

La commune possède également une gare TER sur son territoire (ligne Bordeaux-Périgueux). La gare TGV la plus proche est la gare de Libourne.

Commune rurale au sens de la nomenclature INSEE, Saint-Médard-de-Guizières s'appuie cependant sur son appartenance à l'unité urbaine de Saint-Seurin-sur-l'Isle dont elle est une commune de la banlieue et à l'aire d'attraction de Libourne dont elle est une commune de la couronne, afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

Avec une superficie de 10 km² et une population de 2 385 habitants en 2018, Saint-Médard-de-Guizières possède l'une des densités les plus fortes de la CALI avec 230 habitants au km². Il s'agit d'un taux assez élevé, caractéristique d'une commune rurale située en périphérie d'une agglomération, avec un habitat concentré essentiellement dans le centre-bourg et le long de la RD1089. On retrouve ensuite de l'habitat de manière très diffuse dans les hameaux constitués autour des sièges d'exploitation agricole et disséminés sur le territoire. Son paysage composé de plaines vallonnées est en grande partie consacré à l'agriculture, comme le montre l'occupation des sols telle qu'elle ressort de la base de données d'occupation biophysique Corine Land Cover (70% en 2018). Toutefois, ce taux est en diminution par rapport à 1990, au contraire du taux d'occupation des zones urbanisées qui a augmenté pour atteindre 16% en 2018.

Située dans la couronne du deuxième pôle urbain et économique du département, Saint-Médard-de-Guizières a vu sa population croître de manière régulière jusqu'en 2012 (+497 habitants depuis 1990) pour atteindre son pic à 2 394 habitants. Après une légère baisse en 2017, la commune a de nouveau gagné des habitants pour stabiliser sa population à 2 385 habitants aujourd'hui.

Comme la plupart des communes rurales, l'étude de la structure de la population nous informe du vieillissement global de la population de Saint-Médard-de-Guizières, avec une forte augmentation de la tranche d'âge des 60 ans et plus entre 2007 et 2017. Il en résulte un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) particulièrement faible de 0,81 point, en dessous de la moyenne du département (0,95 point).

Le nombre de logements vacants est passé de 112 en 2007 à 149 en 2017 et représente 11,5% de l'ensemble du parc de logements. La commune rencontre donc un problème de vacance dite structurelle.

Cela s'explique notamment par le vieillissement du parc, avec les anciennes maisons de ville qui tombent en déshérence du fait de l'évolution des besoins du développement du modèle pavillonnaire.

Concernant la structure du parc de logements de Saint-Médard-de-Guizières, elle est constituée de plus de 87 % de maisons individuelles et possèdent en moyenne 4 ou 5 pièces. Ces données nous informent sur le style de vie des populations dans cette commune représentatif d'un mode de vie périurbain, car proche des centralités, mais en même temps « à la campagne », avec une large préférence pour les maisons individuelles de tailles relativement importantes avec jardins.

Saint-Médard-de-Guizières a pu maintenir les équipements d'un pôle de proximité, notamment son école primaire en cœur de bourg et de multiples services qui permettent de pérenniser sa population, comme une

supérette, un pâtisseries, une boucherie, un bureau de poste, un bar-tabac, une pharmacie, des médecins, plusieurs salons de coiffure et plusieurs commerces de proximité.

Le nombre d'emplois recensés sur la Commune a d'ailleurs fortement augmenté entre 2007 et 2012. La Commune accueille désormais plus de 600 emplois sur son territoire contre 524 en 2007, répartis dans près de 174 établissements. Un tiers d'entre eux concernent les secteurs d'activité des commerces, des transports et services divers, et presque 20% concernent le secteur de la construction. Ce constat confirme le rôle de Saint-Médard-de-Guizières comme un pôle de proximité important pour le territoire.

Dès lors, les enjeux pour la Commune sont de limiter l'augmentation de la vacance du logement et de revitaliser son centre-bourg en y accueillant de nouveaux habitants, réimplanter des commerces et en permettant à des populations plus âgées de se maintenir sur son territoire. La Commune souhaite également lutter contre les lotissements anarchiques sans cohérence urbaine afin de proposer au contraire une opération d'aménagement prenant en compte l'implantation des bâtiments, les liaisons douces et en préservant la cohérence paysagère avec l'environnement existant.

La réalisation de ces objectifs pourrait passer par la réalisation d'un lotissement sous la maîtrise d'ouvrage d'un aménageur dont les orientations auront été définies par les personnes publiques associées au projet ainsi que la réimplantation d'une boulangerie en centre-bourg pour maintenir son tissu commercial de proximité.

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

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

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

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

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

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

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

plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de la Cali comptent moins de 1 000 habitants.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le projet de la Commune :

La Commune de Saint-Médard-de-Guizières a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une opération d'aménagement pour la réalisation d'un lotissement sur le quartier de Bofferon. Ce projet prendra notamment en compte les circulations avec la RD et la gare.

L'EPFNA accompagnera également la commune pour la réimplantation d'une boulangerie dans le centre-bourg.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'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 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.

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 Saint-Médard-de-Guizières et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune de Saint-Médard-de-Guizières 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 Saint-Médard-de-Guizières 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 Deux périmètres de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux parcelles objet de la veille situées dans le centre-bourg de Saint-Médard-de-Guizières et sur le quartier Bofferon (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 pourront être réalisées dans ce périmètre afin d'affiner l'intervention de l'EPFNA et de répondre aux enjeux du projet communal.

- **Projet 1 : Lotissement Bofferon nord**
Parcelles cadastrées section E n° 549, 559, 704, 990, 992, 564, 753, 756, 754, 755, 556, 555
Zone AU et UB

Site : Les parcelles forment une emprise totale cadastrale de 20 669 m² et appartiennent à 6 comptes de propriétés différents. Il s'agit de terrains nus à l'exception de la parcelle n° 556 qui un ancien dépôt de la DDE. Seule cette parcelle est située en zone UB, les autres sont situés en zone AU.

Le règlement graphique fait ressortir 2 emplacements réservés aux limites ouest et sud du site :

- ER n° 8 correspondant à la création d'une desserte routière le long de la voie ferrée
- ER n° 13 correspondant au projet d'élargissement de l'impasse Bofferon

Une OAP spécifique à l'aménagement de ce secteur et un zonage relatif à la présence d'une zone humide seront développés dans le cadre de la révision du PLU.

Projet : La commune de Saint-Médard-de-Guizières souhaite développer un programme de logements sur cet espace pour répondre aux objectifs de production de logements neufs fixés par le SCoT (1000 logements neufs sur 20 ans répartis entre Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Camps-sur-l'Isle). La réalisation de l'opération d'aménagement sera confiée à un aménageur.

L'EPFNA accompagnera la commune dans la réalisation d'une étude de faisabilité en fonction du ou des types de logements prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement afin de déterminer le bilan financier de l'opération et la charge foncière admissible au regard des coûts et des possibilités de construction.

L'étude doit aussi prendre en compte le volet environnemental du site et l'existence d'une potentielle zone humide au sud du secteur.

Cette étude servira de base à la création de la future OAP sur le secteur.

Des réunions seront organisées avec le Bureau d'études retenu, les services de l'Etat, la CALI et la municipalité afin de fixer les orientations d'aménagement et la faisabilité et les modalités de l'opération.

L'EPFNA interviendra en négociation et acquisition foncières uniquement à la suite de cette étude. A la suite de la maîtrise foncière, des opérateurs pourront être consultés pour la réalisation du programme.

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

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

- **Projet 2 : Boulangerie – Place de la fraternité**
Parcelle cadastrée section E n° 89
Zone UA

Site : La propriété d'une surface cadastrale de 380 m² se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Médard-de-Guizières, sur l'axe principal de la RD1089, à proximité immédiate des principaux commerces et services de la Commune.

Il s'agit d'une ancienne boulangerie fermée depuis plusieurs années. Le bien est en bon état général. Le local professionnel a une superficie de 250 m².

Projet : La commune de Saint-Médard-de-Guizières souhaite reconquérir ce foncier vacant depuis plusieurs années et réimplanter une boulangerie sur ce foncier stratégique en plein centre du bourg, afin de répondre à la demande de la population communale en terme de besoin de commerce de proximité.

L'EPFNA accompagnera la commune dans leur démarche auprès des services de la CALI et du CMA pour étudier les possibilités de la réimplantation d'une boulangerie. Des études de marché pourront à ce titre être réalisées. Les négociations pourront être entamées avec le propriétaire durant cette phase d'études mais la proposition d'acquisition et l'acquisition du foncier ne pourront avoir lieu qu'après une première phase d'analyse de l'équilibre économique de l'opération et de la recherche d'un gérant.

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

Le droit de préemption pourra être 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 **QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € 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 préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **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-Médard-de-Guizières
représentée par son maire,

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

Mireille CONTE JAUBERT

Philippe BUISSON

L'Etablissement 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 n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre entre La CALI et l'EPFNA



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 110

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fourques-sur-Garonne, 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 la convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Le Secrétaire général
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dent-creuse et maintien de commerces et services à la population

Contexte : La commune de Fourques-sur-Garonne est située à 5 km de Marmande, et est traversée par la départementale menant à l'échangeur autoroutier de Samazan (à 3 km). Elle est caractérisée par un bourg historique, et par le Hameau du Pont des Sables où le développement commercial s'est naturellement déplacé du fait du transit important de véhicules.

Le bourg communal concentre les services publics (mairie, poste, école, restaurant scolaire), mais la population est vieillissante, et la collectivité souhaite attirer un nouveau public au sein de son bourg historique.

Projet : La commune a sollicité l'EPFNA dès 2018 pour penser l'aménagement de son centre-bourg à horizon 30 ans, et donc dresser une véritable stratégie d'intervention. Avant de solliciter une quelconque intervention foncière de l'EPF, la municipalité souhaitait réfléchir sur le devenir de son centre-bourg. Une étude a été réalisée par l'EPFNA, proposant une vraie stratégie d'intervention foncière à la commune. Des préconisations d'interventions foncières ont été suggérées à la collectivité, sur lesquelles celle-ci souhaite mobiliser l'EPF. Elles seront réalisées dans une double optique de production de logements et de maintien de l'activité commerciale et de services à la population.

Durée : 5 ans

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille : hameau de Pont des Sables et Centre-Bourg

Périmètres de réalisation :

Projet 1 : Zone d'habitat partagé

Projet 2 : Maison de Services à la population

La commune envisageait de créer une Maison de Service au Public.

Projet 3 : La Guinguette

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 OPERATIONNELLE N° 47-21- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE FOURQUES-SUR-GARONNE

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Fourques-sur-Garonne, dont la Mairie est située Le Bourg, 47200 FOURQUES-SUR-GARONNE, représentée par sa première adjointe, **Madame Marie-Odile BLIN-PREVOST**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2020, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part,

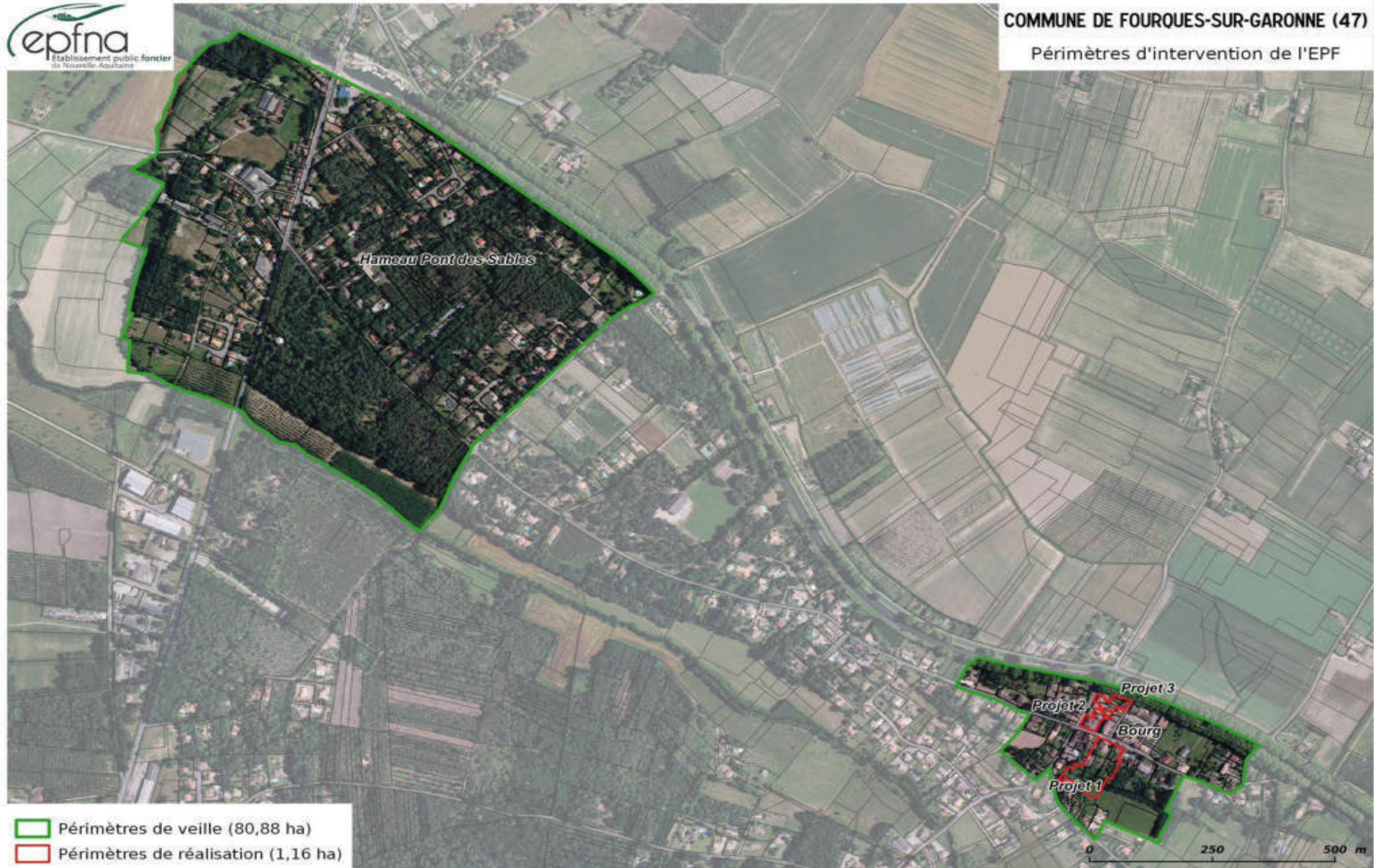
Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire n° B-2020-107 en date du 23 juillet 2020 Ci-après dénommée « VGA » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau B 2021- en date du 28 mai 2021 Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention





COMMUNE DE FOURQUES-SUR-GARONNE (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Fourques-sur-Garonne

La Commune de Fourques-sur-Garonne est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Elle est également traversée par le canal de la Garonne, prolongement logique du canal du Midi pour permettre de relier Toulouse à Bordeaux par la voie fluviale.

Elle se trouve à proximité de Marmande (7,5 kms), à distance raisonnable d'Agen (56 kms) et Bordeaux (100 kms). Les dessertes routières sont nombreuses : la sortie n°5 (échangeur de Samazan) de l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse se situe à seulement 3,5 kms et l'échangeur de Bazas permettant de rejoindre l'A65 reliant Bordeaux à Pau se situe à moins de 40 kms. Au niveau de la desserte locale, deux routes traversent la commune : la D933 permettant de relier Marmande à Casteljaloux et la D143 qui permet de desservir Meilhan-sur-Garonne et Caumont-sur-Garonne (traversées par le canal).

Fourques-sur-Garonne est membre de de Val de Garonne Agglomération. La gare SNCF de Marmande se situe à une dizaine de kilomètres. Enfin, la Ville est desservie par deux réseaux de transports en commun, celui de VGA (Evalys), ainsi que celui de la Région (Tidéo).

Au dernier recensement, l'INSEE a comptabilisé sur la commune 1 287 habitants. La commune connaît une hausse continue de sa population depuis les années 1950, passant de 725 habitants à environ 1 300 aujourd'hui. La hausse de population est davantage expliquée par un phénomène d'arrivée de populations que par le solde naturel (celui-ci étant nul entre 2009 et 2014).

Le patrimoine de la commune est très riche, avec la présence du canal de la Garonne ; elle en a d'ailleurs profité pour développer une base nautique (au lieu-dit du Pont des Sables). La fontaine de Guillon, bâtie sur une source existant depuis l'Antiquité, est également prisée par les visiteurs. Côté bâti, l'église Notre-Dame, datant du XIIIème siècle, avec sa statue de la Vierge tournée vers la Garonne, donne un cachet indéniable à la cité fourquaise.

Au 31 décembre 2015, la ville abrite 114 établissements sur son territoire. Environ 60% de ces établissements sont tournés vers le secteur tertiaire (commerces et services), un chiffre supérieur à la moyenne de Val de Garonne Agglomération et à la moyenne départementale. L'agriculture est par contre moins présente sur le territoire communal (12,3%) que pour la moyenne constatée sur VGA (14,4%), au bénéfice du secteur industriel un peu plus présent.

La dynamique commerciale sur la commune est importante avec 5 cafés et restaurants, 2 épiceries, des commerces de bouche (boulangier, boucher, produits du terroir), des services à la population divers (coiffeur, pharmacie, esthéticien, garagiste, etc.).

Concernant le parc de logements, en 2014, celui-ci est composé de 89% de résidences principales (taux largement supérieur à la moyenne de VGA) ; un taux de logement vacant de 9,5 %, inférieur à la moyenne de VGA (10,7%) et du département (12%).

Cela témoigne d'un effort communal pour éviter au maximum la présence d'habitat dégradé.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Fourques-sur-Garonne souhaite réaménager et redynamiser son centre-ville. Forte d'une augmentation assez soutenue de sa population, constatée lors de chaque recensement depuis les années 1950, elle veut poursuivre son attractivité actuelle.

La Ville dispose d'un tissu de services à la population qui ne cesse d'augmenter puisqu'elle dispose sur son territoire d'une école (avec restaurant scolaire) regroupant 150 élèves, d'une Maison Postale, d'un service d'aides à domicile agissant sur la cité fourquaise et quatre communes environnantes. Le tissu de commerces est dynamique et augmente en centre-bourg avec la présence de services de proximité : restaurants, bar, coiffeur, pharmacie, garage, carrosserie, épicerie.

La commune a déjà engagé des démarches sur son territoire, notamment un travail sur le secteur du Pont des Sables, et a commencé à agir sur la traversée et la liaison du secteur, en entamant d'importants travaux de réfection de voirie.

Fourques-sur-Garonne est dans une optique d'action sur le développement de son territoire, en témoignent les projets antérieurs et ceux qu'elle souhaite développer très prochainement. Elle a la volonté ferme de travailler sur la qualité de vie de ses habitants actuels, mais aussi les nouveaux qu'elle serait amenée à accueillir sur son territoire. Elle réfléchit dans une perspective de long terme, en cherchant à s'adapter aux évolutions de la société, et notamment le vieillissement des populations. En effet, celui-ci est une réalité, et sera de plus en plus perceptible dans les années à venir, d'où la nécessité d'y faire front le plus tôt possible.

L'un des enjeux identifiés par la municipalité est le développement numérique. A ce titre, la fibre optique a été déployée sur la commune : cet élément est un atout non négligeable pour la poursuite du développement communal, et pour l'accueil de futures populations mais aussi entreprises (autoentrepreneurs, TPE, ou PME).

La commune de Fourques-sur-Garonne, VGA et l'EPFNA avaient déjà signé le 9 mars 2018, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 700 000 €, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg.

Avant de solliciter une quelconque intervention foncière de l'EPFNA, la municipalité souhaitait réfléchir sur le devenir de son centre-bourg et les implications foncières potentielles, à moyen-long terme (à horizon 30 ans). Une étude de stratégie foncière a ainsi été lancée par l'EPF, visant à dresser un état des lieux du bourg à l'heure actuelle et son appropriation par les habitants, et à proposer dans un second temps un plan guide de valorisation foncière intégrant les perspectives d'aménagements souhaités par les élus et les habitants.

Des scénarios d'aménagement ont été dressés et proposaient un développement complet du bourg : implantation de « poches » d'habitat, de commerces et services, création de cheminements doux, etc. À la suite de la présentation en mairie, un scénario intermédiaire a été envisagé par les élus : une configuration de bourg bastide, en se basant sur des recherches historiques tendant à observer que la commune pourrait être une bastide inachevée.

Pour parvenir à un aménagement du bourg allant dans ce sens à horizon moyen-long terme, il convient dès lors de maîtriser certains fonciers stratégiques. Les élus ont dès lors identifié des biens sur lesquels une intervention de l'EPFNA s'avèrerait pertinente. Cette intervention pourra donc être envisagée dans le but d'une réflexion cohérente de l'aménagement du bourg.

Cette nouvelle convention vise donc l'acquisition de fonciers stratégiques pour parvenir à une redynamisation du centre-bourg communal. Les acquisitions au titre de cette convention s'inscrivent pleinement dans la démarche d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) intercommunale dans laquelle est engagée la commune, par la convention signée le 18 janvier 2021.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ↪ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ↪ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- ↪ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'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

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018, conformément à la décision du Président-DP 2017-272 du 7 décembre 2017 et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'Agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'Agglomération il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'Agglomération le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;

- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF • Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond au centre-bourg historique de la commune, ainsi qu'au Hameau de Pont des Sables. Si l'opportunité se présente, l'EPF pourra engager sur ce périmètre, une opération d'acquisition d'un ou plusieurs fonciers manquants, nécessaires à la réussite d'un projet ciblé en périmètre de réalisation.

Le droit de préemption urbain sera délégué au cas par cas.

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

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Zone d'habitat partagé**

Site : Emprise foncière nue d'une superficie d'environ 5 600 m², située dans le cœur de bourg, à proximité de ses aménités (services publics, commerces, église).

Descriptif : La commune souhaite mener un projet d'habitat sur ce secteur à enjeu, permettant l'accueil de nombreux publics à moyen terme sur la commune. Une réflexion est en cours sur la mise à disposition de petits bâtis au profit de personnes âgées dépendantes notamment, mais aussi de ménages avec enfant permettant un mix intergénérationnel très intéressant et vertueux. Un appel à candidature a été lancé par la commune en 2019 auprès de bailleurs sociaux. Un bailleur a été identifié lors de cette période. La commune poursuit avec lui son travail d'élaboration du projet.

Elle souhaite penser l'aménagement dans une perspective innovante en termes de propositions. L'emprise était déjà ciblée dans la convention initiale, il s'agit de l'agrandir afin d'envisager le projet de manière encore plus globale, en pensant notamment aux dessertes du futur programme.

L'EPFNA pourra appuyer la commune dans la rédaction du cahier des charges retranscrivant de manière précise ses orientations d'aménagement, pour en permettre une meilleure prise en considération et une adaptation par l'opérateur. Cette mission est le prolongement de l'étude réalisée et l'EPFNA servira d'appui technique pour la prise en compte des attentes et souhaits des élus pour l'aménagement de cette zone à fort enjeu pour le devenir du centre-bourg. Cette phase permettra enfin de cibler plus précisément la charge foncière des biens à acquérir.

- **Projet 2 : Maison de Services à la population**

Site : Parcelles cadastrées B n°543/544/546, sises chemin de la Vieille église

Descriptif : Dans son objectif d'offre de services et d'amélioration de la qualité de vie de ses habitants, la commune souhaitait agir sur la parcelle B n°543 (Poste actuelle)

Elle se questionnait déjà en 2018 sur le niveau de service public dans un bourg relais comme Fourques, et réfléchit aux conséquences de l'arrivée de nouvelles technologies sur son territoire.

La commune envisageait de créer une Maison de Service au Public visant :

- Le maintien de La Poste dans les locaux
- L'accueil et l'information de tous publics
- L'aide à l'utilisation des services en ligne (profiter de la fibre optique)
- La création d'un Tiers lieu, c'est-à-dire un espace de travail partagé

Les biens attenants étant en vente, ils s'avèrent très intéressants pour penser un projet encore plus global et pour permettre de créer une offre de services plus large.

En ce sens, il convient d'engager une négociation avec les propriétaires afin de profiter de cette opportunité, en anticipant le futur projet communal pour l'ilot de La Poste, pouvant se concrétiser à moyen terme, en fonction des décisions sur les suppressions et/ou maintiens de services publics notamment.

- **Projet 3 : La Guinguette**

Site : Parcelles cadastrées B n°538, 539,540, 765 et 766, d'une superficie totale de 1 700 m² environ.

Descriptif : La Guinguette est un lieu emblématique sur la commune de Fourques. Elle permet de venir se détendre, se restaurer avec une vue directe sur le canal latéral de la Garonne.

En cas de départ de l'exploitant la commune souhaiterait trouver un repreneur rapidement afin que le lieu continue à vivre, et que les habitants n'aient pas le sentiment de perdre un commerce phare de leur centre-bourg.

Dans la perspective d'une reprise éventuelle, la structure pourrait être amenée à évoluer en s'agrandissant pour offrir de nouveaux services. Pour cela, deux fonciers attenants serait intéressant à mobiliser pour agrandir le ténement foncier à disposition d'un potentiel repreneur.

Dans la lignée de l'étude de stratégie foncière et des décisions municipales en ayant découlé, le maintien et la réappropriation de ce lieu paraissent primordiaux pour l'avenir du centre-bourg fourquais.

La parcelle, cadastrée B n°538, occupée par la Guinguette, appartenant déjà à la commune, il n'est pas prévu une acquisition par l'EPFNA, qui devra se charger de l'acquisition les fonciers voisins.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur l'ensemble des périmètres de réalisation.

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Fourques-sur-
Garonne
représentée par sa 1^{ère} adjointe,

Marie-Odile BLIN-PREVOST

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

Sylvain BRILLET

Val de Garonne
Agglomération
représentée par son Président,

Jacques BILIRIT

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/0 en date du 2021

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 47-17-048 entre Val de Garonne Agglomération et l'EPF de Nouvelle Aquitaine



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 111

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la CdC du 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 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la CdC du Pays de Lauzun (47) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la CdC du Pays de Lauzun (47) et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un hotel restaurant

Contexte : Lauzun, commune du Lot-et-Garonne est située au centre d'un triangle formé par trois agglomérations, Bergerac au Nord, Villeneuve sur Lot au sud-est, et Marmande au sud-ouest.

Limitrophe du département de la Dordogne, elle fait partie intégrante de la communauté de communes du Pays de Lauzun. Commune dotée d'un patrimoine historique riche (un château et une église du 13ème siècle, maisons à cariatides), Lauzun a connu son apogée démographique au début du 19ème siècle. Depuis, la commune a perdu près de 300 habitants même si les dernières périodes intercensitaires sont à la hausse pour atteindre 752 habitants en 2018.

Malgré son faible poids démographique, Lauzun dispose toujours de commerces et services de proximité essentiels qui en font un petit pôle rural. Ces commerces et services, la présence de sites touristiques tout comme la localisation et le cadre de vie rendent ce territoire attractifs et dynamique.

Projet : La commune désire consolider sa position de petit pôle relais et pérenniser son attractivité touristique. Pour cela, elle souhaite permettre la reconversion de l'hôtel restaurant historique de la commune.

Véritable lieu de vie du village, la pérennité de cette activité ou d'une activité similaire en reconversion de l'ancien sera un gage de maintien du dynamisme de la commune.

Durée : 4 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : Ancien hotel restaurant

Les propriétaires et exploitants de ce bien souhaitent céder les murs et l'activité afin de faire valoir leur droit à la retraite. Si plusieurs investisseurs sont intéressés par la reprise, les négociations sont complexes et la commune entend maîtriser la sortie de l'opération. Elle sollicite donc l'EPFNA pour l'acquisition du bien et l'accompagnement vers la sortie du projet. L'EPFNA pourra acquérir les murs et la commune le fond de commerces. Une cession directe à un investisseur, ou la cession de l'usufruit à la commune sont envisagés. La cession de l'usufruit à la commune permettra notamment à investisseur de tester son activité avant une acquisition des murs.

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 LAUZUN (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



- Périmètre de réalisation (483 m²)
- Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Commune de
Lauzun



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-21- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LAUZUN (47),

LA COMMUNAUTE DES COMMUNES DU PAYS DE LAUZUN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Lauzun dont la Mairie est située 2 rue Marcel Hervé – 47410 LAUZUN, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Pierre BARJOU**, 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



COMMUNE DE LAUZUN (47)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1

□ Périmètre de réalisation (483 m²)
□ Foncier communal

PRÉAMBULE

La Commune de Lauzun

La Commune de Lauzun est une commune du sud-ouest de la France, située au nord-ouest du département du Lot-et-Garonne, à la frontière avec la Dordogne

La Commune appartient à la Communauté de communes du Pays de Lauzun depuis sa création en 1993. Il s'agit d'un ancien chef-lieu de canton qui a été rattaché en 2015 au bureau centralisateur de Miramont de Guyenne, et qui dépend de l'arrondissement de Marmande.

Avec une population de 752 habitants en 2017, la Commune confirme un petit rebond démographique enclenché depuis 2011 où elle ne comptait plus que 711 habitants.

Cependant le nombre d'habitants est assez stable depuis les années 1980 et l'arrêt de déprise démographique en cours depuis le XIX^{ème} siècle où la population communale a dépassé les 1300 habitants.

La population communale demeure vieillissante avec plus de 44% de la population ayant plus de 60 ans en 2017 contre moins de 39% en 2007.

Pourtant, la Commune de Lauzun bénéficie d'une position de carrefour, à seulement trente minutes des agglomérations de Marmande et de Bergerac et à mi-chemin entre les pôles de proximité d'Eymet et de Miramont-de-Guyenne. Les habitants bénéficient donc de la proximité des commerces et services de ces trois pôles, mais surtout de leurs bassins d'emplois.

Depuis le 1^{er} septembre 2020, une liaison de bus régionale entre Marmande et Bergerac a été créée et dessert la commune.

La Commune dispose encore d'un tissu commercial de proximité complet (épicerie, boulangerie, boucherie, café restaurant, banque et jardinerie, pour ne citer que les principaux).

Lauzun a aussi su maintenir son école maternelle et élémentaire ainsi que son bureau de poste.

Son territoire demeure un pôle de proximité et d'emplois pour le secteur puisqu'il abrite près de 240 emplois répartis dans 70 établissements en 2019.

Ces derniers sont principalement orientés dans le commerce (27%), la construction (23%) et les services (20%).

L'agriculture, non prise en compte dans ces chiffres, demeure une ressource économique importante sur ce territoire rural propice aux cultures céréalières et à l'élevage.

Le bourg Lauzun possède un patrimoine historique remarquable qui en fait une étape touristique importante pour le nord du département avec notamment ses nombreuses maisons de caractères, son château et son église du XIII^{ème} siècle, qui forment un bourg médiéval préservé.

Cette attractivité touristique se traduit notamment par une augmentation des résidences secondaires de 95 à 121 logements en cinq ans, alors que la part de résidences principales est restée stable. Cette augmentation des populations occasionnelles participe à la baisse de dynamisme de la Commune en dehors des périodes estivales estivales.

Par ailleurs, la Commune connaît un taux de vacance du logement important qui dépassait les 12% en 2017 alors qu'il n'était que de 5,6% dix ans plus tôt.

Ce dernier se concentre dans les habitations construites avant 1945 qui représentent plus de 60% 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 logement et de revitaliser son centre-bourg en y accueillant de nouveaux habitants. La réalisation de ces objectifs pourrait passer par la réhabilitation de friches et le maintien d'un tissu commercial attractif.

La Communauté de communes du Pays de Lauzun

Page 3 sur 9

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 set 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 :

La commune de Lauzun souhaite préserver son bourg et tiré parti de son positionnement et de son patrimoine remarquable pour poursuivre son développement. Attractive et dotée d'une bonne structure commerciale et de

Page 4 sur 9

services, la préservation des activités de proximité est une ambition structurante de l'action publique de ce territoire

A ce titre elle a souhaité accompagner la reconversion de la structure commerciale du bourg.

La Commune sollicite donc l'intervention de l'EPFNA afin de négocier et d'acquérir ce foncier au cœur du bourg. La Commune doit acquérir de son côté le fonds de commerce.

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, et 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 ;

Page 6 sur 9

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond au projet suivant :

- **Projet** : Restaurant « le Lion d'or » – 6 rue Mazelie et boulevard de la Sablière

Site : Parcelles cadastrées section AB n°328, 430 et 431

Il s'agit d'un site constitué de trois parcelles cadastrales d'une superficie totale de 483 m² au cœur du bourg de Lauzun. Le foncier est traversant entre la rue commerçante Eugène Mazalie et le boulevard de la Sablière.

Le site se compose d'un immeuble de ville en R+2 avec un restaurant en rdc et de nombreuses dépendances en cœur d'îlot.

Le local commercial est d'une surface de 286m² en rez-chaussée et le logement dans les étages est de 68m². Le foncier possède aussi un garage de 205 m².

Projet : La commune souhaite anticiper l'arrêt de cette activité emblématique du bourg en maîtrisant à la fois les murs et le fond de commerces.

L'EPFNA se portera acquéreur des murs alors que la commune sera porteuse du fond.

L'objectif reste de faciliter la transition de l'activité vers l'implantation d'un commerce de restauration comprenant potentiellement une part d'hébergement (hôtellerie, gîtes...)

La cession se fera soit au profit d'un investisseur, soit au profit de la Commune (avec possibilité d'une cession de l'usufruit en amont).

Sur ce foncier l'EPFNA pourra engager après validation du projet et de son montage par la commune, une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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

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

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

Suite à l'acquisition, la collectivité et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession commune des fonciers de la collectivité et de l'EPFNA et de permettre la réalisation du projet validé par la collectivité.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € H.T).

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

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

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Lauzun
représentée par son Maire,

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

Jean-Pierre BARJOU

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes du Pays de Lauzun
représentée par son Président

Emilien ROSO

Page 8 sur 9

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



B/LA/VL – 28/05/2021 – point III-36

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 112

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École, la CdC Haut Val de Sèvre (79) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École, la CdC Haut Val de Sèvre (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Le Secrétaire
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
Nouvelles affaires régionales

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 vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École, la CdC Haut Val de Sèvre (79) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-ville

Contexte : Située en périphérie immédiate des aires urbaines de Poitiers (50 km au Nord-Est) et de Niort (25 km, au Sud-Est), Saint-Maixent l'École est une ville ancienne chargée d'histoire, développée autour d'un noyau dense. Avec une population de 7 209 habitants en 2018, la ville se caractérise par un espace urbain occupant la majeure partie du territoire communal avec un bâti dense ancien, voire très ancien en centre-ville.

Dans le cadre d'une précédente convention entre la Commune de Saint-Maixent-l'École et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) signée le 6 janvier 2015 visant une intervention foncière de l'EPFNA sur le cœur historique de la ville, plusieurs fonciers ont été acquis par l'EPFNA afin de contribuer au projet de revitalisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'École.

Projet : La Commune souhaite, en partenariat avec l'EPFNA, procéder à la sortie opérationnelle de trois fonciers actuellement portés par l'EPFNA dans le cadre de la précédente convention.

Les projets sur deux d'entre eux sont en cours de réflexion par la Commune et un autre ténement foncier est sur le point de trouver une issue opérationnelle à court terme par la réalisation d'une opération en réhabilitation d'un îlot par un bailleur social pour la création de logements et de surfaces commerciales.

Le projet de convention emporte transfert des biens acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention de projet n° CP 79-14-012 et des dépenses correspondantes. Leur montant au 31 décembre 2020 était de 442 010,65 € HT.

Durée : Jusqu'au 31.12.2023

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 3 îlots en centre-ville :

- 53 rue Chalon : Ce bien sera intégré à la future convention ORT dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain et son devenir fera l'objet d'une réflexion menée par la Commune.
- Impasse des Essarts et de la Ville Dieu
- 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau

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 OPÉRATIONNELLE N°

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE (79),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE,

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Saint-Maixent-l'École, dont le siège est situé à Hôtel de Ville – BP 34 - 79403 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Stéphane BAUDRY**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre, dont le siège est situé 7 boulevard de la Trouillette – 79400 Saint-Maixent-l'École, représentée par son Président, Monsieur **Daniel JOLLIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° en date du
Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « la CdC »

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2021-XX du2021,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Maixent-l'École fait partie de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre, qui a conclu avec l'EPFNA une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la communauté de communes et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire.

Il s'agit d'orienter l'intervention de l'EPFNA sur le territoire communautaire prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et notamment de reconquête, de reconversion et de réhabilitation d'emprises foncières dégradées et vacantes dans les centres anciens afin d'améliorer l'offre de logement et de contribuer au développement économique et au maintien ou à la création d'emplois.

Cette convention-cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment de l'habitat et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Saint-Maixent-l'École

Située en périphérie immédiate des aires urbaines de Poitiers (50 km au Nord-Est) et de Niort (25 km, au Sud-Est), Saint-Maixent l'École est une ville ancienne chargée d'histoire, développée autour d'un noyau dense.

Avec une population de 7 209 habitants en 2018, la ville se caractérise par un espace urbain occupant la majeure partie du territoire communal avec un bâti dense ancien, voire très ancien en centre-ville.

Dans le cadre d'une précédente convention entre la Commune de Saint-Maixent-l'École et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) signée le 6 janvier 2015 visant une intervention foncière de l'EPFNA sur le cœur historique de la ville, plusieurs fonciers ont été acquis par l'EPFNA afin de contribuer au projet de revitalisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'École.

Cette convention faisait suite à la désignation de la Ville en 2014 en tant que lauréate au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt national pour la revitalisation des centres-bourgs.

La Ville a ainsi engagé des études pré-opérationnelles sur le volet urbanisme, habitat ainsi que sur la valorisation des fonciers commerciaux dans le centre ancien. Ces études ont mis en évidence un certain nombre de fonciers pouvant faire l'objet d'une mobilisation pour la mise en œuvre du projet de la collectivité dans le cadre de l'AMI « centre-bourg ».

La commune de Saint-Maixent-l'École a par la suite a été désignée Petite Ville de Demain par le Préfet des Deux-Sèvres le 11 décembre 2020 avec une signature de la convention d'adhésion au programme Petite Ville de Demain envisagée courant de l'année 2021. La signature de la convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sera quant à elle envisagée courant 2022/2023. A ce titre, deux fonciers actuellement portés par l'EPFNA et sur lesquels aucun projet précis n'a pour le moment été arrêté par la Ville seront intégrés à la réflexion dans le cadre de cette convention ORT.

Le projet de la Commune :

La Commune souhaite, en partenariat avec l'EPFNA, procéder à la sortie opérationnelle de trois fonciers actuellement portés par l'EPFNA dans le cadre de la précédente convention.

Les projets sur deux d'entre eux sont en cours de réflexion par la Commune et un autre ténement foncier est sur le point de trouver une issue opérationnelle à court terme par la réalisation d'une opération en réhabilitation d'un îlot par un bailleur social pour la création de logements et de surfaces commerciales.

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.

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.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

Article 1.1 – Rappel de la convention-cadre

La Communauté de communes précise que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°79-15-007 relative au développement économique et de l'habitat signée le 7 décembre 2015, modifiée par un avenant n°1 signé le 12 avril 2017 et par un avenant n°2 signé le 25 juin 2019.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la Communauté de communes, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable et mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics ;
- Densifier l'espace bâti ;
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Encourager un développement économe de l'espace ;
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement ;
- Favoriser un développement durable du territoire ;
- 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 1.2 - Transfert des biens acquis dans le cadre de la convention de projet n° CP 79-14-012

La présente convention emporte transfert des biens correspondant aux sites de projets 53 rue Châlon, Impasse des Essarts et de la Ville Dieu, et 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention de projet n° CP 79-14-012. Au 31 décembre 2020, le total des dépenses réalisées par l'EPFNA sur ces opérations était de 442 010,65 € HT. Ces dépenses sont donc réintégrées dans la présente convention.

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'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Le périmètre de réalisation correspond aux périmètres en rouge (carte en pages 2).

- **Projet 1 : 53 rue Chalon**

L'EPFNA a procédé à l'acquisition des biens cadastrés AP 1189 et 1255 en novembre 2017. Le projet initial consistait en la déconstruction de l'immeuble dans le but de créer un parc public afin d'ouvrir cette rue qui est très dense au niveau des constructions. Cependant, les études préalables menées par l'EPFNA ont montré que le coût d'une démolition est complètement disproportionné par rapport au gain sur la qualité des espaces publics. L'hypothèse d'une réhabilitation du bien doit être reconsidérée. Afin d'aider la Commune dans sa décision, l'EPFNA pourra au besoin engager des études préalables en ce sens.

Ce bien sera intégré à la future convention ORT dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain et son devenir fera l'objet d'une réflexion menée par la Commune.

- **Projet 2 : Impasse des Essarts et de la Ville Dieu**

Il s'agit d'une ancienne pizzeria cadastrée AP 476 et 480 qui a subi un incendie. L'acquisition de ce bien, jouxtant l'Hôtel Chauray propriété de la Ville, a été réalisée par l'EPFNA en juillet 2016. Le projet initial consistait à démolir ce bâtiment en ruine afin de mettre en valeur l'immeuble mitoyen appartenant à la Commune, ainsi que le square du 550ème anniversaire.

Après visite sur site par l'ABF et discussion avec les élus, une démolition pourrait être envisagée au vu de l'état du bâtiment. Toutefois l'éventuelle démolition sera conditionnée par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans le cas où ces fouilles conduiraient à une impossibilité de démolir ce bien, le projet de la Commune devra ainsi être reconsidéré et s'orienter vers une réhabilitation. Ce bien serait alors intégré à la future convention ORT dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain et son devenir fera l'objet d'une réflexion menée par la Commune. Dans le cadre de l'OPAH, une requalification du bien par un tiers désigné par la Commune pourrait ainsi être envisageable.

- **Projet 3 : 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau**

La maîtrise foncière de ces immeubles cadastrés AP 382, 385, 386 et 387 par l'EPFNA s'est achevée en novembre 2020.

Après avoir fait réaliser des premières études de faisabilité en 2020, la Ville a pris attache auprès d'un bailleur social qui a établi un bilan financier prévisionnel et indiqué sa capacité à faire l'opération.

Le projet consiste en l'aménagement de 2 grandes cases commerciales en rez-de-chaussée et de 6 logements dont 4 accessibles aux étages. Les commerces seraient loués par le bailleur social à des porteurs de projets intéressés pour s'implanter sur cette rue commerçante du centre-ville. L'objectif est de signer un compromis de vente avec le bailleur d'ici la fin d'année 2021 avec un dépôt en parallèle du permis de construire. La cession de l'ensemble des biens serait donc envisageable fin 2022.

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 500 000 € HT (CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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 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

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2023, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Maixent-
l'École représentée par son
Maire

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

La Communauté de communes
Haut Val de Sèvre représentée
par son Président

Stéphane BAUDRY

Sylvain BRILLET

Daniel JOLLIT

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 79-15-007 et ses avenants n°1 et 2



B/NP/LR – 28/05/2021 – point III-37

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 113

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur du renouvellement du quartier de la gare entre la ville de Poitiers, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière en faveur du renouvellement du quartier de la gare entre la ville de Poitiers, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière en faveur du renouvellement du quartier de la gare entre la ville de Poitiers, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

Objet : Renouvellement du quartier de la gare de Poitiers, en favorisant une intervention sur les fonciers dégradés et/ou vacants pour produire des logements accessibles en reconversion de l'ancien

Contexte : Poitiers est le chef-lieu du département de la Communauté urbaine et de la Vienne. Idéalement située et bénéficiant d'une ouverture sur l'extérieur, Poitiers offre beaucoup d'atouts à ses habitants : la LGV, l'aéroport et l'autoroute font de la Ville un lieu proche de toutes les destinations majeures (Paris, Bordeaux, Londres...).

Poitiers concentre 46 % de la population présente sur Grand Poitiers (88 665 habitants), et est marquée par une économie principalement tertiaire. Consciente de l'ensemble de ces problématiques majeures de son territoire, et soucieuse de soutenir l'attractivité et le dynamisme, Grand Poitiers a mené de nombreuses actions qui ont vu le jour ces dernières années, notamment avec l'élaboration de documents de planification, comme le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, approuvé le 6 décembre 2019, en harmonie avec les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou et les principes du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la Région Nouvelle-Aquitaine. Poitiers est aussi lauréat du plan national Action Cœur de Ville (ACV) et du dispositif « Territoires pilotes de la sobriété foncière » dont l'EPFNA est partenaire. La commune souhaite engager rapidement une phase opérationnelle.

Projet : Le quartier de la Gare de Poitiers, secteur stratégique particulier, est caractérisé par une part importante d'immeubles dégradés et des situations de mal-logement. Le renouvellement de ce quartier doit permettre la sortie de logements décents. Une phase d'étude via un gisement foncier, va permettre de pouvoir repérer les fonciers vacants ou dégradés sur lesquels la commune souhaite intervenir en acquisition. Dans l'attente de la définition d'un plan d'action, la convention opérationnelle propose un périmètre de veille foncière, afin de ne pas laisser passer d'éventuelles opportunités d'acquisition qui pourraient arriver dans ce secteur.

Durée : 5 ans

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur le quartier de la gare de Poitiers

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 POITIERS (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille (92,25 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION DE VEILLE N°86-21-...

EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE POITIERS

ENTRE

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE,

LA VILLE DE POITIERS ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Grand Poitiers Communauté urbaine, dont le siège est 15 place du Mal Leclerc- 86 000 Poitiers – représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du 25 juin 2021,

ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

d'une part

La ville de Poitiers, dont le siège est à l'Hôtel de Ville - CS 10569 - 86021 Poitiers Cedex – représentée par **Madame Léonore MONCOND'HUY**, sa maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du 28 juin 2021,

ci-après dénommée « **Ville de Poitiers** » ;

d'autre part,

ET

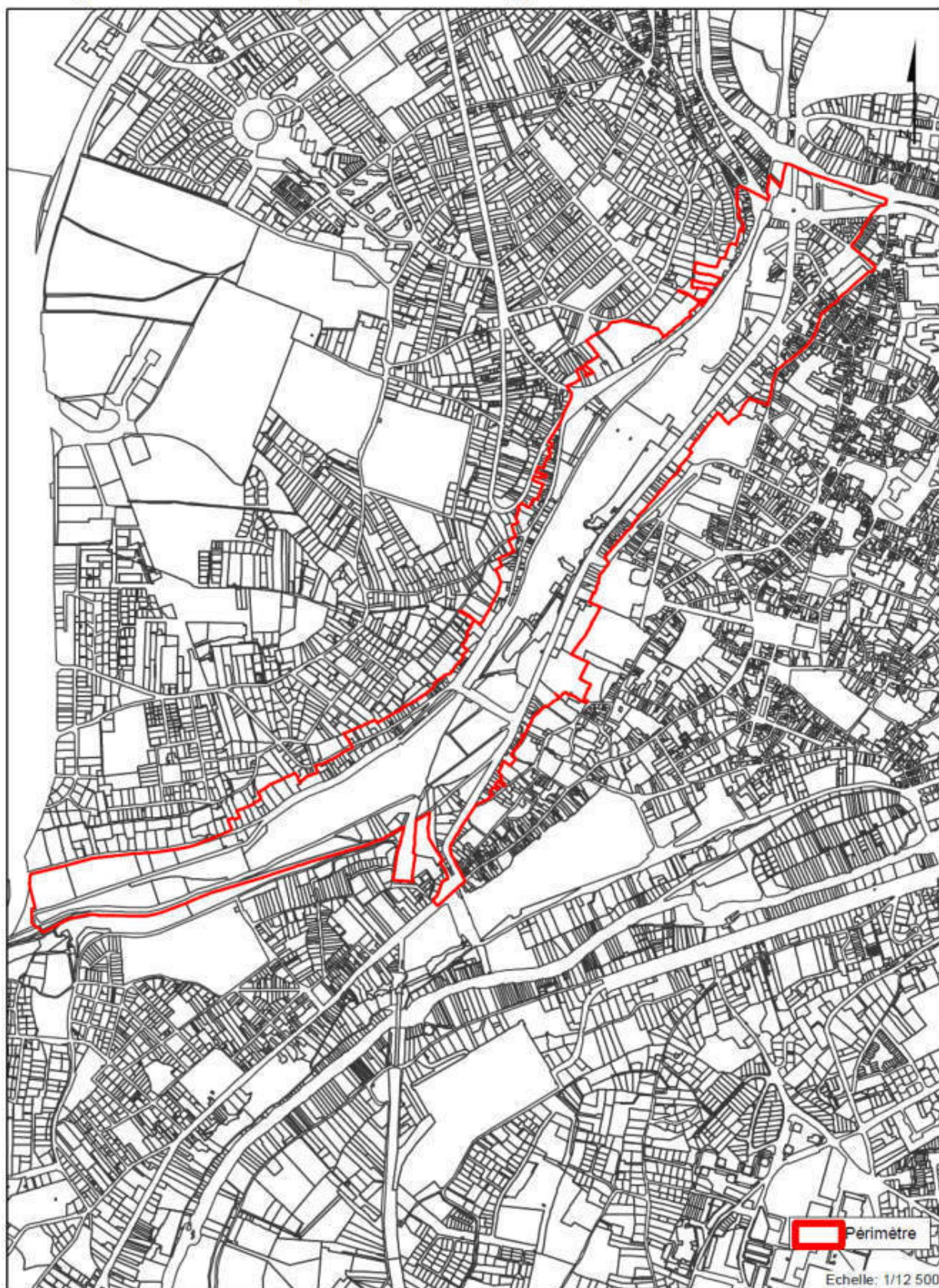
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération bureau n°B-2021-..... du 28 mai 2021

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Projet urbain du quartier de la gare



PRÉAMBULE

Grand Poitiers

Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu), créée au 1er janvier 2017, compte presque 200 000 habitants, répartis sur 40 communes. Elle gère sur son territoire les compétences : de développement et aménagement économique, social et culture, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de la politique de la ville, des services d'intérêt collectif, de la protection de l'environnement et du cadre de vie, et de l'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Consciente de l'ensemble de ces problématiques majeures de son territoire, et soucieuse de soutenir l'attractivité et le dynamisme, Grand Poitiers a participé et mené de nombreuses actions qui ont vu le jour ces dernières années, notamment avec l'élaboration de documents de planification, comme le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, approuvé le 6 décembre 2019, en harmonie avec les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou et les principes du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Grand Poitiers et les communes de Poitiers et Buxerolles s'inscrivent aussi dans le plan national Action Cœur de Ville (ACV) répondant à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Dans le cadre de ce programme ACV, une convention cadre a été signée le 1er octobre 2018.

Ce dispositif est maintenant complété par la démarche « Territoires pilotes de sobriété foncière » qui est un nouvel outil opérationnel et partagé d'aide à la décision et à l'innovation. Cette initiative nationale vise à inscrire le projet de territoire dans un processus d'aménagement durable, résilient et inclusif et de lutter contre l'étalement urbain, en accompagnant la stratégie « zéro artificialisation nette » (ZAN). Un accompagnement fort en ingénierie sera mis en place afin d'identifier les potentiels fonciers et immobiliers dans le tissu urbain existant et de développer des projets réalisables à court terme (3 à 5 ans).

L'ensemble de ces démarches et de ces dispositifs ont déjà permis de définir des secteurs à enjeux où une intervention publique est nécessaire. Le quartier de la gare de Poitiers en est un.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

Par la présente convention, l'EPF accompagnera Grand Poitiers 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.

Le projet du quartier de la gare de Poitiers

En décembre 2018, la collectivité a initié une démarche de renouvellement du quartier de la gare en engageant, en 2019, des études préalables à la définition d'un plan guide urbain, cadre du renouvellement du quartier. En 2020 et 2021, ces études se sont poursuivies faisant émerger les questions fondamentales du projet, les axes stratégiques prioritaires à développer pour faire du secteur de la gare un quartier à vivre comprenant toutes les composantes urbaines (habitat, services, commerces, activités économiques, etc.), pleinement intégré au centre-ville et cœur d'agglomération et contribuant à l'identité et l'attractivité du territoire.

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers sont engagés dans ce projet urbain communautaire. Grand Poitiers assure le pilotage de l'opération d'ensemble, et portera les investissements relevant de ses compétences, en particulier ceux qui répondront à des enjeux communautaires de mobilités et d'attractivité. La Ville de Poitiers interviendra en tant que propriétaire foncier et réalisera les équipements qui relèvent de sa compétence, notamment ceux relevant des aménités de quartier comme la renaturation de la Boivre.

Après une phase d'élaboration du récit du projet portant les intentions et ambitions, des études complémentaires seront engagées à partir de mi-2021 pour définir, à partir du récit, le projet urbain dans toutes ses composantes : programme urbain, études environnementales, périmètres d'intervention, programme d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure, modalités de réalisation, bilan financier. Cela permettra de définir le ou les cadres des interventions publiques et privées.

Dans cette période et pour garantir l'évolution du quartier en phase avec le projet en cours d'écriture, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers ont souhaité se doter d'outils permettant notamment :

- la coordination des projets pour les inscrire de manière cohérente dans une dynamique de projet d'ensemble,
- le contrôle des initiatives qui pourraient se développer sans tenir compte de l'avancement des études de définition du projet,
- la maîtrise de la pression foncière afin d'assurer une stabilité des références foncières,
- la surveillance foncière et urbaine.

À ce titre, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers souhaitent mettre en place une stratégie d'action foncière aidant à la réalisation du projet en faisant appel à l'EPF-NA.

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 Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent Grand Poitiers, la Ville de Poitiers 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 du projet urbain objet de la convention ;

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA, de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à Grand Poitiers et/ou la Ville de Poitiers et/ou aux opérateurs désignés par celles-ci.

A ce titre, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers confient à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans la 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 Grand Poitiers ou la Ville de Poitiers ;
- 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

Grand Poitiers rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-21-xxx..... signée le xx/xx/2021, conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration du 28 mai 2021.

Au vu des enjeux particuliers de Grand Poitiers, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de Grand Poitiers, il est convenu que les interventions, au service des communes membres, s'articuleront autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs, tout en préservant et en contribuant la biodiversité, la création d'espaces naturels en ville, d'espaces agricoles en ville, et d'espaces « ilots de fraîcheur ».

Grand Poitiers et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales ;
- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance du parc de logements, en améliorant l'habitat privé existant, et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant toujours l'offre de logements, entre logement libre, logement abordable et logement social, en particulier dans les communes concernées par un déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU ;
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension aux vocations économiques des secteurs, à leur proximité à d'autres zones d'activités, ou leur proximité aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées ;
- Favoriser un aménagement urbain répondant aux enjeux du développement touristique. ;
- Favoriser un aménagement urbain en préservant les espace naturels et agricoles ;
- Favoriser l'insertion, d'espaces naturels en ville, dans les projets ;

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention cadre mais ne présente pas d'interaction juridique avec celle-ci.

La présente convention n'a pas pour but de se substituer à une convention opérationnelle. Elle permet la mobilisation rapide des moyens d'ingénierie de l'EPFNA afin de mener une action foncière nécessaire à la mise en œuvre d'un projet sur un secteur situé au sein du périmètre de convention. Des conventions opérationnelles seront prioritairement employées pour le portage foncier des biens acquis.

Article 1.2. – Modalités des Interventions Conventionnelles

Le présent schéma a pour but d'établir un mode opératoire d'intervention de l'EPF dans le cadre de la présente convention.

1-1 Réception de la DIA par la Commune et par Grand Poitiers

Transmission par Grand Poitiers à l'EPFNA de la DIA dans les délais lui permettant d'exercer le droit de préemption selon les dispositions légales et conventionnelles.

1-2 Analyse conjointe des DIA par Grand Poitiers et par l'EPFNA

La faisabilité d'un projet est analysée conjointement par l'EPFNA et Grand Poitiers et échanges pour juger de l'opportunité d'une acquisition. Le droit de préemption est délégué à l'EPFNA au cas par cas, par arrêté de la Présidente de Grand Poitiers ou son délégataire.

Les demandes de pièces complémentaires, seront à réaliser par l'EPFNA lorsque la préemption, par l'EPFNA, est envisagée. Les visites de sites pourront également être demandées lorsque cela s'avère nécessaire.

Suivi des instructions des DIA par l'EPFNA suivant la délégation du DPU par la Présidente.

1-3 Acquisition par l'EPF

Préemption sur accord préalable de Grand Poitiers, en qualité de titulaire de la garantie de rachat, et après avis préalable de la Ville de Poitiers

2-1 Signature de la convention opérationnelle entre Grand Poitiers et l'EPF

Après acquisition par l'EPFNA, Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA signent une convention opérationnelle en vue d'une sortie opérationnelle permettant le cas échéant de compléter l'emprise foncière. Ce périmètre est élargi selon les négociations amiables sur les fonciers voisins qu'il conviendra d'entreprendre à la demande expresse de Grand Poitiers en vue d'obtenir si nécessaire un tènement complet plus pertinent.

Les dépenses foncières réalisées dans le cadre de la convention de veille sont transférées sur la convention opérationnelle.

2-2 Portage opérationnel

Après acquisition par l'EPFNA, celui-ci signe une convention opérationnelle en vue de la sortie opérationnelle du projet envisagé avec Grand Poitiers et/ou la Ville de Poitiers.

Une consultation d'opérateurs sur les fonciers acquis pourra être organisée par Grand Poitiers ou la Ville de Poitiers afin d'engager la cession des biens dans les délais de la convention



3-1

Cession

Après le choix du lauréat par Grand Poitiers et/ou la Ville de Poitiers, lorsque le bien est directement cédé par l'EPFNA, une promesse synallagmatique de vente est signée avec l'opérateur selon les objectifs du projet envisagé par les partenaires.

3-2

Fin de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle s'achève à la cession du foncier acquis et au plus tard à l'échéance de la convention soldée. Le cas échéant, une facture d'apurement est alors adressée au titulaire de la garantie de rachat (Grand Poitiers ou la Ville de Poitiers) à compter de la cession du foncier acquis par l'EPF.

3. Phase **CESSION**

Ce mode est basé sur deux types de conventions :

- la présente convention de veille : basée sur un périmètre de veille large, cette convention permet de mener avec souplesse et sur du court terme, des actions foncières rapides sur des emprises situées dans le périmètre de convention. Une fois un foncier acquis par l'EPFNA, le foncier fait l'objet d'une convention opérationnelle qui décrit les objectifs du projet envisagé, le processus d'études et de cession envisagé (consultation d'opérateur ou cession à une collectivité).
- des conventions opérationnelles : à partir d'un plafond de dépenses déterminé et d'un périmètre de projet, ces conventions permettent de poursuivre le processus de maîtrise foncière si l'assiette nécessaire à la réalisation d'un projet d'aménagement doit être complétée, et d'engager les travaux nécessaires si besoin, ainsi que les démarches de cession du bien acquis auprès des cessionnaires envisagés.

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).

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.

Ce règlement d'intervention prévoit différentes éventualités, permettant à l'EPFNA de pouvoir s'adapter aux différents interlocuteurs et agir en fonctions des différentes situations rencontrées sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine. Les conventions opérationnelles à venir puiseront dans ce règlement les modalités spécifiques d'interventions à mettre en place pour chaque projet.

La présente convention, ainsi que les conventions opérationnelles spécifiques, en découlant, permettent de définir les modes d'interventions, de gestion et le rôle des partenaires en fonction du projet présenté et du fonctionnement souhaité par la collectivité.

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

Ce périmètre correspond au secteur « **du quartier de la gare de Poitiers** » (carte en page 2).

L'ambition de Grand Poitiers est non seulement de conforter l'attractivité du secteur de la gare à l'échelle du grand territoire mais également de permettre d'augmenter la qualité des aménités de ce quartier de centre-ville.

Les orientations prioritaires se déploient en conséquence autour de plusieurs axes stratégiques :

- **des mobilités améliorées** : la configuration des transports à l'échelle de Grand Poitiers fait que le secteur de la gare de Poitiers est un lieu de convergence de toutes les formes de mobilités : transports en commun, transports individuels, mobilités douces. Penser le devenir du quartier dans son ensemble, c'est interroger la place des transports, des mobilités, de quelques natures qu'ils soient. Lieu éminemment stratégique, porte d'entrée du territoire, il est le lien entre toutes les échelles. La requalification du boulevard urbain revêt à cet égard, une importance capitale afin qu'il devienne un espace public apaisé et ouvert à toutes et tous et qu'il offre une qualité d'usages et de mobilités améliorée. Elle doit être réfléchie en intégrant au préalable, les questions liées au plan de circulation et à la gestion du stationnement.
- **la renaturation de la Boivre et la place du paysage dans le projet** : il s'agit de révéler la Boivre et d'offrir une ouverture vers la nature en réalisant des lieux appropriables, propices à la biodiversité, des espaces d'agrément, de promenade pour tous les usagers du quartier. Il s'agit également de contribuer à la construction d'un autre rapport à la nature et au vivant au cœur de la cité.
- **Un quartier hybride œuvrant pour une cohabitation des usages** :
 - o l'habitat : quartier actif, il n'en demeure pas moins qu'il est habité, notamment par des populations se trouvant dans des situations précaires, sous toutes leurs formes (énergétiques, économiques, habitat insalubre). Le projet d'ensemble accompagnera la cohabitation en permettant aux personnes vivant dans le quartier d'y rester et de voir leurs conditions de vie améliorées, en particulier dans leur rapport à l'espace public (Boivre et boulevards). Il s'agira également d'accompagner la résorption des précarités (énergétiques, économiques, sociales et sociétales), tout en évitant la gentrification ou la disparition d'activités utiles au quartier.
 - o commerces, services, activités économiques : la dimension économique et commerciale du quartier de la gare doit être affirmée, renouvelée, en garantissant des services, des commerces qui répondent aux nouveaux modes de vie et de travail.
- **l'ambition environnementale comme fil rouge du projet** : elle engage l'ensemble des transitions, celles déjà évoquées (la nécessité d'un nouveau rapport à la nature et au vivant, de nouveaux usages en matière de mobilités, un autre rapport à l'habitat...) et la transition énergétique. Il s'agit à la fois de concevoir un quartier sobre mais aussi producteur d'énergie renouvelable.
- **la démarche participative et habitante** : les habitants et les acteurs de terrains constituent un socle fondamental de la gouvernance de projet. Ils sont force de propositions dans la définition et l'animation du projet d'ensemble. Une délibération est présentée à ce même conseil pour engager la concertation qui se déroulera tout au long de la définition et de la mise en œuvre du projet.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit, donc, dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de projet engagée par Grand Poitiers. Ainsi, dans l'attente des conclusions des études et dans l'attente de la définition d'une stratégie foncière globale, si des opportunités se présentent, l'EPFNA pourra intervenir en préemption. De la même manière, afin de faciliter la réalisation des études de faisabilité, l'EPFNA va pouvoir engager prendre contact avec les propriétaires et engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec Grand Poitiers et dans la logique du projet d'ensemble.

Les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements fonciers à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Grand Poitiers et se feront en complémentarité et en articulation dans le cadre de Territoires Pilotes de Sobriété Foncière. Grand Poitiers se réserve la possibilité de solliciter l'EPFNA, conformément à ses statuts, pour la réalisation d'études foncières

et/ou certaines études préalables. Ces études pourront être menées par l'EPFNA en maîtrise d'ouvrage propre après demande de Grand Poitiers.

Sur le périmètre de veille, le droit de préemption urbain sera délégué au cas par cas à l'EPFNA. Un dispositif sera mis en place, dans le cadre de la convention, afin de faciliter l'analyse des DIA (selon l'article 1 et 3).

Ainsi selon l'article 1.2, après acquisition par l'EPFNA, Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA signeront des conventions opérationnelles en vue des sorties opérationnelles permettant le cas échéant de compléter l'emprise foncière. Les périmètres de ces conventions, éventuellement élargis selon les négociations amiables qu'il conviendra d'entreprendre sur les fonciers voisins en vue d'obtenir un tènement complet plus pertinent, pourront se superposer au périmètre de la convention de veille.

Projets : L'intervention foncière doit permettre la réalisation des types de projets suivants :

- projets comportant une part significative de logements sociaux et abordables,
- projets mixtes permettant de soutenir le développement économique et/ou commercial,
- projets connexes, pour la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement contribuant à l'amélioration du cadre de vie et rendu nécessaire par le développement de l'habitat et répondant aux objectifs communautaires et communaux.

La Ville de Poitiers, dans le cadre de sa compétence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, envisage d'avoir recours au sursis à statuer, si cette possibilité est ouverte par une délibération portée par Grand Poitiers avec la création d'un Périmètre de Prise en Considération. Il s'agit d'une mesure de sauvegarde qui permettra de différer sa décision sur une demande d'urbanisme. Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement le droit de réaliser le projet. En cas de décision de sursis à statuer, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai prévus par les textes. L'EPFNA pourra accompagner la collectivité, dans le cadre de ce droit de délaissement.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

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

Article 3.1 – Engagements mutuels et pilotage de la convention

La convention sera conduite par un comité de pilotage.

A cet effet, des réunions de pilotage partagées avec Grand Poitiers et la Ville de Poitiers pourront être organisées afin de définir les actions à mener. De manière générale, chaque acquisition et cession de l'EPFNA sera validée par la personne dûment habilitée au sein de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers.

L'EPFNA mènera intégralement la procédure d'exercice du droit de préemption afin de prendre en considération toutes les contraintes relatives à ses formalités.

De manière générale afin de respecter les délais de cette procédure, une réactivité forte est nécessaire pour :

- la réception par l'EPFNA de la copie de la DIA au plus tôt après sa réception par Grand Poitiers,
- l'obtention de la délégation du droit de préemption et/ou de priorité,

- l'obtention de l'accord sur la décision de préemption.

En tout état de cause, et à l'instruction même de la DIA, l'EPFNA informera Grand Poitiers et la Ville de Poitiers de toute difficulté ou de tout élément rencontré qui pourrait empêcher l'EPFNA d'exercer le droit de préemption.

La présente convention fera l'objet d'une évaluation entre les parties, un an après sa signature, afin d'analyser son fonctionnement et de proposer par voie d'avenant les ajustements nécessaires à son amélioration, notamment la durée, le montant et le périmètre.

Article 3.2 – Engagements de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers

Grand Poitiers et la Ville de Poitiers s'engagent à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont Grand Poitiers ou la Ville de Poitiers aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus,
- porter à connaissance de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que Grand Poitiers ou la Ville de Poitiers identifierait,
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.3 – Engagements de l'EPF

Sur ce périmètre, l'EPFNA pourra acquérir par tous moyens auprès des propriétaires des parcelles du périmètre. L'EPFNA recueillera la validation préalable de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers. La validation portera notamment sur le prix qui sera déterminé de concert avec Grand Poitiers et la Ville de Poitiers, les caractéristiques du bien et les conditions de sa gestion.

Après acquisition par l'EPFNA, sur demande de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers, le bien pourra être cédé au porteur de projet, à Grand Poitiers ou à la Ville de Poitiers ou à toute personne désignée par Grand Poitiers et la Ville de Poitiers.

Sur demande de Grand Poitiers ou de la Ville de Poitiers, ou sur proposition de l'EPFNA validée par Grand Poitiers et la Ville de Poitiers, une étude de préféabilité pourra être réalisée sur le foncier acquis. Si cette étude est demandée dans le délai d'instruction d'une DIA en vue d'une préemption, l'EPFNA pourra en être maître d'ouvrage à la condition que les délais le permettent.

Article 3.4 – Gestion des biens acquis

A ce titre, il sera notamment établi que :

- les biens libres d'occupation, bâtis ou non, pourront être mis à disposition de Grand Poitiers ou de la Ville de Poitiers après acquisition par l'EPFNA et signature d'une convention de mise à disposition spécifique entre les partenaires,
- les biens occupés seront directement gérés par l'EPFNA jusqu'à libération des fonds ; l'attention de Grand Poitiers sera particulièrement attirée sur les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération.

Lorsque la gestion des biens est assurée par Grand Poitiers ou par la Ville de Poitiers, des interventions de prestataires peuvent être nécessaires. En cas de besoin, sur demande de Grand Poitiers ou de la Ville de Poitiers et après accord de l'EPFNA, l'EPFNA pourra solliciter ses propres prestataires en vue de réaliser ces interventions.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de
UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000€ HT)

A la signature d'une convention opérationnelle, si des dépenses ou des recettes ont été réalisées pour le projet objet de la convention opérationnelle, elles sont transférées de la convention de veille à la convention opérationnelle.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, si un foncier stocké à la présente convention n'est ni cédé à un opérateur désigné par Grand Poitiers ou la Ville de Poitiers ni transféré sur une convention opérationnelle, Grand Poitiers est tenu de solder l'engagement de l'EPF. Dans ce cas, Grand Poitiers rembourse à l'EPFNA toutes les dépenses réalisées au titre de cette convention de veille. Le montant de ce solde sera augmenté de la TVA selon le régime en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de Grand Poitiers, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 5 - 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 par Grand Poitiers ou la Ville de Poitiers vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le délai de portage par l'EPFNA étant ici conditionnés à la date d'acquisition du premier bien par l'EPFNA, il est précisé que les conventions opérationnelles pourront présenter des dates d'échéance ultérieures à celle de la présente convention de veille.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Poitiers
représentée par sa Maire,

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

Léonore MONCOND'HUY

Grand Poitiers Communauté
urbaine,
représentée par sa présidente,

Sylvain BRILLET

Florence JARDIN

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/NP/TRY – 28/05/2021 – point III-38

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 114

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Béruges, la CU de Grand Poitiers (86) 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 Béruges, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le: 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Béruges, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

Objet : Restructuration d'un immeuble en centre-bourg avec la création d'un commerce et réhabilitation de logements

Contexte : Béruges est une commune de 1540 habitants située dans la communauté urbaine de Grand Poitiers, à 12 km au sud-ouest de la ville centre. Entrant dans la sphère d'influence de Poitiers dans les années 80, la commune devient péri-urbaine et sa structure sociale s'en trouve modifiée. La population se rajeunit et augmente depuis cette période.

Projet : Béruges est une commune attractive sur le territoire car c'est une commune encore rurale tout en pouvant faire bénéficier sa population des services de l'agglomération poitevine proche. Sa croissance démographique est significative et bien au dessus de la moyenne du département (+200 habitants entre 2012 et 2018). Dans ce contexte, la commune a repéré un immeuble stratégique pour l'implantation d'un commerce et le développement d'une offre de logements.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur l'immeuble repéré par la commune objet des travaux et périmètre de veille sur le centre-bourg.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



Béruges



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 86-21-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE BERUGES

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE GRAND POITIERS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Béruges, dont le siège est situé 1 place de l'Église – 86190 BERUGES - représentée par son maire, **Monsieur Olivier KIRCH**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la collectivité** » ou « **la commune** » ;

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 15 Place du Maréchal Leclerc - 86000 POITIERS – représentée par sa présidente **Madame Florence JARDIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ou « **GPcu** » ;

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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** 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- du ;
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

Page 1 sur 13

Identification des périmètres d'intervention

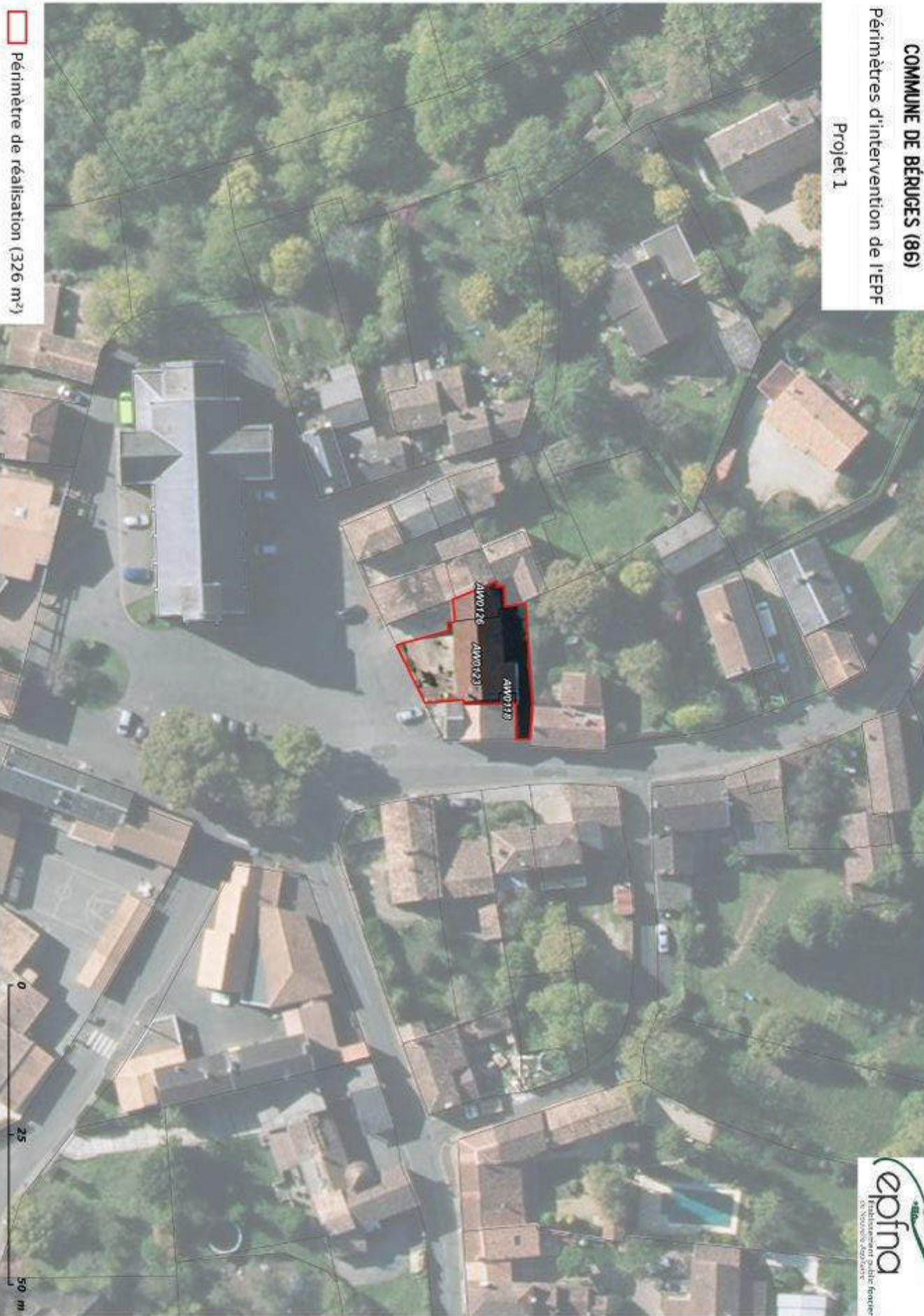


Page 2 sur 13

COMMUNE DE BÉRUCES (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PRÉAMBULE

La commune de Béruges

Béruges est une commune au centre du département de la Vienne. Localisée au centre de la communauté urbaine de Grand Poitiers dont elle est membre depuis 2005, la commune est située à 12 km au sud-ouest de Poitiers. La commune est traversée au sud par la route départementale n° 611 (axe Poitiers – Saint-Maixent-l'École), en son centre la départementale n° 3 (axe Poitiers – Sanxay) et au nord par la départementale n° 6 (axe Poitiers – Boivre-la-Vallée).

En dehors de ces routes départementales qui constituent les principaux axes structurant le territoire, la commune est constituée d'un maillage de routes et de voies communales ainsi que de chemins ruraux qui permettent de desservir les différents hameaux et ainsi assurer les jonctions intra-territoriales. La gare TER et TGV la plus proche est la gare de Poitiers. Commune essentiellement rurale, Béruges s'appuie cependant sur son intégration au sein du pôle urbain et de l'aire d'influence de Poitiers afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

Béruges est l'une des communes les plus grandes de l'EPCI en terme de superficie (33 km²). Avec 1 540 habitants, la commune possède une densité de 47 habitants au km². Il s'agit d'un taux assez faible, caractéristique d'une commune rurale située en périphérie d'une agglomération, avec un habitat concentré essentiellement dans 3 secteurs d'habitation : le centre-bourg, le hameau de Ferrières et celui de La Torchaise. On retrouve ensuite de l'habitat de manière très diffuse dans les hameaux constitués autour des sièges d'exploitation agricole et disséminés sur le territoire. Son paysage composé de plaines vallonnées est en grande partie consacré à l'agriculture.

Située en première couronne du premier pôle urbain et économique du département, Béruges profite de sa localisation pour maintenir une croissance démographique importante (+203 habitants entre 2012 et 2018). La tendance et la dynamique globale sur les 30 dernières années est très positive en passant de 1 050 habitants en 1990 à 1 540 habitants en 2018.

Comme la plupart des communes rurales, l'étude de la structure de la population nous informe du vieillissement global de la population de Béruges. Cependant, les tranches des 30-44 ans et 45-59 ans ont rajeuni entre 2007 et 2018. Il en résulte un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) plutôt élevé de 1,08 point, bien au-dessus de la moyenne du département (0,87 point).

Concernant l'habitat et l'évolution du nombre de logements, la commune de Béruges voit son nombre de résidences principales augmenter de façon continue entre 1982 et 2017, en passant de 243 à 581. Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires a diminué (17 en 2017). Le nombre de logements vacants a légèrement augmenté durant cette même période (une trentaine sur le territoire) mais représente seulement 4,8 % de l'ensemble du parc de logement. La commune ne connaît donc pas de vacance structurelle.

Concernant la structure du parc de logements de Béruges, elle est constituée de près de 98 % de maisons individuelles et possèdent en moyenne 5 pièces. Ces données nous informent sur le style de vie des populations dans cette commune représentatif d'un mode de vie « à la campagne », avec une large préférence pour les maisons individuelles de tailles relativement importantes avec jardins. Il s'agit de la forme d'habitat classique caractéristique en milieu rural.

Le rayonnement d'une commune sur son territoire passe par une multiplicité de l'offre en matière d'équipements, de services et de commerces de proximité. Ainsi, la commune de Béruges profite de l'aire d'attraction de Poitiers mais ne dispose pas sur son territoire d'une telle offre. Ainsi, 4 commerces et services ont fermé depuis 2014, seule la boulangerie est toujours présente.

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers

Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu), créée au 1er janvier 2017, résulte de la fusion de cinq Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : la Communauté d'agglomération de Grand Poitiers (13 communes), la Communauté de Communes du Val Vert du Clain (6 communes), 4 communes de la Communauté de communes du Pays Chauvinois, la Communauté de communes de Vienne et Moulière (10 communes) et la Communauté de communes du Pays Mélusin (9 communes). La Communauté urbaine compte presque 200 000 habitants, répartis sur 40 communes.

La Communauté urbaine doit gérer sur son territoire des compétences, regroupées selon 7 domaines, à titre obligatoire :

- Le développement et aménagement économique, social et culture ;
- L'aménagement de l'espace communautaire ;
- L'équilibre social de l'habitat ;
- La politique de la ville ;
- Les services d'intérêt collectif ;
- La protection de l'environnement et du cadre de vie ;
- L'aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

La mise en application sur le territoire de ces compétences peut être différente en fonction des communes : celles-ci gardent une certaine autonomie sur de nombreux domaines.

Située au cœur du département de la Vienne, à 340 km au sud-ouest de Paris, 105 km de Tours, 120 km d'Angers, 130 km de Limoges, 180 km de Nantes et à 220 km de Bordeaux, dotée d'un aéroport, des dessertes TGV, et LGV Sud Europe Atlantique (Poitiers - Paris : 75 min et Poitiers - Bordeaux : 55 min) et du passage de l'A10, Grand Poitiers est la 2ème agglomération la mieux desservie de Nouvelle-Aquitaine. Cette situation stratégique sur l'axe nord-sud, de Paris-Bordeaux et est-ouest, lui permet de constituer un pôle d'équilibre dynamique au nord de la région Nouvelle-Aquitaine et de jouir d'une position favorable bien au-delà des frontières de la Région. Les attraits touristiques, patrimoniaux et culturels sont indéniables et doivent être soutenus.

L'évolution démographique est en constante augmentation depuis 1968, pour atteindre, au 1er janvier 2017, 192 925 habitants, sur les 40 communes de GPCu, dont plus de 46% sur la ville de Poitiers (88 665 hab.). La croissance démographique du territoire est due à un solde naturel largement positif.

La jeunesse de la population s'explique, également, par la part importante d'élèves et d'étudiants (17% des 15-64 ans) liée essentiellement à la présence de l'université et d'écoles d'enseignement supérieur sur le territoire. Ainsi, les actifs ne représentent que 70% des 15-64 ans.

La structure de la population suit cette tendance démographique. En effet, de manière structurelle, la Communauté urbaine, bénéficie d'une large représentation de jeunes ménages et d'une sous-représentation des ménages de plus de 60 ans. L'indice de vieillissement (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans) est de 75 contre 71 en moyenne nationale.

Cependant cette croissance démographique positive tirée par le solde naturel a commencé à ralentir depuis ces dix dernières années. Cela correspond à une tendance nationale, avec une baisse de la population qui se situe dans les grandes tranches d'âges de 15 à 60 ans et une hausse de la population de plus de 60 ans.

Outre ces spécificités démographiques, le territoire est aussi marqué par des profils socioprofessionnels variés dans lesquels sont surreprésentés : les employés, les professions intermédiaires et les cadres. La Communauté urbaine repose sur un tissu économique riche et diversifié d'administrations, d'une offre de formation d'excellence, d'entreprises de renom et d'une palette variée de PME-TPE, le territoire regroupant 70 % des entreprises du département. En 2017, l'INSEE recense 95 288 emplois sur le territoire de Grand Poitiers. La majorité d'entre eux sont situés sur Poitiers (et ses communes adjacentes) et sur le Futuroscope (communes de Chasseneuil-du-Poitou et Jaunay-Marigny). Parmi les sites regroupant un grand nombre de salariés, outre l'université, nous pouvons citer :

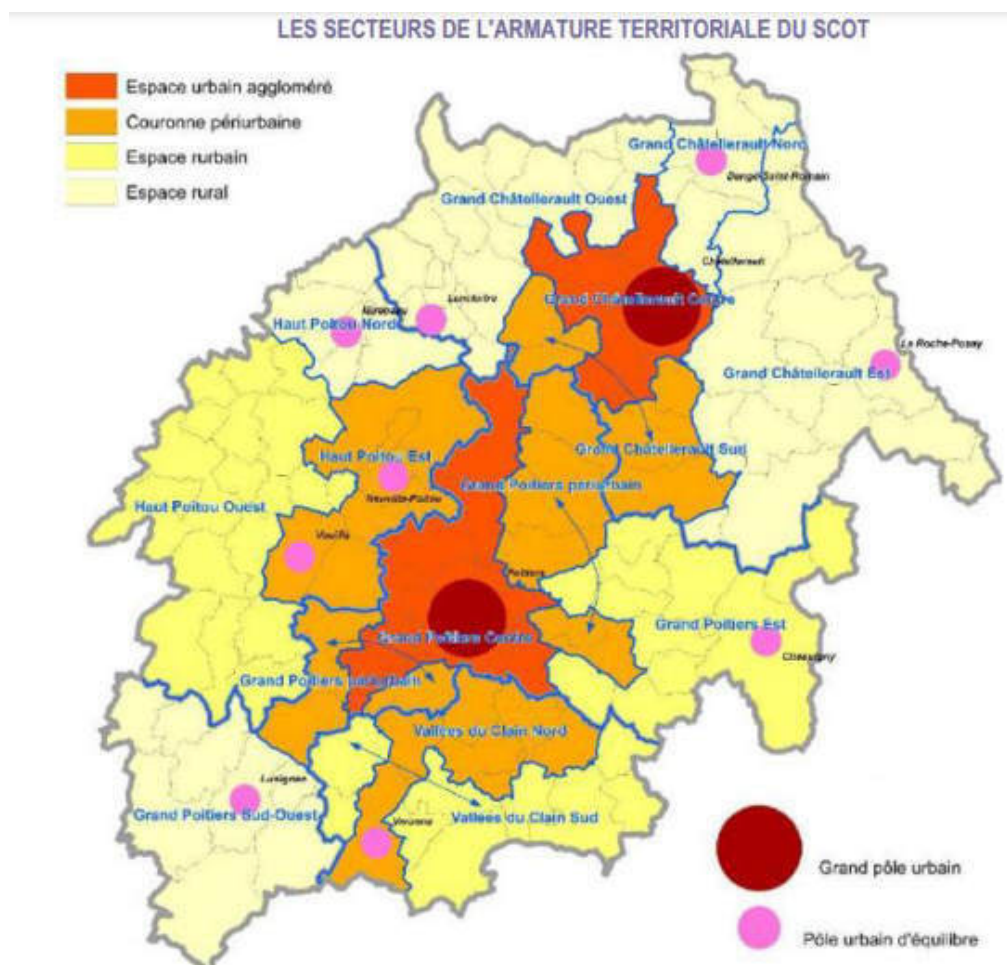
- Le Centre hospitalier universitaire (CHU) : emploie 1 768 personnes en personnel médical et l'équivalent de 5 000 personnes non médical.
- La zone d'activités du Futuroscope : Couvrant environ 200 ha, le site réunit 150 000m² de bureaux, environ 250 établissements, une dizaine d'hôtels, le Palais des Congrès, soit 7 000 salariés (soit 6,5% de l'emploi hors secteur public de la Vienne), 2 000 étudiants, 500 chercheurs.

En matière économique, la baisse du nombre d'emplois concerne d'avantage le domaine industriel. Sur les problématiques foncières les projets d'activité économique sont toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites. Une nécessaire adaptation de l'économie et des zones d'activités se fait parfois ressentir.

En croisant les pôles d'emplois, dynamiques démographiques et réseaux routiers, une structure Communautaire commence à se dessiner. En effet, Grand Poitiers dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois, que l'on retrouve, également, dans l'armature territoriale du SCoT du Seuil Poitou. Le SCoT, approuvé le 11 février 2020, définit le projet de ce territoire autour de 4 grandes orientations :

- Un positionnement stratégique pour l'économie du territoire ;
- Une stratégie de complémentarités et solidarités territoriales ;
- Des villes et des bourgs renouvelés et de qualité ;
- Des ressources naturelles valorisées.

Le SCoT définit 4 grands types d'espaces :



Concernant le volet habitat, l'étude de sa structure nous renseigne sur le mode de vie des populations. Le parc de logements est très différent selon les secteurs et sur 106 396 logements recensés en 2017, une majorité sont des maisons individuelles (55%). Le développement important de l'habitat individuel a entraîné une importante consommation d'espace.

Le parc social est concentré à 78 % sur la ville centre et 63 % des logements sociaux de Poitiers sont situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Une mixité sociale est à renforcer et un rééquilibrage territorial est nécessaire. Il y a également un fort enjeu de réhabilitation énergétique car 40 % des logements sociaux ont été construits avant 1974.

Le parc privé montre par endroit des signes de fragilité, avec :

- un taux de vacance importante et en augmentation depuis les dix dernières années ;
- un parc privé potentiellement dégradés et indigne sur Poitiers, le Sud-Ouest Mélusin et l'Est Chauvinois ;
- des copropriétés montrant des risques de fragilité à Poitiers ;
- des propriétaires occupants modestes, nombreux sur le Sud-Ouest Mélusin, et l'Est Chauvinois.

Le tissu des centres-bourgs, des centres-anciens, et quartier gare est, ainsi, fragilisé avec une vacance de logement et commerciale.

Malgré un déséquilibre de production et de diffusion de logements entre le centre urbain aggloméré, les communes périphériques et le reste du territoire, le marché immobilier est assez dynamique et les prix sont modérés .

Avec l'élargissement du périmètre, il était essentiel de doter la Communauté urbaine d'une véritable stratégie en matière d'habitat :

- un développement équilibré du parc social conduit en même temps que la rénovation des logements existants doit permettre une maîtrise partagée de la mixité sociale ;
- la rénovation du parc privé et son adaptation aux nouveaux besoins doivent permettre de réduire la vacance là où elle existe, de mettre en valeur le patrimoine bâti et de lui redonner de l'attractivité ;
- le développement raisonné de l'urbanisation, en priorisant le renouvellement urbain pour permettre de compléter la production de logements afin de satisfaire l'ensemble des besoins, permettant également de préserver les paysages naturels et urbains.

Consciente de l'ensemble de ces problématiques majeures de son territoire, et soucieuse de soutenir l'attractivité et le dynamisme, Grand Poitiers a mené de nombreuses actions qui ont vu le jour ces dernières années, notamment avec l'élaboration de documents de planification, comme le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, approuvé le 6 décembre 2019, en harmonie avec les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou et les principes du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Grand Poitiers Communauté urbaine et la Commune de Poitiers sont aussi lauréats du plan national Action Cœur de Ville (ACV) répondant à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Dans le cadre de ce programme ACV, la Commune de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine, ainsi que des partenaires financeurs et locaux, ont signés une convention cadre, le 1er octobre 2018.

Ce dispositif est maintenant complété par la démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » qui est un nouvel outil pédagogique et partagé d'aide à la décision et à l'innovation. Cette initiative nationale vise à inscrire le projet de territoire dans un processus d'aménagement durable, résilient et inclusif et de lutter contre l'étalement urbain, en accompagnant la stratégie « zéro artificialisation nette » (ZAN). Un accompagnement fort en ingénierie sera nécessaire afin d'identifier les potentiels fonciers et immobiliers dans le tissu urbain existant et de développer des projets réalisables à court terme (3 à 5 ans).

Le projet de la commune de Béruges

La commune de Béruges possédait il y a encore une dizaine d'années cinq commerces ou services de proximité dans son centre-bourg : 1 bureau de poste, 1 boulanger, 2 bars dont 1 multi-services et 1 coiffeur. Le premier bar a fermé ses portes en 2014. Le bureau de poste a fermé en 2016. Le service postal a été transformé en Relais Poste Commerçant au sein du deuxième bar multi-services. Le salon de coiffure a fermé ses portes en 2017. Et enfin le dernier bar multi-services a fermé ses portes en juillet 2020, faute de repreneurs. Le service postal disparaît avec lui.

Il ne reste donc plus que la boulangerie qui fonctionne bien malgré des problèmes de locaux devenus exigus et inadaptés aux contraintes réglementaires en vigueur ; ce qui pourrait à terme remettre en question sa pérennité.

Face à ce déclin, la commune n'a eu que peu de leviers pour soutenir ses commerces du fait que ceux-ci étaient hébergés dans des locaux privés (à l'exception de la boulangerie) : pas de possibilité de jouer sur les loyers, ni sur les investissements pour en soutenir l'évolution.

Faisant le constat de ce déclin, la municipalité forme le projet de :

- Relocaliser un commerce multi-services en propre.
- Réaliser des travaux d'extension de la boulangerie pour en garantir sa pérennité

Le bar multi-services qui a fermé ses portes en juillet dernier était un lieu de vie et de rencontre multi-générationnel. Il proposait également des services de proximité sur des plages horaires d'ouverture très étendues. Il accueillait enfin plusieurs événements festifs et culturels.

Sa fermeture et la perte de tous ces avantages laissent un grand vide sur l'activité du centre-bourg. **C'est pourquoi le conseil municipal souhaite porter en propre le projet de réouverture d'un commerce multi-services avec des conditions plus favorables à sa pérennité, ainsi que la réhabilitation des logements à l'étage de l'immeuble pour pouvoir loger le gérant.**

En conclusion, le projet soumis par la commune de Béruges à l'intervention de l'EPFNA permettrait une revitalisation de son territoire avec le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population, et la maîtrise du développement urbain grâce notamment à la valorisation des ressources foncières existantes pour la production d'une offre de logements adaptés aux besoins du territoire.

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 les collectivités afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

Dans le cadre de la présente convention 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 les collectivités, l'EPCI et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent les collectivités, l'EPCI 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, des collectivités et l'EPCI, 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.

À ce titre, les collectivités confient 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 les collectivités et l'EPCI;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Grand Poitiers rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le....., conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles 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.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- au développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;
- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers ;
- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuum urbain » ;

- à la mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l'agglomération et l'aménagement d'espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées ;
- à l'alimentation de l'observation du foncier.

La présente convention aura donc pour objet de favoriser l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux commerces, notamment à travers la reconquête des logements vacants, des friches et des cellules commerciales, en adéquation avec les objectifs territoriaux.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la 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, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPFNA centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPFNA doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Un périmètre de veille comprenant le centre-bourg de la commune de Béruges est défini dans la présente convention afin de répondre aux enjeux du projet urbain de la commune. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFNA 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 de ces biens.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA sur ce périmètre au cas par cas, selon les opportunités foncières stratégiques.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Commerce multi-services**
Parcelles cadastrées section AW n° 118, 123 et 126 sises 9 place de l'Eglise

Site : Les parcelles ci-dessus désignées sont composées d'un ensemble immobilier (local professionnel au RDC correspondant à l'ancien bar-tabac multi-services, 4 logements au R+1 et une placette privée donnant sur le presbytère) représentant une surface cadastrale totale de 226 m². 3 appartements mesurent 45 m² et 1 mesure 48 m². Aujourd'hui, le bar-tabac multi-services n'est pas en activité et les logements ne sont pas occupés.

Le bien est idéalement situé en plein centre-bourg de la commune et donne immédiatement sur la place de l'Eglise.

Cet espace est classé en zone urbaine (U1) du PLUi.

Projet : Le projet de la commune de Béruges consiste à ce que l'EPFNA acquiert l'ensemble immobilier et assure le portage foncier pendant la durée nécessaire pour qu'un gérant puisse développer une activité multi-services (débit de boisson, débit de tabac, restauration, presse, poste, point relais, point d'accès numérique, accueil d'évènements associatifs, festifs, culturels). Les logements à l'étage pourront accueillir le gérant.

La commune prévoit des travaux d'aménagement du site pendant la durée du portage. Ces travaux pourront être réalisés uniquement si la commune détient un titre de propriété, notamment pour la gestion du FCTVA. L'usufruit pourra donc être cédé à cette fin, sa valeur sera déterminée selon l'article 669-II du CGI ou selon tout autre calcul déterminé entre la commune et l'EPFNA.

La cession de l'usufruit pourra également permettre à la commune de conclure des baux commerciaux et d'habitation.

Ainsi, avec ce projet, la commune sera en mesure de proposer une nouvelle activité économique et de renforcer davantage le tissu commercial existant de son centre-bourg.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune de Béruges 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 ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la collectivité en la personne de son maire selon le projet concerné et au moyen des 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 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 Béruges
représentée par son maire,

La communauté urbaine de Grand Poitiers
représentée par sa présidente,

Olivier KIRCH

Florence JARDIN

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°..... en date du

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre n° entre la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA



B/AH/CC – 28/05/2021 – point III-39

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 115

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs entre la commune de Boisseuil, Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs entre la commune de Boisseuil, Limoges Métropole (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs entre la commune de Boisseuil, Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs

Contexte : La ville de Boisseuil est localisée dans le département de la Haute-Vienne, au sud-est de Limoges, en deuxième couronne de sa banlieue. Elle fait partie de la communauté urbaine Limoges Métropole. Sa proximité avec Limoges et la présence de l'autoroute A20 qui la traverse en font une commune attractive pour les entreprises et à la population croissant rapidement. Son parc de logements est principalement composé de pavillons avec propriétaires-occupants, d'où un déficit en logements de petite taille et/ou locatifs sociaux.

Projet : La population de la commune atteint environ 3 000 habitants et la perspective des 3 500 habitants poussent la municipalité à réfléchir à des solutions quant aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, en réponse à son urbanisation dispersée, issue d'anciens villages, domaines et lotissements, la commune souhaite renforcer et densifier son centre-bourg avec des commerces, des logements et des locaux associatifs. Elle souhaite en particulier construire des locaux à destination des personnes âgées et d'une troupe de théâtre locale.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : CU pour la partie logements (périmètre de veille), commune pour le périmètre de réalisation

Périmètre : Périmètre de veille sur un terrain d'1,5 hectares en centre-bourg composé d'une prairie et d'une maison d'habitation (AP 1 et AP 290).

Périmètre de réalisation sur un terrain non-bâti du centre bourg (AL 26).

Périmètre de réalisation sur d'anciennes granges et leur chemin d'accès (AK 109, 110 et AK 202 pour partie).

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 RENFORCEMENT DU CENTRE-BOURG PAR LA CREATION
DE COMMERCES, LOGEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS**

ENTRE

LA COMMUNE DE BOISSEUIL (87)

LIMOGES METROPOLE – COMMUNAUTE URBAINE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Boisseuil, dont le siège est situé – place de Soneja, 87220 BOISSEUIL – représentée par son Maire, **Monsieur Philippe JANICOT**, 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

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Boisseuil fait partie de Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre n°87-18-158 signée le 20 décembre 2018 afin d'assister l'EPCI et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs. Limoges Métropole a aussi conclu la 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.

La commune de Boisseuil

La ville de Boisseuil est localisée dans le département de la Haute-Vienne, au sud-est de Limoges, en première couronne de sa banlieue. Elle a intégré la communauté urbaine Limoges Métropole dès sa création en 2001 qui compte aujourd'hui 20 communes. Elle est traversée par la RD 320 qui la traverse du nord au sud et la relie à Limoges. La commune bénéficie aussi de l'autoroute A20 qui traverse son territoire, reliant Vierzon (Cher) à Montauban (Tarn-et-Garonne), en passant par Limoges. Cet axe est surtout une porte d'entrée vers Paris et Toulouse et constitue un vecteur d'attractivités pour les entreprises.

Variante assez peu jusqu'aux années 1960 (autour de 700-800 habitants), le nombre d'habitants augmente constamment depuis lors, jusqu'à atteindre presque 3 000 habitants en 2018 dans un contexte de périurbanisation à l'échelle de la Métropole. Dans le même temps, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 21,7 % de la population avait plus de 60 ans en 2017, soit 4,4 % de plus qu'en 2012. Ce taux est toutefois inférieur au taux départemental qui était de 31 % en 2017. Cette tendance démographique doit néanmoins être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.

Le parc de logement communal est caractérisé par un important tissu pavillonnaire traduisant l'importance du phénomène de périurbanisation en particulier entre 1975 et 1990 et par une part importante de résidences principales (95,5 %), pour la plupart de grandes maisons (92,4 % de T4+). Cela se traduit aussi spatialement par une urbanisation assez dispersée sous forme de lotissements souvent déconnectés du centre-bourg. La dispersion du bâti est également héritée d'un mode d'organisation historique structuré autour de plusieurs petits villages et de grands domaines agricoles.

En 2017, le nombre de logements vacants était de 33 (représentant à peine 2,7 % du parc de logements) ce qui traduit une forte attractivité résidentielle de la commune. Ce taux est nettement inférieur à celui du département de la Haute-Vienne (9,8%).

La population de Boisseuil approche progressivement les 3 500 habitants et par là l'obligation de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Or, elle ne dispose pas aujourd'hui d'un nombre de logements sociaux suffisants. Ainsi, à l'issue de l'inventaire au 1^{er} janvier 2020, le taux de logements sociaux sur la Commune était de seulement 5,1 %.

Trois pôles concentrent l'essentiel de l'activité économique de la commune : le pôle commercial de Carrefour Boisseuil/Le Vigen, la ZA de la Plaine et le pôle de Lanaud. On trouve également quelques commerces dans le centre-bourg : restaurant, salon de beauté, agence immobilière, La Poste.

La commune propose également plusieurs équipements avec une crèche, un groupe scolaire élémentaire et maternelle, un relais d'assistantes maternelles, un centre de loisirs, une bibliothèque, une école de musique, une école de danse, des équipements sportifs (gymnase, stade, tennis) et un espace culturel.

La commune de Boisseuil est couverte conjointement avec les communes voisines du Vigen et de Saint-Jean-Ligoure par une ZNIEFF de type 1, « Vallée de la Ligoure et de la Birance au château de Chaluset » et en bordure d'Eyjeaux et Feytiat par la ZNIEFF de type 1 « Vallée supérieure de la Valoine aux Aulières ». Cette réglementation s'applique notamment en raison des refuges pour la faune ainsi que la végétation aquatique rivulaire. Le site inscrit « Vallée de la Briance » couvre le tiers sud-ouest du territoire de la commune.

A noter que 78 % du territoire de la commune est classé en espaces agricoles, naturels ou forestiers dans le Plan Local d'Urbanisme. L'occupation des sols de la commune (Corine Land Cover 2018) reflète l'importance des espaces agricoles (61,4 %) mais aussi leur diminution par rapport à 1990 (70,1%). Les espaces urbanisés représentent quant à eux 11,3 % du territoire.

Le projet de la commune

Face à la dispersion de son urbanisation, la municipalité entend renforcer et densifier son centre-bourg, tant en termes d'habitat que de commerces et de services. Pour cela, la commune souhaite mener une action foncière volontariste d'acquisition de dents creuses et de bâtis remarquables afin d'y créer des logements, des commerces et des locaux associatifs. Ainsi, trois projets en particulier font l'objet de cette convention :

- Un projet mixte commerces/logements sur un terrain majoritairement non-bâti au cœur du centre-bourg, s'étirant le long de la RD 320 ;
- La création de locaux associatifs à destination notamment de sa population âgée, sur un terrain non-bâti à proximité immédiate de la mairie ;
- La transformation d'anciennes granges au lieu-dit Le Buisson en locaux de stockage et de répétition pour une troupe de théâtre locale.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA

appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.



Lieu : au croisement de la rue Antoine Blondin (D65) et de la route de Toulouse (D320). Le terrain est constitué de deux parcelles :

- La parcelle AP 1 sur laquelle se trouve une maison d'habitation (2600 m²) ;
- La parcelle AP 290 constituée d'une prairie de plus d'un hectare. (12259 m²).

Dans l'optique de densifier son centre-bourg, la commune a ciblé ce tènement foncier de près d'1,5 hectare au cœur du bourg et s'étirant le long de l'axe majeur que constitue la route de Toulouse dans l'optique d'y implanter un projet mixte commerces/logements. Toutefois, la maison d'habitation est aujourd'hui occupée par le propriétaire de l'ensemble et la municipalité ne souhaite pas précipiter son départ et préserver sa tranquillité. Néanmoins, si l'occasion se présente, l'EPF pourra engager sur ce périmètre, une opération d'acquisition par voie amiable ou de préemption.

En cas d'acquisition du foncier, l'EPF pourra réaliser une consultation d'aménageurs en lien avec la commune pour la réalisation de ce projet de polarité centrale.

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

Ce périmètre est identifié en rouge sur la carte.

Projet 1 : Acquisition d'une parcelle non-bâtie en vue de la création de locaux associatifs

Lieu : Impasse du chemin de Gascour, parcelle AL 26



Projet : La municipalité souhaite créer des locaux associatifs à destination notamment de sa population âgée. Pour cela, elle envisage l'acquisition d'un terrain dans son centre bourg à proximité immédiate de la mairie. Celui-ci correspond à la parcelle cadastrée AL 26 constituant un jardin (1206 m²). Le projet pourrait nécessiter simplement l'achat d'une partie de ce jardin en fonction des besoins identifiés.

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

Projet 2 : Acquisition d'anciennes granges en vue de leur transformation en locaux de stockage/répétition

Lieu : Route du Buisson, parcelles AK 109 et 110 ainsi qu'une partie de la parcelle AK 202.



Projet : La commune dispose d'une troupe de théâtre active et souhaite trouver un lieu afin de le mettre à leur disposition, notamment pour les répétitions ou pour le stockage de décors et autres matériels. Pour cela, un ensemble d'anciennes granges (514 m²), mitoyen d'une maison d'habitation a été identifié à proximité du centre-bourg, au lieu-dit Le Buisson. L'objectif serait donc d'acquérir pour réhabilitation les deux granges accolées ainsi que la partie du chemin d'accès de la maison voisine afin d'offrir un accès aux granges. Les portes des granges débouchent en effet aujourd'hui sur la parcelle AK 202 et non sur la voie publique.

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 de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 €).

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 Boisseuil
représentée par son maire

Limoges Métropole –
Communauté urbaine
représentée par son président,

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

Philippe JANICOT

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



B/LA/PC – 28/05/2021 – point III-40

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 116

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la valorisation de l'ancien hôpital médiéval entre la commune de Saint-Léonard-de-Noblat, la CdC de Noblat (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 valorisation de l'ancien hôpital médiéval entre la commune de Saint-Léonard-de-Noblat, la CdC de Noblat (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Le Secrétaire
Pour la Préfète,
Pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la valorisation de l'ancien hôpital médiéval entre la commune de Saint-Léonard-de-Noblat, la CdC de Noblat (87) et l'EPFNA

Objet : Mise en valeur d'un patrimoine bâti remarquable

Contexte : Saint-Léonard-de-Noblat est une commune de 4 554 habitants localisée à l'Est du département de la Haute-Vienne. La commune, identifiée comme pôle relais au sein du SCOT, polarise un important bassin de vie. Engagée depuis de nombreuses années dans une démarche de redynamisation de son centre-ville, la commune a lancé en 2020 une ORT sur son cœur de ville et est lauréate du programme national « Petites Villes de Demain ». Parmi les sujets structurants identifiés dans le cadre de ces opérations, une attention particulière est accordée au foncier inoccupé de l'ancien hôpital.

Projet : Compte tenu de sa situation géographique en centre-ville et en mitoyenneté de l'ancien hôpital, de ses caractéristiques architecturales, de sa valeur patrimoniale et de son potentiel de reconversion, la collectivité souhaite s'assurer la maîtrise des bâtiments de l'ancien hôpital médiéval. Avec l'appui de l'ANCT, la commune explore les possibilités de valorisation de ce bien.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation correspondant à l'ancien hôpital médiéval

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 FONCIERE POUR LA VALORISATION DE L'ANCIEN HÔPITAL MEDIEVAL

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LEONARD-DE-NOBLAT (87),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOBLAT (87),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Saint-Léonard-de-Noblat, dont le siège est situé Place du 14 juillet, 87400 SAINT-LEONARD-DE-NOBLAT, représentée par son maire, **Monsieur Alain DARBON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La communauté de communes de Noblat, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé ZA de Soumagne, 87400 SAINT-LEONARD-DE-NOBLAT représentée par **Monsieur Jean-Pierre ESTRADE**, son 1^{er} vice-président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

d'une part,

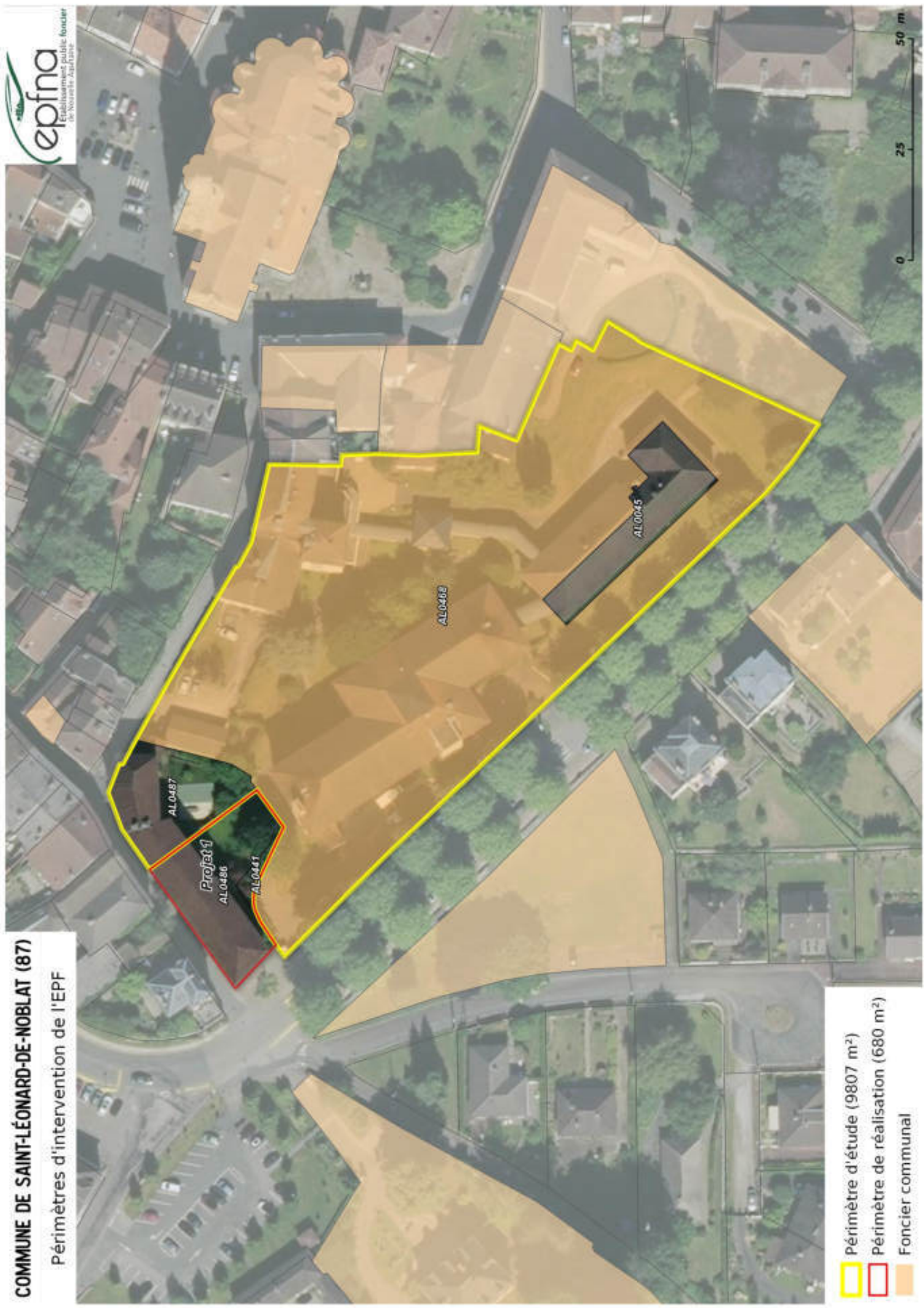
et

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, ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.



COMMUNE DE SAINT-LÉONARD-DE-NOBLAT (87)
Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre d'étude (9807 m²)
- Périmètre de réalisation (680 m²)
- Foncier communal

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Léonard-de-Noblat

La commune de Saint-Léonard-de-Noblat est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une vingtaine de kilomètres à l'Est de Limoges et sur la rive Nord de la Vienne. La commune connue pour sa collégiale romane, comptait en 2017 4 554 habitants sur un territoire de 55,6 km² soit une densité proche de 82 habitants au km². Saint-Léonard-de-Noblat est également le centre de la communauté de communes de Noblat qui regroupe 12 000 habitants au sein de 12 communes.

L'évolution de la population communale suit depuis une quinzaine d'année une trajectoire assez stable. Ainsi, entre 2012 et 2017, la ville perdait 0,3% de sa population par an (le solde naturel est négatif avec une perte 1,0% de tandis que le solde migratoire est lui positif avec une hausse de 0,7%). La commune doit cependant faire face à un vieillissement de sa population qui se traduit par un solde naturel négatif. De fait, les 60 ans et plus représentent 40% de la population (contre 38,4% en 2012). A l'inverse, la part des 15-45 ans est en baisse de 1% pour une perte totale de 62 habitants. Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population pour assurer la vitalité des commerces et la pérennité des écoles et de la cité scolaire.

Le parc de logements de la commune recensé en 2017 est composé de 2 700 unités avec une part de résidences principales s'élevant à 83% tandis que celle de résidences secondaires est de 4,9%. Le taux de vacance est lui de 12,2% soit 328 logements (contre 12 soit 319 logements vacants en 2012).

La commune dispose de nombreux services, commerces et équipements : cité scolaire Bernard Palissy comprenant un collège et un lycée, centre aquatique intercommunal, bureau de poste, nombreux commerces de bouche, un libraire, une pharmacie, un cinéma ou encore un hôpital. Les locaux commerciaux sont cependant de plus en plus en proie à un phénomène de vacance face à la concurrence des grandes surfaces implantées en périphérie.

La commune accueille également le centre hospitalier intercommunal Monts et Barrages comprenant notamment un EHPAD. Ce centre hospitalier a fait l'objet d'une construction nouvelle achevée fin 2018, laissant libre d'occupation l'ancien site en cœur de ville. Ce site bâti présente de fait un enjeu de renouvellement urbain fort pour la commune au regard notamment de sa localisation.

Pour répondre aux problématiques d'habitat existantes sur son territoire, la communauté de commune s'est dotée d'une OPAH sur toutes les communes, renforcée d'un dispositif RU sur trois centres-bourgs dont Saint-Léonard-de-Noblat.

Saint-Léonard-de-Noblat fait également l'objet d'une opération de revitalisation de territoire (ORT). En outre, la commune et l'EPCI ont été retenus dans le cadre du programme national « Petites Villes de demain » qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement.

Le projet de la Commune :

La commune a identifié un patrimoine bâti remarquable en cœur de ville pour lequel elle souhaiterait s'assurer la maîtrise en vue de permettre sa réhabilitation et la mise en valeur des qualités architecturales du bien.

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.

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.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° 87-17-041 signée le 14 février 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 18 décembre 2017 et du bureau du 28 novembre 2017.

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 de Noblat et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques.

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'engagera dans des études foncières ou opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre en jaune sur la carte (page 2), correspond à l'emprise de l'ancien hôpital de Saint-Léonard-de-Noblat localisé en bordure sud du cœur de ville.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPFNA. L'EPFNA n'engagera pas de négociations amiables. Cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du

périmètre de réalisation, l'EPFNA pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

Aucun périmètre de veille n'est prévu au titre de la présente convention.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet 1 : Réhabilitation d'un patrimoine bâti remarquable en cœur de ville**

Site : Situé en cœur de ville, rue Georges PERRIN, ce site inoccupé correspond à un ancien hôpital médiéval sur deux plateaux de plus de 250 m². Il est composé des parcelles cadastrées section AL numéro 441 et 486 pour une superficie totale de 680 m².

Projet : Compte tenu de sa situation géographique en centre-ville et en mitoyenneté de l'ancien hôpital, de ses caractéristiques architecturales, de sa valeur patrimoniale et de son potentiel de reconversion, la collectivité souhaite s'assurer la maîtrise de ce bien. En première approche, la commune envisage d'y implanter une maison de service public mais explore les possibilités de valorisation de ce bien avec l'appui de l'agence nationale de cohésion territoriale (ANCT) dans le cadre de la réalisation d'un schéma directeur d'aménagement à l'échelle du secteur de l'ancien hôpital.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'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'EPFNA est de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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 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 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 Commune vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune
de Saint-Léonard-de-
Noblat
représentée par son
Maire
Alain DARBON

La communauté de
communes de Noblat
représentée par son 1^{er}
vice-président
Jean-Pierre ESTRADE

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

Avis préalable..... du contrôleur général économique et financier,
2021/..... en date du

n°

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre



B/GG/JP – 28/05/2021 – point III-41

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 117

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° CCA 16-16-033 "Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'agglomération", entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° CCA 16-16-033 "Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'agglomération", entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° CCA 16-16-033 "Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Cœur d'agglomération", entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-ville par la remise sur la marché de locaux commerciaux et la réhabilitation de logements.

Contexte : La convention opérationnelle d'action foncière porte sur la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération. Elle s'inscrit dans la mise en œuvre par la Ville de divers dispositifs opérationnels (OPAH-RU, campagne de restauration des façades, Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Bel-Air Grand-Font). La signature d'une convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » le 14 juin 2018, est venue concrétiser cette action par la mise en place d'un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et d'un plan d'action global à l'échelle du centre-ville, à travers plusieurs axes d'intervention portant sur l'habitat, le développement économique et commercial, la mobilité, ou encore la mise en valeur du patrimoine.

L'intervention opérationnelle sur le centre-ville s'est concentrée sur la rue René Goscinny, avec l'acquisition de deux immeubles intégrant des locaux commerciaux en pied d'immeuble. Une étude de faisabilité est en cours afin d'étudier les possibilités de réaménagement et de remembrement de ces deux immeubles mitoyens. Le stock de la convention sur le centre-ville, portant essentiellement sur l'opération de l'Ilot Goscinny s'élève en avril 2021 à 221 487,27 € HT.

Le périmètre de la convention intégrait initialement le quartier politique de la Ville « Bel Air Grand Font », dans le cadre du projet global de requalification du quartier NPNRU. Sur ce quartier ont été menées plusieurs interventions pour un stock de 868 853,57 € HT. Au regard des enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'il représente et de l'importance des interventions en cours, le quartier Bel Air Grand Font va faire l'objet d'une convention opérationnelle spécifique et va donc être exclu du périmètre de la présente convention.

Projet : Le présent avenant vise à transférer les engagements financiers des opérations du quartier Bel Air - Grand Font dans la nouvelle convention sur Bel Air – Grand Font, à exclure le quartier des périmètres d'interventions et à actualiser les périmètres d'interventions sur le centre-ville.

Durée : jusqu'au 17/07/2024 (inchangée)

Montant : 2 000 000 € - 1 300 000 € : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'étude sur un secteur élargi autour du centre-ville.

Périmètre de veille foncière correspondant aux rues commerçantes du centre-ville.

Périmètre de réalisation sur l'ilot de la rue Goscinny : ilot de deux immeubles maîtrisés par l'EPF comprenant des cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'anciens logements vacants aux étages.

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'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre
historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-16-033
« REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE
D'ANGOULÊME – CŒUR D'AGGLOMERATION »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du
ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

d'une part,

ET

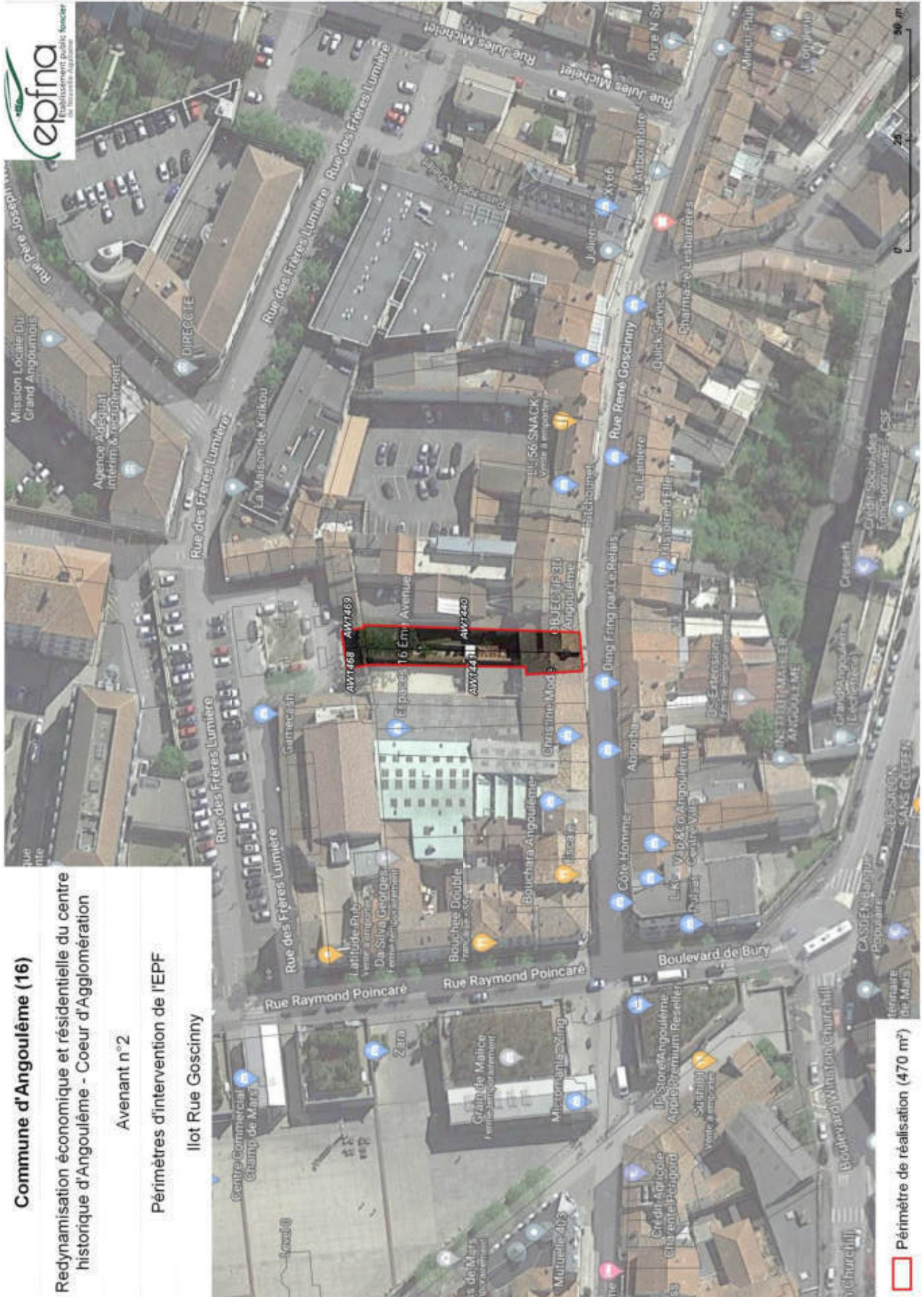
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel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

d'autre part,

1 / 8

Identification des périmètres d'intervention





Commune d'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF

Ilot Rue Goscinny

□ Périmètre de réalisation (470 m²)

PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 8 novembre 2016 la convention opérationnelle d'action foncière portant sur la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de l'action ambitieuse de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale menée par la Ville d'Angoulême, à travers la création d'un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), la mise en œuvre de divers dispositifs opérationnels (OPAH-RU, campagne de restauration des façades, Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Bel-Air Grand-Font).

La signature d'une convention-cadre pluriannuelle du programme national « Action Cœur de Ville » le 14 juin 2018, est venue concrétiser cette action par la mise en place d'un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et d'un plan d'action global à l'échelle du centre-ville, à travers plusieurs axes d'intervention portant sur l'habitat, le développement économique et commercial, la mobilité, ou encore la mise en valeur du patrimoine.

A ce titre, la convention opérationnelle a permis la mise en place d'une action foncière s'inscrivant en cohérence avec ces différents objectifs.

Sur le centre-ville, suite à la réalisation d'une étude commerce par l'EPF, une action foncière a été engagée pour la structuration des activités commerciales, à travers des remembrements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux ainsi que des étages de propriété vacants.

L'intervention opérationnelle sur le centre-ville s'est concentrée sur la rue René Goscinny, rue piétonne commerçante située dans le prolongement de la rue Hergé et du centre commercial du Champ de Mars, avec l'acquisition de deux immeubles intégrant des locaux commerciaux en pied d'immeuble. Une étude de faisabilité est en cours de réalisation par la Ville d'Angoulême afin d'étudier les possibilités de réaménagement et de remembrement de ces deux immeubles mitoyens. Le stock de la convention sur le centre-ville, portant essentiellement sur l'opération de l'Ilot Goscinny s'élève en avril 2021 à 221 487,27 € HT.

Le périmètre de la convention intégrait initialement le quartier politique de la Ville « Bel Air Grand Font », situé au pied du plateau et à proximité immédiate de la Gare, dans le cadre du projet global de requalification du quartier NPNRU.

Sur ce quartier ont été menées plusieurs interventions pour un stock de 868 853,57 € HT, portant sur la démolition de l'école Raoul Boucheron, sur l'acquisition de fonds de jardins dans le prolongement de l'école en vue de la création d'une coulée verte, et l'acquisition d'un linéaire d'une dizaine de garages rue Théodore Botrel, ayant vocation à être démolis en vue de la construction d'une nouvelle école.

Au regard des enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'il représente et de l'importance des interventions en cours, le quartier Bel Air Grand Font va faire l'objet d'une convention opérationnelle spécifique et va donc être exclu du périmètre de la présente convention.

Le présent avenant vise :

- à transférer les engagements financiers des opérations du quartier Bel Air - Grand Font dans la nouvelle convention sur Bel Air – Grand Font ;
- à exclure le quartier des périmètres d'interventions ;
- à actualiser les périmètres d'interventions sur le centre-ville.

Le montant de l'engagement financier est revu en conséquence à la baisse à 700 000 € HT. La date d'échéance actuelle de la convention fixée au 17 juillet 2024 est inchangée.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – TRANSFERT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-16-033, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de plusieurs emprises situées rue Théodore Botrel et rue de la Grand Font au sein du quartier de Bel Air Grand Font. Les dépenses engagées au 1^{er} février 2021 dans le cadre des trois opérations citées, sont de :

- 721 205 € HT pour l'opération n°16-16-033-002 (Ecole Raoul Boucheron)
- 120 065 € HT pour l'opération n°16-16-033-004 (rue Théodore Botrel),
- 27 765 € HT pour l'opération n°16-16-033-006 (Coulée verte – BAGF).

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF conviennent que les actions et obligations juridiques engagées par l'EPF au titre des opérations susvisées pour un montant total de 869 035 € HT à la date du 1^{er} février 2021, sont transférés en totalité dans la nouvelle convention opérationnelle n°16-21-... d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de « Bel Air Grand Font ». Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de la nouvelle convention.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans la nouvelle convention. Les dépenses afférentes au titre de la présente convention n°16-16-033 rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la nouvelle convention.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modifications de périmètre sont fondées sur les objets suivants :

- suppression des précédents périmètres de réalisation ;
- création d'un périmètre de réalisation sur la rue Goscinny ;
- exclusion de l'ensemble des périmètres couvrant le quartier Bel Air - Grand Font.

L'article 2 de la convention initiale est modifié de la manière suivante

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

Ce périmètre correspond à un secteur élargi autour du centre-ville (en jaune sur la carte en annexe).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par l'EPF dans le cadre de la présente convention. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas. Afin de détenir un levier essentiel pour favoriser cette dynamique de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, la ville d'Angoulême a délibéré en juillet 2015 sur l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux. L'étude menée par la Ville au deuxième semestre 2016 permettra d'identifier les

secteurs prioritaires d'intervention. Cette étude intégrera les résultats de l'étude de commercialité et de mutation foncière menée par l'EPF.

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

Ce périmètre correspond aux « rues commerçantes » du centre-ville (en vert sur la carte en annexe).

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir.

A l'appui de cette analyse et selon les opportunités qui se présenteront, une intervention foncière pourra être engagée par l'EPF sur ces propriétés dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation du bâti existant.

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 pourra être 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 sur ce périmètre de veille.

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

Ce périmètre correspond aux périmètres rouges sur la carte en annexe.

- Ilot n°36-38 rue Goscinny

Cet ilot est composé de deux immeubles appartenant à l'EPFNA pour un montant de 160 500 € HT, qui comprennent des cellules commerciales en rez-de-chaussée sur la rue Goscinny, l'une occupée par un tabac-presse, l'autre vacante. Les étages, à ancien usage de logements, ne disposent pas d'accès indépendants depuis la route et ne sont plus fonctionnels.

Sur cet ilot, une étude est en cours de réalisation afin de déterminer la faisabilité technique et financière d'une réhabilitation en vue d'un réaménagement du rez-de-chaussée et de la remise sur le marché de logements aux étages.

Ce foncier est identifié en vue d'une cession à un opérateur. Néanmoins, en cas d'absence de cession à un opérateur d'ici la date d'échéance de la convention, le foncier fera l'objet d'un rachat par la Ville d'Angoulême.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

L'article 3 de la convention initiale est modifié de la manière suivante :

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

Ce montant s'entend comme le montant cumulé des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle.

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 pourra engager les acquisitions foncières, les dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et les travaux de démolition dans le cadre de la présente convention, uniquement sur accord écrit de la Ville d'Angoulême, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

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

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**
n° du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

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



B/GG/MDSN – 28/05/2021 – point III-42

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 118

Approbation du projet : Avenant n° 6 à la convention projet n° 17-15-004 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre bourg entre la commune de Clavette, 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 l'avenant n° 6 à la convention projet n° 17-15-004 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre bourg entre la commune de Clavette, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 6 à la convention projet n° 17-15-004 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre bourg entre la commune de Clavette, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Création de logements en densification

Contexte : Depuis 10 ans, la commune mène une campagne de réfection de la voirie et la création de voies piétonnes protégées, pour faciliter, entre autre, le déplacement vers la zone de chalandise. L'arrivée d'une population diversifiée crée un nouveau dynamisme qui explique les besoins en équipements structurants tels qu'école, garderie, plaines de jeux et loisirs. La commune souhaite également mener un projet mixte de logements et de commerces dans ce secteur.

Projet : L'EPF a acquis un foncier au titre de la convention qui doit être prochainement cédé à Eden Promotion. L'opérateur doit réaliser un projet contenant 17 logements dont 30% abordables et 5 terrains à bâtir ainsi que 4 commerces, un coworking et une maison d'assistante maternelle (conforme à l'OAP). Un compromis de vente a été signé avec cet opérateur le 10 décembre 2020, afin de pouvoir lui céder le foncier pendant la durée de convention, il est nécessaire d'augmenter la durée de portage.

Durée : 8 ans + 1 an

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Centre-bourg

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°6 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 17-13-002 RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE D'UN ENSEMBLE VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°17-15-004

ENTRE

LA COMMUNE DE CLAVETTE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Clavette, dont le siège est situé 17 rue du Grand chemin, représentée par son maire, Madame **Sylvie GUERRY-GAZEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

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

dénommée « **la CdA de la Rochelle** » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-..... en date du.....

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Avenant n°6 à la convention de projet n°CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg relative à la convention cadre n°17-15-004 entre la commune de Clavette, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

PRÉAMBULE

Dans la perspective de densification du centre-bourg communal de Clavette, la convention projet n°CP 17-13-002 a été conclue entre la ville de Clavette, la CdA de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 2 avril 2013. Cette convention a fait l'objet de 5 avenants successifs. Le dernier date du 10 mars 2021 et fixe les conditions d'octroi la minoration foncière votée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 24 septembre 2019 pour la réalisation du projet « Rue du Grand Chemin » à hauteur de 60 % du reste à charge de la collectivité, soit 69 951 € arrondi à 70 000 € HT.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis les fonciers permettant la création d'un restaurant scolaire en 2013, pour un montant de 86 550 € HT. La commune a depuis construit et mis en service son équipement scolaire grâce à cette intervention de l'EPFNA.

Dans ce secteur, l'EPF s'est également porté acquéreur d'un bien par voie de préemption, en 2016, pour un montant de 410 000 € HT. L'enjeu y est de développer une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'une offre en commerces de proximité.

Une première consultation d'opérateurs menée en 2016 s'est révélée infructueuse. La seconde consultation d'opérateurs menée en 2017 a permis de retenir l'opérateur EDEN promotion. Le projet initial, composé de 31 logements dont 65 % de logements locatifs sociaux et 4 commerces a fait l'objet d'une pétition à cause de la hauteur en R+2. De plus, l'opérateur n'a pas obtenu de subventions de la part du Département pour ce projet dans le cadre de l'AMI centre-bourg, et le bailleur associé à l'origine à EDEN n'a pas pu obtenir d'aides du Département, son siège étant situé en dehors du département de Charente-Maritime.

Depuis 2018, l'opérateur, l'EPFNA, la commune de Clavette ainsi que la CdA de La Rochelle œuvrent afin de permettre la sortie d'un projet exemplaire de centre-bourg et viable pour l'opérateur. Le projet issu de ces deux années de travail intègre les préconisations de l'OAP du PLUi et prévoit la réalisation d'un projet mixte comprenant de 17 logements dont 30 % de logements abordables, 4 commerces sur rue ainsi qu'une maison d'assistante maternelle et d'un espace de coworking dans le bâtiment existant.

Une promesse de vente a été signée avec l'opérateur EDEN promotion pour la réalisation de ce projet. Une partie du foncier sera cédée à la SCCV La Renaudière pour un montant de 71 834,14 € HT et l'autre à la SNC La Renaudière aménagement pour un montant de 258 165,86 € HT. Cette convention porte un stock de 447 377,81 € HT au 28 avril 2021.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale d'une année supplémentaire afin que l'opérateur puisse obtenir son permis de construire, acquérir le foncier par acte authentique et anticiper d'éventuels recours contentieux qui risquent de retarder la cession du bien.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

L'article 16 « la durée de la convention de projet » de la convention n°CP-17-13-002 d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la commune de Clavette, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

16 - La durée de la convention de projet

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2022, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Avenant n°6 à la convention de projet n°CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg relative à la convention cadre n°17-15-004 entre la commune de Clavette, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

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 Clavette
représentée par son Maire,

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

SYLVIE GUERRY-GAZEAU

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

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

Annexes n°1 : Convention de projet n°CP 17-15-002 et ses 5 avenants.

Avenant n°6 à la convention de projet n°CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg relative à la convention cadre n°17-15-004 entre la commune de Clavette, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA



B/GG/MDSN – 28/05/2021 – point III-43

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 119

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'une résidence intergénérationnelle et d'un équipement public sur le foncier acquis par l'EPFNA.

Contexte : Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis, en 2016, un ancien supermarché par voie de préemption. Le foncier comprenait également une ancienne station service qui a fait l'objet de travaux de dépose de cuve et de structure.

Après une étude capacitaire, deux consultations infructueuses ont été menées. La commune devait racheter l'intégralité du foncier au titre de sa garantie de rachat en 2021.

Or récemment, un opérateur privé a manifesté son intérêt d'acquérir une partie du foncier afin de réaliser une résidence intergénérationnelle. L'autre partie du foncier sera cédée à la commune pour un projet d'équipement public.

Projet : Le présent avenant vise à prolonger la durée de portage afin de pouvoir céder une partie du foncier acquis par l'EPFNA à un opérateur privé et l'autre à la commune au titre de sa garantie de rachat.

Durée : 5 ans + 1 an

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant la propriété de l'ancien supermarché, d'une surface totale de 15 304 m² afin de mener un projet de requalification d'une friche commerciale. Intégrant également une dent creuse avenue Montierneuf.

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-Agnant (17)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre d'étude (1,08 km²)
- Périmètre de veille (64,23 ha)
- Périmètres de réalisation (1,71 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°3

CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17- 16-035
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AGNANT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Agnant, dont le siège est situé 76 avenue Charles de Gaulle représentée par son maire, **Bernard GIRAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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° en date du,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PREAMBULE

La commune de Saint-Agnant a signé le 27 septembre 2016 une convention opérationnelle n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec l'Établissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine. Cette convention a fait l'objet de deux avenants successifs, dont le dernier en date du 28 octobre 2019, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention et de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021.

L'intervention de l'EPFNA vise à accompagner la commune dans la réalisation d'un projet global de centre-bourg. L'enjeu est de recréer une animation et un véritable caractère de centre-bourg sur ce secteur. Pour se faire, la commune a souhaité que soit créés ou modernisés plusieurs équipements publics, notamment pour palier à l'absence de stationnement pour les usagers des voies départementales 123 et 733 qui souhaiteraient profiter des services et des commerces situés dans ce secteur. L'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition d'une parcelle de 894 m² en 2018 pour la céder à la commune l'année suivante afin qu'elle réalise un parc de stationnement.

L'EPFNA a également acquis une friche commerciale ciblée par la commune, en 2017. Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site. L'objectif est de céder une partie du foncier au bailleur Habitat et Humanisme d'ici fin 2021 pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS). L'autre partie du foncier sera cédée à la commune pour la création d'un équipement public de type salle des associations, salle polyvalente après la cession à Habitat et Humanisme.

La convention porte un stock de 301 986,81 € HT au 30 avril 2021.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale d'une année supplémentaire afin de pouvoir céder une partie du foncier restant à un porteur de projet et l'autre à la commune.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

L'article 4.1 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n°CP 17-16-035 d'action pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Agnant et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

4.1 – Durée de la convention

L'exécution de la convention prendra fin **le 31 décembre 2022**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux

**La Commune de
Saint-Agnant**
Représenté par son Maire,

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

BERNARD GIRAUD

SYLVAIN BRILLET

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

Annexes n°1 : Convention opérationnelle n° CP 17-16-035 et ses 2 avenants.



B/GG/MDSN – 28/05/2021 – point III-44

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 120

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-15-068 d'action foncière en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Aulnay-de-Saintonge, la CdC des Vals de Saintonge (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° 2 à la convention opérationnelle n° 17-15-068 d'action foncière en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Aulnay-de-Saintonge, la CdC des Vals de Saintonge (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-15-068 d'action foncière en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Aulnay-de-Saintonge, la CdC des Vals de Saintonge (17) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-bourg compte tenu d'une perte d'attractivité sur ce secteur.

Contexte : Ce partenariat a permis la réalisation de plusieurs opérations sur la commune d'Aulnay-de-Saintonge comme la réhabilitation d'un bâti dégradé pour l'implantation d'un restaurant, l'implantation d'un cabinet kinésithérapeute ou l'extension d'un restaurant déjà existant dans le but de revitaliser le centre-bourg.

A ce jour, toutes les opérations ont été clôturées à l'exception d'une cession qui devrait permettre la réalisation d'un projet de valorisation du patrimoine local, à proximité directe de l'église du village classé UNESCO. Plusieurs actions sont menées pour rechercher des porteurs de projets afin d'envisager une sortie d'opération.

Projet : L'objet du présent avenant vise à modifier la durée de la convention afin de permettre de trouver un porteur de projet pour le dernier foncier en stock dans la convention.

Durée : 5 ans + 1 an

Montant : 450 000 €

Garantie de rachat : Commune

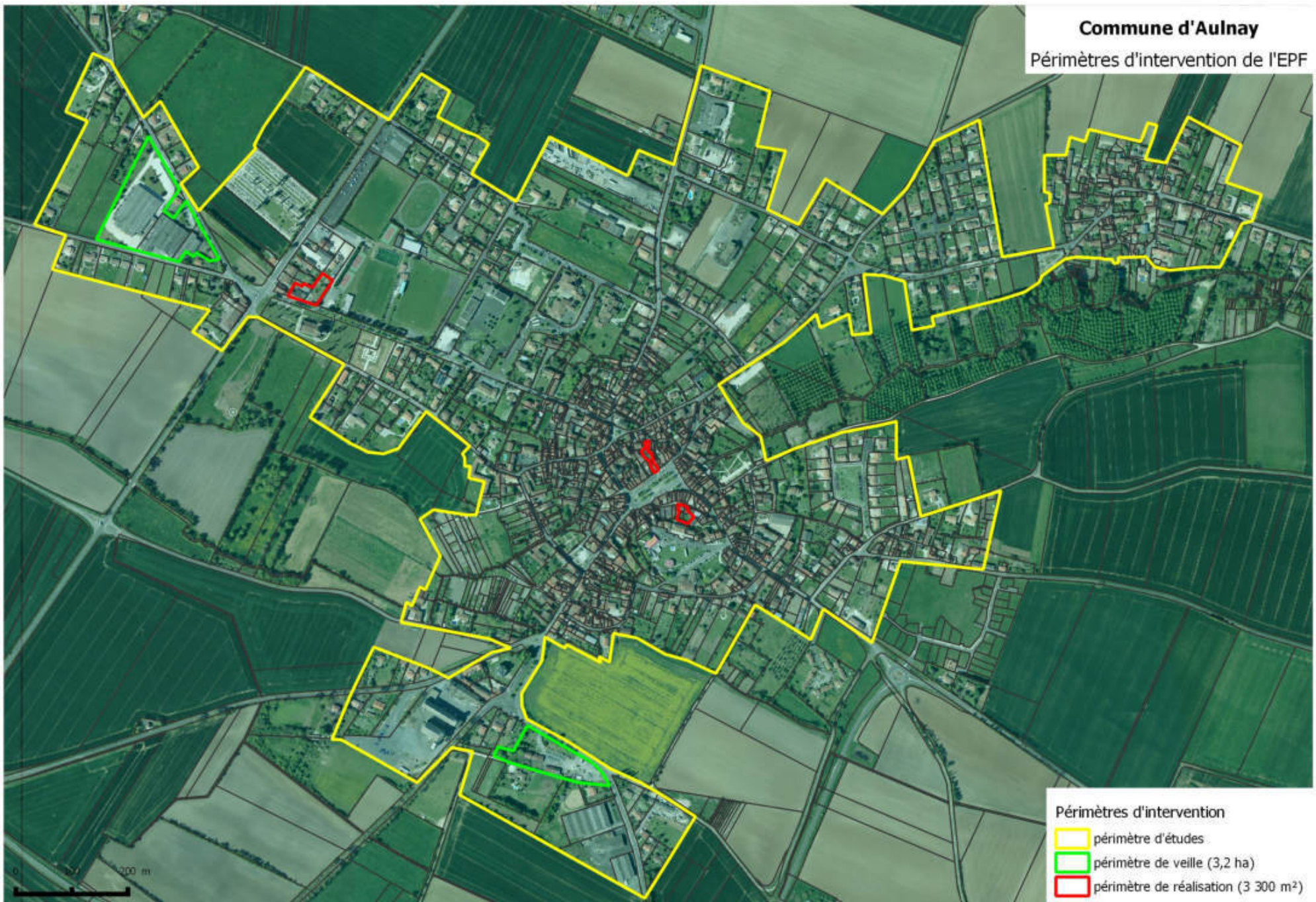
Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant plusieurs fonciers dont le bien encore en stock dans la convention. Périmètre de veille intégrant un ancien site industriel - route de pinsenelle - d'une surface totale de 22 450 m² et d'un ancien site appartenant à l'Etat - route de Cognac - d'une surface de 9 388 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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA17-15-068 D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AULNAY-DE-SAINTONGE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES VALS DE SAINTONGE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La **Commune d'Aulnay-de-Saintonge**, dont le siège est situé Mairie d'Aulnay de Saintonge, 4 place Charles de Gaulle, 17470 AULNAY DE SAINTONGE, représentée par son maire, Monsieur **Stéphane CHEDOUTEAUD**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....,

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

La **Communauté de communes des Vals de Saintonge**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel TEXIER – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY – représentée par Monsieur **Jean-Claude GODINEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du.....,

Ci-après dénommée « **la communauté de communes** » ;

D'une part,

et

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, Etablissement Public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – 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-..... en date du.....,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La commune d'Aulnay-de-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 9 mars 2016, une convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la revitalisation du centre-bourg. Un avenant n°1 a ensuite été passé en date du 29 juillet 2019 pour mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPFNA et modifier le périmètre de réalisation et de l'engagement financier initialement prévu.

Ce secteur enregistre une perte d'attractivité qui s'est notamment traduite par une forte augmentation de la vacance de logements et de commerces, ou en déshérence à l'échelle du centre-bourg. L'objectif est ainsi de revitaliser cette zone. La convention intègre un périmètre de veille et un périmètre de réalisation sur une ancienne maison d'habitation située sur la place Aristide Briand.

L'intervention opérationnelle sur le centre-bourg communal s'est concentrée sur ces secteurs avec l'acquisition de trois fonciers. Deux d'entre eux ont été cédés en 2018 pour la création d'un cabinet de kinésithérapie et l'extension d'un complexe hôtelier afin d'étendre un complexe composé d'un restaurant et d'hébergements touristiques. Le stock porté par la convention s'élève en avril 2021 à 312 114,42 € HT.

Forte d'un patrimoine remarquable, la commune d'Aulnay-de-Saintonge connaît une augmentation de sa fréquentation touristique. Ce projet répond à une dynamique de redynamisation par la mise en valeur du patrimoine.

Le dernier bien porté par l'EPFNA restant à céder se situe à proximité directe de l'église romane classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette ancienne bâtisse est destinée à la promotion du patrimoine local et des porteurs de projet sont recherchés à cette fin. Une annonce a été déposée sur le site internet « commune opportunité » qui met en relation des porteurs de projet et des communes. L'agence « Charente Tourisme » issu du Département, chargée du développement économique et touristique dédiée aux professionnels du tourisme et aux collectivités a également été mobilisée.

Cette convention porte un stock de 189 478, 22 € HT au 30 avril 2021.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale d'une année supplémentaire afin de pouvoir céder le foncier restant à un porteur de projet et le cas échéant, à la Commune en fin de portage.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

L'article 4.1 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n°CCA 17-15-068 d'action foncière en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Aulnay-de-Saintonge, la Communauté de commune des Vals de Saintonge et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

4.1 – Durée de la convention

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2022, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé à la Commune, ou à un tiers désigné par elle.

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Aulnay-de-Saintonge

représentée par son Maire,

Stéphane CHEDOUTEAUD

**La Communauté de communes des Vals de
Saintonge**

représentée par son Président,

Jean-Claude GODINEAU

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine**

représenté par son Directeur général

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention n°17-10-068 signée et son avenant n°1



B/GG/TRB – 28/05/2021 – point III-45

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 121

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention d'adhésion et de projet n° 17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villars-les-Bois (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention d'adhésion et de projet n° 17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villars-les-Bois (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 180 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention d'adhésion et de projet n° 17-14-034 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villars-les-Bois (17) et l'EPFNA

Objet : Création de 4 logements locatifs sociaux par recyclage d'une friche urbaine.

Contexte : La commune de Villars-les-Bois a sollicité l'EPFNA en 2017 pour acquérir un ensemble immobilier très dégradé sur le Hameau de Chautabry. Il est aujourd'hui convenu la démolition par l'EPFNA de cet ensemble bâti en vue de la construction de quatre logements sociaux par l'opérateur Elysée Océan que la SEMIS achètera en VEFA. L'opération du Hameau de Chautabry est importante pour la commune de Villars-les-Bois qui y projette la construction de 4 logements sociaux en VEFA.

Cette opération doit permettre de recycler une friche située au cœur d'un hameau d'ici l'été 2021, et céder le foncier prêt à l'emploi à l'opérateur désigné par la commune d'ici fin 2021.

Projet : L'objet du présent avenant est d'intégrer dans la convention les minorations foncières d'un montant total de 150 000 € attribuées par le CA de l'EPFNA par délibérations du 28 février 2017 et du 12 mars 2019, pour minorer du prix de vente à l'opérateur, les coûts de travaux et d'études nécessaires au recyclage de cette friche urbaine située en cœur de bourg.

Egalement, en vue de la clôture de la convention, il est proposé la prolongation de la convention au 30 juin 2022 pour que certains fonciers épars soient céder à tiers ou rachetés par la Commune.

Durée : Echéance portée du 6/11/2021 au 30/06/2022

Montant : 180 000 € (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

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°3
A LA CONVENTION DE PROJET N° CCA 17-14-034
EN FAVEUR DE LA DYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLARS-LES-BOIS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Villars-les-Bois, dont le siège est situé à la Mairie – 39 rue de la Mairie – 17 770 VILLARS LES BOIS – représentée par son maire, Monsieur **Fabrice BARUSSEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par Monsieur **Bruno DRAPRON** son Président, dûment habilité par délibération n° 2019-58 du Conseil Communautaire du 21 Mars 2019, dénommée « **la CdA** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-..... en date du 28 Mai 2021, ci-après dénommé « **EPF NA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Villars-les-Bois, la CdA de Saintes et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 2 Novembre 2015 la convention n° 17-14-034 afin de permettre à l'EPFNA de procéder à la maîtrise d'emprises foncières sur le territoire de la Commune de Villars-les-Bois.

Au 30 avril 2021, le stock de la convention est de 43 748 € HT.

L'EPFNA a acquis les parcelles cadastrées AC n° 305 pour une contenance cadastrale totale de 638m² pour 41 348 € HT.

Cet ensemble foncier dégradé est voué à la démolition et l'EPFNA a réalisé des travaux de confortement en 2018 et 2019.

Le projet de la Commune sur ce secteur vise la réalisation de 4 logements locatifs sociaux par un opérateur désigné par la commune, qui seront cédés en VEFA à la SEMIS. Dans cette perspective, l'EPFNA cédera par conséquent l'emprise foncière à l'opérateur Elysée Océan dès que ce dernier aura obtenu son permis de construire et le bailleur social, ses agréments.

Cette opération est fortement déficitaire au regard des coûts de recyclage foncier. Elle nécessite une forte mobilisation de chacun des acteurs pour assurer cette sortie opérationnelle. Cette opération présente les dépenses suivantes :

- coût global : **584 701 € TTC**

incluant les niveaux de subventions des partenaires tels que :

- subventions :
 - Etat : 4 400 € TTC
 - Département : 22 000 € TTC
 - CdA Saintes : 30 000 € TTC

Incluant le financement par subvention et fonds propres du bailleur des coûts d'exploitation suivants :

- Financement de l'exploitation :
 - CdA Saintes : 28 000 € TTC
 - Commune : 28 000 € TTC
 - SEMIS : 28 000 € TTC
 - FP SEMIS : 79 900 € TTC
- financement bancaire :
 - prêts : 364 401 € TTC

Cette programmation est ambitieuse pour ce projet situé en secteur rural où les besoins sont néanmoins forts au regard de l'importance de l'emploi viticole. L'EPFNA ayant acquis une friche entièrement bâtie, à démolir entièrement, la sortie opérationnelle d'un projet est en conséquent très contrainte.

Aussi l'EPFNA intervient afin de rendre possible une opération de logements social en permettant :

- la cession d'un foncier à prix admissible pour rendre possible une opération par l'opérateur de la Collectivité,
- la préparation d'un foncier désamianté et déconstruit.

- Le présent avenant à la convention vise donc à mobiliser les minorations foncières et travaux votées par le Conseil d'Administration les 28 Février 2017 et 12 Mars 2019 , afin de minorer le coût d'études et de travaux réalisés par l'EPFNA sur cette opération et sur une opération de friche industrielle voisine.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet exemplaire de centre-bourg. L'opérateur prévoit la réalisation de quatre (4) logements locatifs sociaux favorisant l'accueil de ménages modestes et la diversité des formes d'habitats.

Cette opération revêt un caractère exemplaire car elle contribuera à redynamiser le centre-bourg, et permettra une mixité des fonctions urbaines dans un secteur détendu.. Elle est le résultat d'un travail collaboratif de quatre années permettant d'établir un projet viable et de dépasser les difficultés opérationnelles.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, la commune sollicite la mobilisation des minorations décrites en article 2, précédemment attribuées à ce projet, et répondant sur le volet foncier par l'EPFNA aux engagements financiers importants supportées par la Commune sur le volet opérationnel.

ARTICLE 2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de l'EPFNA a étudié les propositions d'attribution d'une minoration foncière pour le projet dit « Hameau de Chautabry », Commune de Villars-les-Bois, par les délibérations suivantes :

- 28 Février 2017, n° CA-2017-09, attribution de deux minorations :
 - volet foncier : 30 000 €
 - volet travaux : 20 000 €
- 12 Mars 2019, n° CA-2019-10, attribution d'un minoration :
 - volet travaux : 100 000 €

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était l'attribution de 150 000 € couvrant restes-à-charges des coûts des acquisitions, sécurisation, désamiantage et démolition.

Le présent montant a été confirmé les délibérations sous-mentionnées du Conseil d'Administration, rendues exécutoires et publiées au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Au 30 Avril 2021, le montant total des dépenses engagées par l'EPFNA pour la réalisation du projet « Hameau de Chautabry » est de **44 528,62 € HT**, intégrant les coûts :

- fonciers : 28 628,12 € HT
- travaux : 15 902,50 € HT

Le montant de charge foncière admissible pour réaliser cette opération est de **1 000 € HT**.

Le montant prévisionnel des travaux est estimé à un montant d'environ **104 000 € HT**, lequel montant ne peut à ce jour être précisément défini puisque les travaux ne sont pas achevés.

Le reste à charge de la collectivité après cession est donc estimé à un montant pouvant atteindre 150 000 € HT.

Au titre de la validation du principe d'attribution de ces minorations par les délibérations susmentionnées du Conseil d'Administration, le montant de minoration mobilisée sur ce projet est retenu de **150 000 € HT**.

Des frais de réalisation d'études connexes ont été également réalisées par l'EPFNA sur le territoire de la Commune de Villars-les-Bois et d'un montant de 2 400 € HT.

Ces frais ne pourront être intégrés aux présentes minorations mobilisées qu'à la condition que le montant total des dépenses liées à l'opération « Hameau de Chautabry » et de ces études connexes stockées par l'EPFNA n'excède pas 150 000 € HT. En autre cas, ces frais seront supportés par la Commune de Villars-les-Bois.

ARTICLE 4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet de 4 (quatre) logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant de 1 000 € HT.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant des minorations foncière et de travaux seraient comprises dans l'enveloppe définie à l'article 3 des présentes à la condition expresse que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées au présent article.

La commune de Villars-les-Bois s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées et qui s'étendraient au-delà du montant attribué.

ARTICLE 5. CALENDRIER PREVISIONNEL RELATIF AU PROJET

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Signature de la promesse de vente : Juin 2021
- Dépôt du permis de construire : Juillet 2021
- Purge des recours et du retrait : Décembre 2021
- Cession du foncier à l'opérateur : Janvier 2022

ARTICLE 6. – MODIFICATION DE LA DUREE D'ECHEANCE DE LA CONVENTION

L'article 4.1 de la présente convention est ainsi modifié, seulement en son premier paragraphe et en ce qui concerne la date d'échéance de ladite convention. Toutes autres mentions sont conservées dans leurs dispositions et conséquences.

La durée de la convention est prorogée et sera échue eu 30 Juin 2022.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Villars-les-Bois
représentée par son Maire,

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

Fabrice BARUSSEAU

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de Saintes
représentée par son Président,

Bruno DRAPRON

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

Annexes :

- Convention de projet n°CP 17-14-034
- Avenant n°1
- Avenant n°2



B/PL/LL – 28/05/2021 – point III-46

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 122

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la CdC de la Haute Saintonge (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° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la CdC de la Haute Saintonge (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la CdC de la Haute Saintonge (17) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements en réhabilitation et en densification

Contexte : La Commune de Saint Simon de Bordes fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge, elle est limitrophe de la commune de Jonzac et compte plus de 700 habitants. La commune a gagné 100 habitants sur les 15 dernières années. La commune souhaite implanter un programme de logements en renouvellement urbain et pouvoir ainsi revitaliser le centre-bourg. Il est donc nécessaire de renforcer l'attractivité de la commune et de proposer une diversité des logements, afin de permettre à tous les types de ménages d'accéder à un logement, et à la commune de continuer à accueillir de nouveaux habitants sur son territoire.

Ainsi, la commune de Saint-Simon-de-Bordes et l'EPFNA, pour satisfaire un objectif de réappropriation des logements vacants, voire vétustes présents dans le bourg, ont identifié, à l'intérieur du tissu urbain existant, un gisement situé sur la place centrale du village pouvant être mobilisé pour la production de logements. L'immeuble en question est dans un état délabré, et a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de péril puis de démolitions partielles. Sa position à l'entrée du centre-bourg ne contribue donc pas à une image valorisante de la commune. L'EPFNA ayant acquis l'une des parcelles de l'ilot ciblé en décembre 2016, souhaite obtenir de façon active et urgente la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée AL n°54, dont les négociations n'ont pu aboutir.

L'EPFNA a engagé de nombreuses démarches afin d'acquérir à l'amiable la propriété nécessaire à l'atteinte des objectifs de production de logements. Ces démarches n'ayant que partiellement abouti, la collectivité s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière par le biais d'une procédure de DUP « réserve foncière » avec le soutien de l'EPFNA.

Projet : La procédure de Déclaration d'Utilité Publique est une démarche longue afin de parvenir à la maîtrise des fonciers nécessaires au projet de renouvellement urbain envisagé par la collectivité. Afin de permettre la poursuite de cette dernière, et ainsi le transfert de propriété au profit de l'EPFNA, et par conséquent la réalisation à moyen terme du projet communal, il est nécessaire de proroger la durée de la convention arrivant à échéance le 16 décembre 2021.

Durée : 5 ans + 24 mois

Montant : 150 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : Parcelles cadastrées AL n°54 et AL n°213, sises route d'Agudelle, en plein coeur du bourg de Saint-Simon-de-Bordes

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° 1
A LA CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-15-027
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT SIMON DE BORDES

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Saint-Simon-de-Bordes**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé Mairie – 18 rue Principale - 17 500 SAINT-SIMON-DE-BORDES, représentée son Maire, **Monsieur Daniel THOMAS**, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 2021,

Ci-après dénommée « **la commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

La **Communauté de Communes de la Haute Saintonge**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 7 rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex, représentée par son Président, Monsieur Claude BELOT, 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 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-2021- en date du 28 mai 2021,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

Avenant n° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la CDC Haute Saintonge et l'EPFNA

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Simon-de-Bordes, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA, ont signé le 11 août 2015 une convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 en faveur de la revitalisation du centre-bourg

Constatant une hausse notable du nombre de résidences principales depuis 1968, avec une préférence pour la construction de logements neufs plutôt que la réhabilitation de logements anciens, la commune a souhaité agir.

Le phénomène de vacance était réel sur la commune avec 8,8% du parc de logements, en nombre cette problématique est encore plus visible puisque ces derniers sont passés de 20 en 1990 à 35 en 2017, témoignant de cette problématique d'inadaptation du parc communal.

Pour remédier à cette situation, la commune a souhaité réfléchir à une possible réhabilitation de bâtis vacants dans son centre-bourg, par l'implantation d'un programme de logements en renouvellement urbain. Le projet de la commune s'inscrivait dans les engagements nationaux ayant pour but une gestion économe de l'espace, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire.

Ainsi, la commune de Saint-Simon-de-Bordes et l'EPFNA, pour satisfaire un objectif de réappropriation des logements vacants, voire vétustes présents dans le bourg, tel que le prévoit le PADD du PLU ont identifié, à l'intérieur du tissu urbain existant, un gisement situé sur la place centrale du village pouvant être mobilisé pour la production de logements.

Il s'agit d'un ensemble immobilier dégradé, vacant et délabré, constitué par les parcelles cadastrées AL n° 213 et 54, localisé dans le centre historique de la commune, entre la rue Principale et la route d'Agudelle.

L'EPFNA a donc à ce titre acquis la parcelle AL n° 213 en décembre 2016, et effectué plusieurs démarches dans le but de parvenir à la maîtrise foncière de la totalité de l'emprise nécessaire au projet. souhaite obtenir de façon active et urgente la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée AL n°54, dont les négociations n'ont pu aboutir.

L'EPFNA a engagé de nombreuses démarches afin d'acquérir à l'amiable la propriété manquante, et nécessaire, à l'atteinte des objectifs de production de logements. Le bâti de la parcelle cadastrée AL n° 54 est dans un état de délabrement avancé. L'immeuble a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de péril, ainsi que des démolitions partielles autorisées par les autorités compte tenu la menace pour la sécurité publique. La position à l'entrée du centre-bourg ne contribue pas à une image valorisante, et sécurisante, de la commune.

Les démarches n'ayant que partiellement abouti, la collectivité s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière par le biais d'une procédure de DUP « réserve foncière » avec le soutien de l'EPFNA. En effet, il convient d'obtenir de façon active et urgente la maîtrise foncière de cette parcelle.

La procédure est en cours : l'enquête publique vient d'être terminée, et le commissaire a rendu un avis favorable à la cessibilité des parcelles. Un arrêté de cessibilité devrait donc prochainement être pris par Monsieur le Préfet de la Charente Maritime.

Cependant, la convention arrive à échéance 5 ans après la première acquisition effectuée par l'EPFNA. L'acquisition de la parcelle AL 213 ayant été effectuée le 16 décembre 2016, la convention serait échue à compter du 16 décembre 2021.

L'échéance apparaît aujourd'hui comme trop proche. En effet, la maîtrise foncière, bien qu'avancée n'est pas encore totalement achevée et la procédure de Déclaration d'Utilité publique menée par l'EPFNA a pris du retard du fait de la crise sanitaire (enquête publique reportée). Aussi, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2023, le temps de finaliser la DUP et de parvenir à concrétiser le projet ambitieux de production de logements porté par la collectivité.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

Avenant n° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la CDC Haute Saintonge et l'EPFNA

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

Il est nécessaire de compléter le préambule de la convention initiale. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale :

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

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

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

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

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

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

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

Avenant n° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la CDC Haute Saintonge et l'EPFNA

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 « La démarche de revente » avec le numéro 8.3 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prolonger la convention. L'article 4 et plus spécifiquement l'article 4-1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2023, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Simon-de-Bordes
représentée par son maire,

Daniel THOMAS

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

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

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

Annexe n° 1 : Convention de projet n° CCP 17-15-027 signée le 11 août 2015

Avenant n° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-15-027 entre la commune de Saint-Simon-de-Bordes, la CDC Haute Saintonge et l'EPFNA



B/AH/LT – 28/05/2021 – point III-47

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 123

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-082 d'action foncière pour la réalisation d'un projet mixte en centre-bourg entre la commune de Saint-Fiel, la CdA de Grand Guéret (23) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-082 d'action foncière pour la réalisation d'un projet mixte en centre-bourg entre la commune de Saint-Fiel, la CdA de Grand Guéret (23) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-082 d'action foncière pour la réalisation d'un projet mixte en centre-bourg entre la commune de Saint-Fiel, la CdA de Grand Guéret (23) et l'EPFNA

Objet : Agrandissement du groupe scolaire.

Contexte : La commune de Saint-Fiel est localisée dans le département de la Creuse, à seulement 6 kilomètres au Nord de Guéret. La Commune compte en 2017, 1 037 habitants.

Commune dynamique de l'agglomération, sa population est en constante progression et son équipement scolaire ne peut plus répondre à l'augmentation des effectifs, ayant déjà délocalisé certaines classes à l'extérieur de l'enceinte de l'établissement.

Le groupe scolaire de la commune de Sainte Fiel a un besoin urgent de s'agrandir mais son emprise foncière ne le permet pas. La commune a ciblé un foncier adjacent pour lequel l'EPFNA a lancé une procédure de déclaration d'utilité publique en raison de l'échec des négociations amiables.

Projet : L'avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention opérationnelle préalablement à toute acquisition.

Durée : 4 ans. En l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue 1 an après la purge des recours liés à la procédure de DUP et d'expropriation, le cas échéant.

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant un terrain nu visant à accueillir le futur groupe scolaire.

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°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°23-18-082
D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'UN PROJET MIXTE EN
CENTRE-BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE SAINT-FIEL (23)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Fiel, dont le siège est situé 2 route du Grand Moulin, 23000 Saint-Fiel, représentée par son maire, **Monsieur François BARNAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 9 Avenue Charles de Gaulle, 23000 Guéret – représentée par son Président, **Monsieur Éric CORREIA**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du
Ci-après dénommée « **Grand Guéret** » ;

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-XXX en date du 28 mai 2021,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Fiel a conclu une convention opérationnelle avec l'EPFNA en date du 31 aout 2018 dont l'objectif est d'accompagner sa dynamique démographique par la création d'un groupe scolaire en extension de son pôle petite enfance existant.

En effet, les effectifs de l'école actuelle croient chaque année et l'établissement, ne disposant pas de capacité d'extension est désormais saturé.

Dans ce cadre, l'EPFNA a engagé des négociations avec la propriétaire du terrain ciblé pour la réalisation de ce projet structurant. Les négociations amiables n'ayant pu aboutir, l'EPF a lancé une procédure de déclaration d'utilité publique dont la Préfère de Creuse a déclaré le projet d'utilité publique par arrêté en date du 10 décembre 2020.

Bien que la procédure suive son cours, il n'est pas certain que l'EPF soit propriétaire avant le 31 aout 2021, date d'échéance de la convention opérationnelle en l'absence de toute acquisition.

C'est pourquoi il convient de proroger la durée de validité de la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4 de la convention opérationnelle objet du présent avenant est modifié selon les dispositions ci-après :

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 1 an après la purge des recours liés à la procédure de DUP et d'expropriation, le cas échéant.

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Fiel
représentée par son maire

François BARNAUD

La Communauté d'Agglomération L'établissement public foncier de
du Grand Guéret
représentée par son Président,

Eric CORREIA

Nouvelle-Aquitaine
représenté par
son directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 21..../.... en date du 21..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°23-18-082



B/LA/VL – 28/05/2021 – point III-48

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 124

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-17-038 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chef-Boutonne (79) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-17-038 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chef-Boutonne (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-17-038 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chef-Boutonne (79) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-bourg par une intervention sur un îlot bâti

Contexte : La Commune de Chef-Boutonne et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 16 novembre 2017 visant une action foncière dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Chef-Boutonne.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition en 2018 de deux immeubles situés Place Cail et identifiés en périmètre de réalisation de la convention. A la demande de la Commune, la maîtrise foncière a été élargie à une propriété jouxtant ces immeubles et identifiée en périmètre d'études de la convention. Cette acquisition a été réalisée par l'EPFNA en 2019. Ainsi, l'EPFNA maîtrise aujourd'hui trois immeubles contigus qui constituent un îlot en cœur de bourg et sur lequel la Commune a pour projet de mener une opération de réhabilitation dans le but d'y créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements sur les niveaux supérieurs afin de répondre à une demande existante à l'échelle communale.

Durant l'année 2020, la Commune a mené, avec l'aide de l'agence départementale d'ingénierie ID79, une étude qui a conduit à l'élaboration d'un pré-programme pour la réhabilitation de cet îlot. L'année 2021 est consacrée par la mairie au recrutement de la maîtrise d'œuvre avec pour objectif de disposer d'un avant-projet sommaire au dernier trimestre 2021.

Projet : La convention arrivant à échéance le 14.09.2021, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30.06.2023 le temps pouvoir organiser la cession de l'ensemble du foncier à la Commune.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession, et de modifier le périmètre de réalisation de la convention afin d'intégrer un bien acquis par l'EPFNA en périmètre de réalisation.

Durée : 3 ans et 10 mois + 1,5 an

Montant : 400 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un bien en périmètre d'études a été acquis en 2019 par l'EPFNA (parcelles AH n° 350 et 366) qu'il convient d'intégrer en périmètre de réalisation qui comprend donc les parcelles cadastrées AH n°349, 350, 366 et 36 acquises par l'EPFNA le 14.09.2018 et le 04.01.2019.

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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N ° CP 79-17-038
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE CHEF-BOUTONNE (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Chef-Boutonne, dont le siège est situé 7 rue de l'Hôtel de Ville et des Ecoles – 79110 CHEF-BOUATONNE, représentée par son Maire, Monsieur **Fabrice MICHELET**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-XX du 28 mai 2021, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.





PRÉAMBULE

La Commune de Chef-Boutonne et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention opérationnelle (annexe n° 1) le 16 novembre 2017 visant une action foncière dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Chef-Boutonne.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition en 2018 de deux immeubles situés Place Cail et identifiés en périmètre de réalisation de la convention. A la demande de la Commune, la maîtrise foncière a été élargie à une propriété jouxtant ces immeubles et identifiée en périmètre d'études de la convention. Cette acquisition a été réalisée par l'EPFNA en 2019. Ainsi, l'EPFNA maîtrise aujourd'hui trois immeubles contigus qui constituent un îlot en cœur de bourg et sur lequel la Commune a pour projet de mener une opération de réhabilitation dans le but d'y créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements sur les niveaux supérieurs afin de répondre à une demande existante à l'échelle communale.

Durant l'année 2020, la Commune a mené, avec l'aide de l'agence départementale d'ingénierie ID79, une étude qui a conduit à l'élaboration d'un pré-programme pour la réhabilitation de cet îlot. L'année 2021 est consacrée par la mairie au recrutement de la maîtrise d'œuvre avec pour objectif de disposer d'un avant-projet sommaire au dernier trimestre 2021.

La convention arrivant à échéance le 14 septembre 2021, le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2023 le temps pouvoir organiser la cession de l'ensemble du foncier à la Commune.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession, et de modifier le périmètre de réalisation de la convention afin d'intégrer un bien acquis par l'EPFNA en périmètre de réalisation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale. En effet, un bien en périmètre d'études a été acquis en 2019 par l'EPFNA (parcelles AH n° 350 et 366) qu'il convient d'intégrer en périmètre de réalisation.

En conséquence l'article 2.3 de la convention initiale est ainsi réécrit.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent avenant (annexe n° 2).

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

Ce périmètre correspond au secteur « en rouge » sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réinvestissement d'immeubles vacants et dégradés**

Site : L'EPFNA a procédé à l'acquisition le 14.09.2018 et le 04.01.2019 pour la somme totale de 250 000 € d'un ensemble immobilier cadastré AH n°349, 350, 366 et 367 (superficie totale de 1 013 m²) situé Place Cail et 64 Grand Rue du Commerce. Il s'agit d'une partie d'un îlot situé en cœur de bourg, donnant sur la place principale, constitué de constructions imbriquées dont certaines façades remontent au XVIIIème siècle. Cet îlot est composé d'un immeuble correspondant à l'ancienne boulangerie en RDC avec local commercial et partie habitation le tout sur trois niveaux, une grande maison sur deux niveaux donnant place Cail comprenant une cave et une cour, et une autre maison d'habitation sur trois niveaux donnant Grand Rue du Commerce comprenant une cour, un jardin, des dépendances et un garage avec un accès par la rue des Seillons.

Projet : La Commune souhaite restructurer cet îlot en procédant à une réhabilitation des immeubles et à un curage en cœur d'îlot (démolitions de certaines annexes). Le projet de la Commune, sur cet îlot central en cœur de bourg dont le centre commercial comprend de nombreux commerces non adaptés, consiste à améliorer l'offre commerciale en centre-bourg en proposant des commerces plus grands et adaptés.

Le programme pourrait comprendre la création d'environ 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée, la construction d'environ 7 logements accessibles aux étages supérieurs, l'extension du restaurant existant (pizzeria) situé rue des Seillons ainsi que la création d'espaces à aménager ultérieurement à usage public (commerces éphémères, expositions ou équipement dont la fonction reste à définir).

Le lancement de la consultation de la maîtrise d'œuvre, pour la réalisation de ce projet, est prévu au 2^{ème} trimestre 2021 avec un rendu d'un avant-projet sommaire (APS) au dernier trimestre 2021.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2023, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;

- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Chef-Boutonne
représentée par son Maire,

Fabrice MICHELET

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/XX en date du

Annexe n°1 : Convention de projet n° CP 79-17-038

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



B/GG/VL – 28/05/2021 – point III-49

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021-** 125

Approbation du projet : Avenant n° 6 à la convention projet n° CP 79-11-009 "Espace Gaïa" entre la commune de Vasles (79) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 6 à la convention projet n° CP 79-11-009 "Espace Gaïa" entre la commune de Vasles (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 650 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 6 à la convention projet n° CP 79-11-009 "Espace Gaïa" entre la commune de Vasles (79) et l'EPFNA

Objet : Opération de logements en dent creuse à destination de séniors

Contexte : Par arrêté en date du 29 janvier 2015, le Préfet des Deux-Sèvres a déclaré d'utilité publique le projet de l'aménagement de l'« Espace Gaïa » sur la commune de Vasles. Ce projet consiste à réaliser une opération de logements à destination des séniors comprenant des jardins collectifs en lien avec la maison de santé existante, l'EHPAD ainsi que les commerces et services disponibles en centre-bourg, ce qui permettra de ce fait d'insuffler une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.

Par arrêté en date du 14 mars 2016, le Préfet des Deux-Sèvres a prononcé la cessibilité des biens en vue de la réalisation de ce projet. Le Juge de l'expropriation des Deux-Sèvres a ensuite prononcé l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens concernés par le projet par une ordonnance en date du 5 décembre 2016.

Depuis 2012, l'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles pour un montant total de 433 365 € représentant une surface totale de 6 327 m². Le site était occupé par une ancienne coopérative agricole, aujourd'hui démolie, ainsi qu'une grange et des fonds de jardin. La Commune a racheté auprès de l'EPFNA un certain nombre de parcelles permettant ainsi la réalisation de plusieurs projets tels qu'une salle de motricité pour l'école, une maison de santé communale, l'installation d'un fleuriste et l'aménagement d'une terrasse pour un restaurant.

A ce jour, l'EPFNA est propriétaire de 8 parcelles pour une surface totale de 3 055 m² pour un montant total d'acquisitions de 144 353,75 € HT. Suite à l'ordonnance d'expropriation en date du 5 décembre 2016, la Commune a décidé de revoir à la marge le périmètre du projet de l'espace Gaïa. Certaines parcelles ne sont donc plus à acquérir. Ainsi, l'EPFNA s'est trouvé confronté à des questions juridiques ce qui a retardé la finalisation de ces acquisitions.

Ainsi, 2 parcelles restent aujourd'hui à acquérir (parcelles BO 407 et BO 409) pour une surface totale de 320 m².

Projet : Cet avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30.06.2022 le temps de pouvoir finaliser 2 acquisitions ainsi que la cession de l'ensemble du foncier à la Commune.

Durée : 9 ans et 8 mois + 1 an

Montant : 650 000 € (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 VASLES (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Nouveau périmètre de projet "Espace Gaia" (6335 m²)
- Parcelles en cours d'acquisition par l'EPFNA
- Parcelles sous ordonnance d'expropriation n'étant plus à acquérir
- Foncier communal
- Foncier EPFNA

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°6 À LA CONVENTION DE PROJET N° CP 79-11-009

« ESPACE GAÏA »

ENTRE

LA COMMUNE DE VASLES (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Vasles, dont le siège est à la mairie – Place du 25 Août, 79 340 Vasles, représentée par son Maire, Monsieur **Olivier ROY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la collectivité** »

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-..... du 28 mai 2021,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.



Avenant n° 6 à la convention projet n° CP 79-11-009

2

PRÉAMBULE

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

Le 21 octobre 2011, la Commune de Vasles a signé avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention projet lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet d'aménagement de l'« Espace Gaïa ».

Par arrêté en date du 29 janvier 2015, le Préfet des Deux-Sèvres a déclaré d'utilité publique le projet de l'aménagement de l'« Espace Gaïa » sur la commune de Vasles.

Ce projet consiste à réaliser une opération de logements à destination des séniors comprenant des jardins collectifs en lien avec la maison de santé existante, l'EHPAD ainsi que les commerces et services disponibles en centre-bourg, ce qui permettra de ce fait d'insuffler une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.

Par arrêté en date du 14 mars 2016, le Préfet des Deux-Sèvres a prononcé la cessibilité des biens en vue de la réalisation de ce projet.

Le Juge de l'expropriation des Deux-Sèvres a ensuite prononcé l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens concernés par le projet par une ordonnance en date du 5 décembre 2016.

Depuis 2012, l'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles pour un montant total de 433 365 € représentant une surface totale de 6 327 m². Le site était occupé par une ancienne coopérative agricole, aujourd'hui démolie, ainsi qu'une grange et des fonds de jardin.

La Commune a racheté auprès de l'EPFNA un certain nombre de parcelles permettant ainsi la réalisation de plusieurs projets tels qu'une salle de motricité pour l'école, une maison de santé communale, l'installation d'un fleuriste et l'aménagement d'une terrasse pour un restaurant.

A ce jour, l'EPFNA est propriétaire de 8 parcelles pour une surface totale de 3 055 m² pour un montant total d'acquisitions de 144 353,75 € HT.

Suite à l'ordonnance d'expropriation en date du 5 décembre 2016, la Commune a décidé de revoir à la marge le périmètre du projet de l'espace Gaïa. Certaines parcelles ne sont donc plus à acquérir. Ainsi, l'EPFNA s'est trouvé confronté à des questions juridiques ce qui a retardé la finalisation de ces acquisitions.

Ainsi, 2 parcelles restent aujourd'hui à acquérir (parcelles BO 407 et BO 409) pour une surface totale de 320 m².

Ainsi, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2022 le temps de pouvoir finaliser ces acquisitions ainsi que la cession de l'ensemble du foncier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 16 « La durée de la convention de projet » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2022, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Vasles
représentée par son Maire,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Olivier ROY

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN**
n° 2021/ en date du

Annexe n° 1 : convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 2 : avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 3 : avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 4 : avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 5 : avenant n° 4 à la convention projet n° CP 79-11-009

Annexe n° 6 : avenant n° 5 à la convention projet n° CP 79-11-009



B/LA/MVB – 28/05/2021 – point III-50

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 126

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108 de stratégie foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Chasseneuil-Du-Poitou, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108 de stratégie foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Chasseneuil-Du-Poitou, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Le Directeur général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108 de stratégie foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Chasseneuil-Du-Poitou, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg

Contexte : La commune de Chasseneuil-du-Poitou se situe à environ 12 km au nord de Poitiers, au porte du parc du Futuroscope. Elle fait partie de la communauté urbaine de Grand Poitiers. Elle a signé une convention opérationnelle avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine afin de mettre en place un projet de redynamisation du centre-bourg en réinvestissant certains bâtiments aujourd'hui vacants qui ne participent pas à la vitalité du centre-bourg que la municipalité souhaite impulser. L'EPF a engagé les négociations avec la succession indivise des parcelles AS 42 et 47 avec un accord de principe. Mais il s'avère que pour finaliser l'acquisition par acte authentique il convient de régler différentes problématiques liées à la succession.

Projet : Dans ses projets, la commune a identifié des tènements en friche ou des logements vacants qu'elle souhaite reconquérir de par leur potentiel et emplacement. Les fonciers et bâtiments réhabilités seraient consacrés à des publics divers, ciblés par la collectivité en fonction de la demande. Le tout contribuant à l'amélioration de l'image de la commune et en renforçant son attractivité. Dans le cadre de ses missions et ses approches avec les différents protagonistes, l'EPF considère qu'il s'avère nécessaire de redéfinir les périmètres d'acquisition. En ce sens, le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives aux périmètres de réalisation de la convention afin de supprimer le projet 1 qui n'est plus d'actualité.

Le présent avenant vise également la modification des dispositions relatives à la durée de la convention opérationnelle pour permettre l'aboutissement de l'acquisition des parcelles AS 42 et 47.

Durée : 4 ans + 4 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Projet 1 : Rue de la Cluzette - parcelles cadastrées AS n°42 et AS n°47, pour une superficie totale d'environ 11 255 m². Projet 2 : Rue de la Cluzette/Rue de la Croix Blanche - parcelle cadastrée AS n°55, pour une superficie totale de 892 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

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 86-18-108
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

LA COMMUNAUTE URBAINE DE GRAND POITIERS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Chasseneuil-du-Poitou, rue du 11 Novembre, 86360 CHASSENEUIL-DU-POITOU représentée par son maire, **Monsieur Claude EIDELSTEIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

Et

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 84 rue des Carmélites - 86000 POITIERS Cedex – représentée par sa **Présidente Madame Florence JARDIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** »

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°,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108 avec la commune de Chasseneuil-du-Poitou et la communauté urbaine de Grand Poitiers

1 / 3

PRÉAMBULE

La commune de Chasseneuil-du-Poitou a signé une convention opérationnelle avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine afin de mettre en place un projet de redynamisation du centre-bourg en réinvestissant certains bâtiments aujourd'hui vacants qui ne participent pas à la vitalité du centre-bourg que la municipalité souhaite impulser.

Dans le cadre de ce projet, la commune a identifié des tènements en friche ou des logements vacants qu'elle souhaite reconquérir de par leur potentiel et emplacement.

Les fonciers et bâtiments réhabilités seraient consacrés à des publics divers, ciblés par la collectivité en fonction de la demande. Le tout contribuant à l'amélioration de l'image de la commune et en renforçant son attractivité.

Dans le cadre de ses missions et ses approches avec les différents protagonistes, l'EPFNA considère qu'il s'avère nécessaire de redéfinir les périmètres d'acquisition.

En ce sens, le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives aux périmètres de réalisation de la convention afin de supprimer le projet 1 qui n'est plus d'actualité.

De plus, l'EPFNA a engagé les négociations avec la succession indivise des parcelles AS 42 et 47 avec un accord de principe obtenu en novembre 2020. Mais il s'avère que pour finaliser l'acquisition par acte authentique, il convient de régler différentes problématiques liées à la succession sans pouvoir garantir que la signature de l'acte puisse intervenir avant la fin de la convention en 2021, à défaut d'acquisition d'ici là.

Dès lors, le présent avenant vise également la modification des dispositions relatives à la durée de la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION

Il est nécessaire de modifier l'article « 2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » comme suit :

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte et correspond aux projets suivants :

Projet 1 : Café de la gare – parcelle AC 136

Ce projet est abandonné et ne donnera pas lieu à une acquisition par l'EPFNA. En conséquence, il convient de renommer les différents projets comme suit :

Projet 1 : Rue de la Cluzette

Site : Parcelles cadastrées AS n°42 et AS n°47, située 9 rue de la Cluzette, pour une superficie totale d'environ 11 255 m².

La parcelle AS n°42 fait état d'un grand site d'une superficie de 2 604 m², avec deux autres bâtis à usage d'habitation secondaire et un ancien garage. Ce dernier, d'une surface au sol de 700 m², est inoccupé depuis de nombreuses années. Il représente une véritable verrue lorsqu'on arrive depuis le Futuroscope et que l'on souhaite rejoindre le centre-bourg communal.

La parcelle AS n°47, classée en zone N1 dans le PLU communal, est un grand espace boisé vert.

Projet : La commune souhaite en premier lieu agir sur la parcelle AS n°42 et sur le garage en état d'abandon. Il serait voué à la démolition, après probables désamiantage et dépollution du site, afin de résorber cette verrue en plein cœur de bourg.

En fonction des opportunités la commune pourrait profiter de la situation afin de créer du logement. En effet, le bâtiment démoli serait reconstruit à des fins d'habitation : la typologie des constructions est encore à affiner pour ce lieu à fort potentiel.

Potentiellement, la commune pourrait envisager de mener une opération d'ensemble à destination d'habitation, et/ou hébergement touristique, sur les parcelles AS n°42 et 47. Cependant, afin d'autoriser les constructions sur la parcelle AS N°47 il conviendra de mener au préalable une réflexion sur le classement de la zone dans le PLU en concertation avec Grand Poitiers, compétente en matière d'urbanisme. En tout état de cause, la commune entend conserver une partie de l'espace boisé et profiter de cet aspect afin de créer une opération valorisante au niveau du cadre de vie offert aux futurs habitants, qu'ils soient permanents ou occasionnels.

Une étude de faisabilité pourra déterminer les possibilités pour le site avec une analyse technique et financière de l'opération envisagée, et proposition éventuelle d'alternatives d'aménagement. Cette étude permettra à la commune d'affiner sa stratégie pour le foncier en question.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune pour la rédaction d'un cahier des charges, afin de trouver un promoteur souhaitant se positionner sur cette opération. Elle pourra avec l'aider dans le lancement de la consultation d'opérateurs, et l'analyse éventuelle des offres afin de parvenir à une sélection du candidat.

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

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

Projet 2 : Rue de la Cluzette/Rue de la Croix Blanche

Site : parcelle cadastrée AS n°55, située 3 rue de la Cluzette pour une superficie totale de 892 m².

Le parcellaire recense trois maisons à usage d'habitation, ne présentant aucun intérêt architectural. Les bâtisses sont actuellement inoccupées.

Projet : La commune souhaite agir sur cet ensemble qui présente un réel intérêt de par sa localisation (proximité du projet n°1, entrée de bourg) mais également avec une superficie intéressante à disposition.

Elle envisage de mener une opération d'habitat à l'échelle de l'îlot. L'ensemble des habitations ne représentant pas d'intérêt architectural particulier, la commune envisage la démolition de ces dernières. Cette démolition permettrait une mise à disposition de terrain nu pour un éventuel opérateur afin de développer par la suite un programme de logements adapté aux attentes de la collectivité pour ce lieu.

En effet, la commune cherche à proposer des logements en fonction des demandes actuelles, c'est-à-dire conformes aux demandes des publics qui sont en recherche d'habitat sur le secteur.

En parallèle de la négociation l'EPF pourra avec l'aide de la commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la typologie de logements pouvant s'implanter sur ce bâti, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

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

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

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

Commune de Chasseneuil-du-Poitou (86)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



Commune de Chasseneuil-du-Poitou (86)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108 avec la commune de Chasseneuil-du-Poitou et la communauté urbaine de Grand Poitiers

4 / 3

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l' « article 4 Durée de la convention » comme suit :

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 le 31 décembre 2022 après la signature du présent avenant.

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.

Les autres dispositions de la convention n° CCP 86 -18- 108 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Chasseneuil-du-Poitou
représentée par son Maire,

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers
représentée par sa Présidente,

Claude EIDELSTEIN

Florence JARDIN

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°..... en date du

Annexe n° 1 : Convention cadre n° 86-14-004 entre Grand Poitiers et l'EPF

Annexe n° 2 : Convention opérationnelle n° CCP 86-18-108

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108 avec la commune de Chasseneuil-du-Poitou et la communauté urbaine de Grand Poitiers

5 / 3



B/AH/JS – 28/05/2021 – point III-51

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 127

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de "Bel Air Grand Font" entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de "Bel Air Grand Font" entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

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 vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de "Bel Air Grand Font" entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : 3 projets de reconversion dans le quartier de "Bel Air Grand Font" : Opération de renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements publics à l'abandon / Requalification d'un ancien entrepôt vacant et de fonds de jardins en vue de la création d'une « coulée verte » / Renouvellement urbain par la maîtrise et la démolition d'anciens garages en vue de créer un nouveau groupe scolaire

Contexte : Avec près de 42 000 habitants, la Ville d'Angoulême, constitue la centralité de l'agglomération.

La ville d'Angoulême souhaite intervenir sur un secteur stratégique qu'est le quartier de Bel-Air Grand Font en ayant pour objectif la constitution d'emprises foncières permettant le renouvellement urbain de ce quartier

Projet : La ville d'Angoulême souhaite intervenir sur un secteur stratégique qu'est le quartier de Bel-Air Grand Font en ayant pour objectif la constitution d'emprises foncières permettant le renouvellement urbain de ce quartier. Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-16-033, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de plusieurs emprises situées rue Théodore Botrel et rue de la Grand Font au sein du quartier de Bel Air Grand Font. Les dépenses concernant ces différentes emprises, d'un montant total de 797 802 € HT à la date du 1^{er} février 2021, seront transférées sur cette nouvelle convention. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de la convention.

Durée : jusqu'au 31/12/2023

Montant : 1 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille correspondant au secteur élargi du quartier Bel Air Grand Font ainsi qu'à l'ancien centre commercial de Bel Air Grand Font.

3 périmètres de réalisation :

- l'ancienne école Raoul Boucheron ;
- l'ancienne usine Locatex située rue de la Grand Font ainsi que plusieurs fonds de jardin ;
- une vingtaine de garages situés rue Théodore Botrel à proximité immédiate de la gare d'Angoulême.

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°16-21-
D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER NPNRU DE
« BEL AIR GRAND FONT »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du

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

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Pascal MONIER**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du

ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

d'une part,

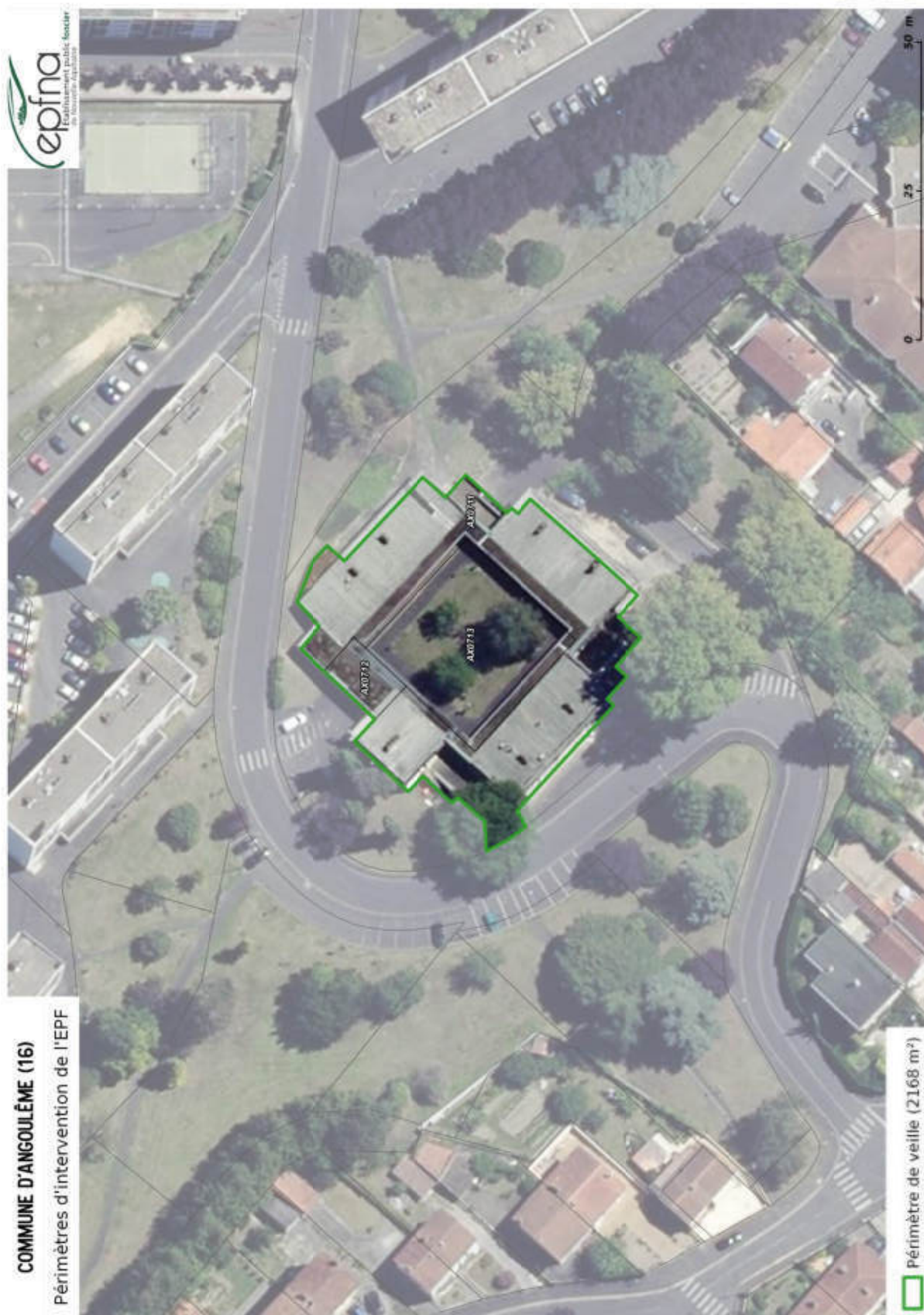
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-..... en date du 28 mai 2021.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

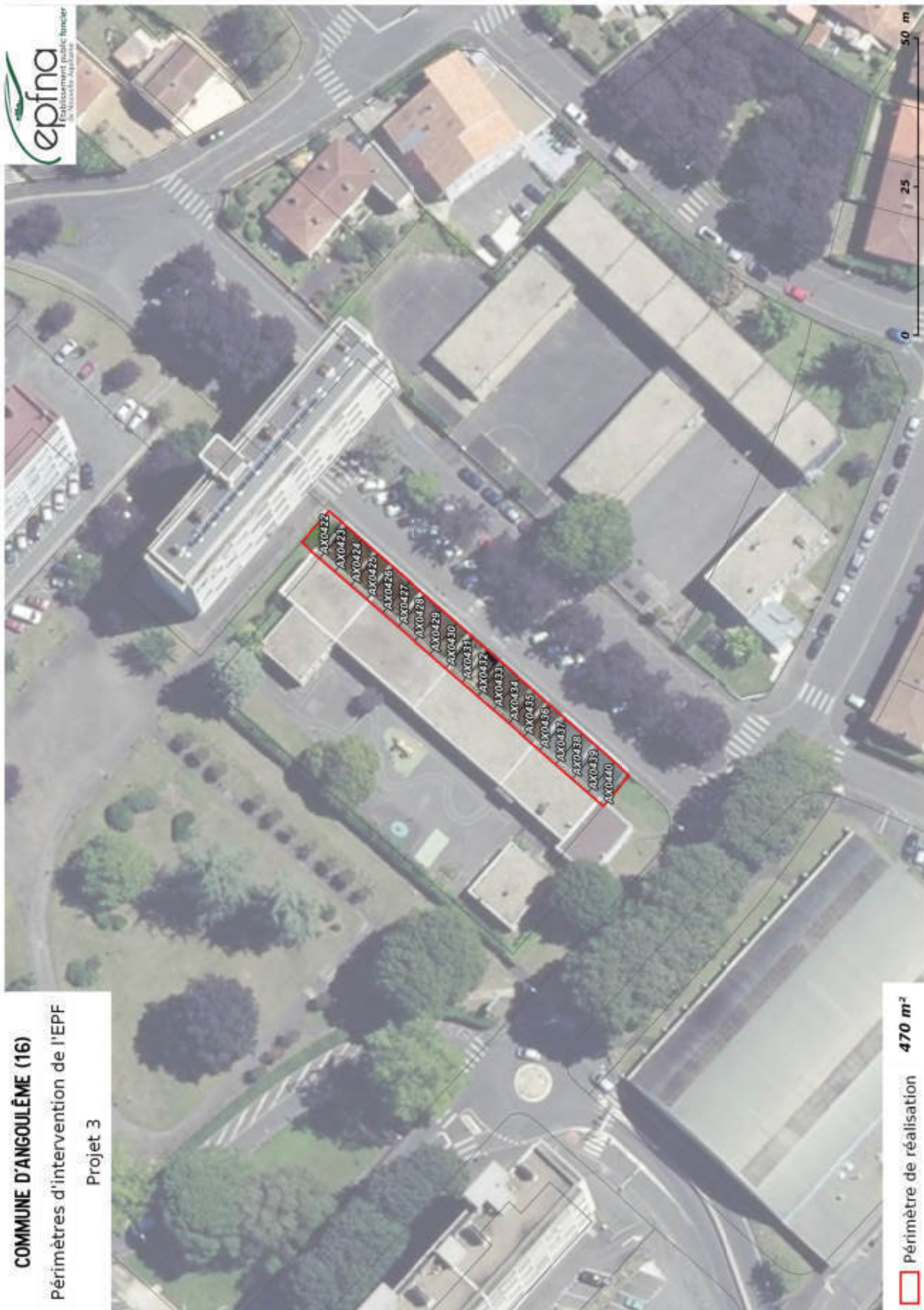
Identification des périmètres d'intervention











COMMUNE D'ANGOULÊME (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3

□ Périmètre de réalisation **470 m²**

PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 8 novembre 2016 la convention opérationnelle d'action foncière portant sur la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de l'action ambitieuse de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale menée par la Ville d'Angoulême, à travers notamment la création d'un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et la mise en œuvre de divers dispositifs opérationnels (OPAH-RU, campagne de restauration des façades, Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Bel-Air Grand-Font).

Le 3 décembre 2020, la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême ont signé un avenant dont l'objet était de modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage des unités foncières. Cet avenant avait également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

En parallèle, l'EPFNA a pu mener une intervention s'inscrivant dans le cadre du projet global de requalification du quartier politique de la Ville « Bel-Air Grand-Font », situé au pied du plateau et à proximité immédiate de la Gare, l'intervention foncière menée s'est traduite par plusieurs acquisitions s'inscrivant dans la mise en œuvre d'opérations en renouvellement urbain, pour la création d'habitat en accession libre, la réhabilitation de logements sociaux existants et la requalification des espaces publics, par la création notamment d'une coulée verte.

Le projet de la ville

La ville d'Angoulême souhaite intervenir sur un secteur stratégique qu'est le quartier de Bel-Air Grand Font en ayant pour objectif la constitution d'emprises foncières permettant le renouvellement urbain de ce quartier. Trois opérations sont donc ciblées :

- L'ancienne école Raoul Boucheron, abandonnée depuis la fin des années 80, a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF puis de travaux de démolition jusqu'à début 2020. La rétrocession du foncier à la Ville d'Angoulême est prévue au premier semestre 2021. Le stock de l'opération au 1^{er} février 2021 s'élève à 649 972 € HT.
- Sur la rue Théodore Botrel, en prévision de la démolition d'un groupe scolaire et des bâtiments attenants, l'EPF s'est porté acquéreur d'une dizaine de garages nécessaires à la réalisation du projet. L'ensemble des garages seront maîtrisés par voie amiable : la plupart des actes ont été signés alors que les derniers sont en cours de régularisation. Le stock de l'opération au 1^{er} février 2021 s'élève à 120 065 € HT.
- Enfin, sur le projet de coulée verte entre le site Raoul Boucheron et la gare, l'EPF s'est porté acquéreur de trois propriétés situées rue Bel Air Grand Fond. Au moins trois autres propriétés doivent être maîtrisées afin répondre aux exigences du périmètre de ce « corridor vert ». Le stock de l'opération au 1^{er} février 2021 s'élève à 27 765 € HT.

Ainsi, dans la mesure où ces projets correspondent à l'objet de cette nouvelle convention, ces périmètres seront réintégrés au sein de la présente convention.

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'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.

L'EPF 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'EPF n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPF 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'EPF 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'EPF 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'EPF, 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'EPF 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.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles 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'EPF 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'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

1.1 Transfert des engagements de la convention n°16-16-033

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-16-033, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de plusieurs emprises situées rue Théodore Botrel et rue de la Grand Font au sein du quartier de Bel Air Grand Font. Les dépenses engagées au 1^{er} février 2021 dans le cadre des trois opérations citées, sont de :

- 649 972€ HT pour l'opération n°16-16-033-002
- 120 065 € HT pour l'opération n°16-16-033-004
- 27 765 € HT pour l'opération n°16-16-033-006

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-16-033 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 869 035 € HT à la date du 1^{er} février 2021. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à ces opérations seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention.

ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ces périmètres sont identifiés vert sur la carte.

Ce périmètre correspond dans un premier temps au secteur élargi du quartier de Bel Air Grand Font. Sur ce périmètre, l'EPFNA pour procéder, si l'opportunité se présente, à l'acquisition de biens nécessaires à une opération ciblée en périmètre de réalisation au titre de la présente convention. En effet, ces opérations en renouvellement urbain participent au projet global de requalification du quartier NPNRU de Bel Air Grand Font. Le projet global vise à développer de la mixité sociale à l'échelle du quartier ainsi que l'aménagement d'une liaison urbaine entre ce quartier, le centre-ville et la gare SNCF. En parallèle, ce projet global est défini au sein d'une étude urbaine et sociale dont la restitution interviendra prochainement.

Dans un second temps, un autre périmètre de veille correspond à l'ancien centre commercial de Bel Air Grand Font. Sur cette emprise où plusieurs locaux sont vacants, une étude actuellement en cours devra déterminer si la vocation commerciale doit être conservée. Une fois sa vocation déterminée, des négociations foncières pourront être engagées avec les propriétaires concernés.

Sur ces périmètres de veille, le droit de préemption urbain sera délégué au cas par cas.

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

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

Projet 1 : Opération de renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements publics à l'abandon

Site : Ancienne école Raoul Boucheron entourée d'immeubles d'habitation d'une dizaine d'étages et localisée dans une enclave à l'échelle de ce quartier isolé.

Descriptif : Pour la mise en œuvre du projet, l'EPF a acquis, pour le compte de la ville d'Angoulême, un ancien complexe sportif construit dans les années 60 à l'abandon depuis plusieurs années. Une fois l'acquisition réalisée, l'EPF a procédé aux travaux de démolition de ces véritables verrues à l'échelle du quartier et sujets à des trafics en tout genre. Sur cette emprise démolie, l'opération vise la création d'un espace public fédérateur et structurant de qualité, type « voie verte ». Il s'inscrit dans le prolongement des espaces publics requalifiés en entrée de quartier et le traverse d'Est en Ouest.

Les travaux de démolition ayant été achevés au début de l'année 2020, la rétrocession de ce site à la ville est actuellement en cours et devrait intervenir vraisemblablement à la fin du premier semestre de l'année 2021.

Projet 2 : Requalification d'un ancien entrepôt vacant et de fonds de jardins en vue de la création d'une « coulée verte »

Site : Ancienne usine Locatex située rue de la Grand Font, accompagnée de plusieurs fonds de jardin de propriétés situées sur la même rue.

Descriptif : Ce secteur comprend une multitude de fonds de jardin ainsi qu'un ancien entrepôt aujourd'hui vacant. L'EPF est aujourd'hui en cours de négociation pour maîtriser l'ensemble de ces fonds de jardin. En parallèle, la ville mène une réflexion quant à une intervention ciblée sur l'ancien entrepôt Locatex. Une fois maîtrisée, les fonds de jardin seront mobilisés dans le cadre de l'aménagement d'une « coulée verte » permettant de structurer le quartier d'est en ouest.

Dans l'hypothèse d'une intervention EPF, l'ancien entrepôt aura quant à lui vocation à être démolé pour y développer une opération de logements en accession libre.

Projet 3 : Renouvellement urbain par la maîtrise et la démolition d'anciens garages en vue de créer un nouveau groupe scolaire

Site : L'emprise identifiée correspond à une vingtaine de garages situés rue Théodore Botrel au sein du quartier de Bel Air Grand Font, à proximité immédiate de la gare d'Angoulême

Descriptif : L'EPF se charge de la maîtrise foncière de ces garages qui seront ensuite cédés à la ville d'Angoulême puis démolis au cours d'un chantier qui intégrera également l'ancienne école Jacques Prévert propriété de la commune, située à proximité. Une fois cette emprise foncière libérée, un nouveau groupe scolaire sera construit sur cet espace en entrée de quartier.

Il reste actuellement 3 garages à acquérir pour lesquels des accords amiables ont été signés et dont la signature des actes authentiques interviendra au premier semestre 2021.

Sur l'ensemble de ces périmètres, le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 300 000 €).

Dans le cadre de la convention opérationnelle antérieure, l'EPF a d'ores et déjà réalisé des acquisitions foncières concernant les opérations objet de la présente convention à savoir :

- *L'EPF a réalisé des acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés par acte authentique. Au 1^{er} février 2021, l'EPF porte un engagement financier global, dans le cadre de ces opérations, à hauteur de 797 802€.*

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 – MINORATION FONCIERE

Par délibération n° CA-2021-XX en date du 28 mai 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 500 000 € pour l'opération n°1 de la présente convention relative à une opération de renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements publics à l'abandon.

Dans le cadre de l'opération n°1 inhérente à la présente convention opérationnelle, cette minoration foncière viendra en déduction de la cession de la propriété qui sera réalisée à la ville d'Angoulême au cours de l'été 2021. Sur cette opération n°1, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage dans le cadre de la présente convention de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, de 101 700,03 € HT (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de la minoration foncière, calculé au 24/01/2020), si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexé à la convention opérationnelle.

Suite à cette cession, la collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet envisagé dans le cadre de la requalification globale du quartier NPNRU de Bel Air Grand Font. A ce titre, en cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Par ailleurs, dans le cadre de la présente convention, le reste à charge prévisionnel arrêté au 20 Mai 2021 est de :

- 27 765,13€ pour le projet 2 « Requalification d'un ancien entrepôt vacant et de fonds de jardins en vue de la création d'une « coulée verte »
- 119 315,60€ pour le projet 3 « Renouvellement urbain par la maîtrise et la démolition d'anciens garages en vue de créer un nouveau groupe scolaire »

A préciser que la minoration foncière citée ci-dessus concerne uniquement le projet n°1 de la présente convention opérationnelle qui comportera en sus une facture d'apurement d'un montant prévisionnel d'environ 40 000€ HT dans la mesure où le calcul du prix de cession de l'opération 1 a été arrêté en Janvier 2020.

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA CONVENTION

Cette convention sera échue au 31 décembre 2023.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

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 Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
du Grand-Angoulême,

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Vice-Président représenté par son directeur général,

Xavier BONNEFONT

Pascal MONIER

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 opérationnelle n° 16-16-033



B/AH/LT – 28/05/2021 – point III-52

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 128

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification du quartier Marceau entre la ville de Limoges, 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 requalification du quartier Marceau entre la ville de Limoges, 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification du quartier Marceau entre la ville de Limoges, la CU de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement et reconversion d'un îlot urbain de bâtis d'activités vacants

Contexte : La ville de Limoges compte 132 175 habitants en 2017 et est la Préfecture de Haute-Vienne. Ce territoire étant en perte de vitesse, la communauté urbaine Limoges Métropole et sa ville centre mettent en oeuvre de nombreux projets de redynamisation et de revalorisation de l'aire urbaine, dont la reconversion de la caserne Marceau acquis en 2011 par la ville de Limoges à la suite de la mise en oeuvre du plan de restructuration de la défense de 2008. L'ouverture et la transformation de ce site de plus de 4 hectares, situé à proximité du centre-ville, constituent une opportunité majeure pour insuffler une nouvelle dynamique au quartier Carnot-Marceau et au centre-ville de Limoges de manière générale.

Projet : La Collectivité souhaiterait engager la maîtrise foncière de cette emprise constituée d'un ensemble de bâtiments d'activité vacants, localisée rue Charpentier, en face la Caserne Marceau en vue d'y réaliser une opération en reconversion et de recyclage foncier pour permettre le développement de logements à destination des familles.

Le projet sera affiné par la commune et la communauté urbaine ultérieurement et fera l'objet d'une étude de préfaisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération.

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : CU

Périmètre : périmètre de veille sur une emprise foncière bâtie vacante de la rue Charpentier, face à la caserne Marceau


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 de veille (9698 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER
MARCEAU

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE (87),

LA VILLE DE LIMOGES (87),

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La Communauté Urbaine Limoges Métropole, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

d'une part,

La Ville de Limoges dont le siège est situé 9 Place Léon Betoulle, 87000 Limoges représentée par son maire, **Monsieur Emile Roger LOMBERTIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Ville de Limoges** » ;

d'une part,

et

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

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Communauté Urbaine Limoges Métropole a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la Communauté Urbaine et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de requalification et de renouvellement urbain en matière de logements, de commerces et services sur le quartier Marceau et tout particulièrement 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'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention.

La Communauté Urbaine Limoges Métropole

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

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

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

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

- actrice de la mobilité durable,
- responsable, créative et au service de la population,
- ouverte et inclusive,
- en mouvement, innovante et créatrice de richesses.

Au regard de ses compétences, la Communauté Urbaine Limoges Métropole développe, en partenariat avec ses communes membres, des opérations stratégiques de renouvellement urbain sur l'ensemble de son territoire et particulièrement sur le périmètre de la ville centre.

Le diagnostic du PLH 2019-2025 a mis en évidence, sur la ville de Limoges, un manque de représentation des propriétaires occupants, la ville centre concentrant l'essentiel de l'offre locative du territoire. Cette caractéristique du parc de logements et de son peuplement induit en particulier une sous-représentation des familles, en raison d'un déficit d'offre d'habitat répondant à leurs besoins. Ainsi, les orientations du PLH visent à rééquilibrer le parc à l'échelle du territoire, notamment en développant sur la ville centre l'offre à adaptée aux parcours résidentiels des jeunes ménages primo-accédants, et à l'accueil des familles qui rejoignent le territoire de Limoges Métropole.

Le Projet de la Collectivité

La Ville de Limoges porte le projet de reconversion de l'ancienne caserne Marceau qu'elle a acquis en 2011 à la suite de la mise en œuvre du plan de restructuration de la défense de 2008. L'ouverture et la transformation de ce site de plus de 4 hectares, situé à proximité du centre-ville, constituent une opportunité majeure pour insuffler une nouvelle dynamique au quartier Carnot-Marceau et au centre-ville de Limoges de manière générale.

Dans ce cadre, la ville a pour objectif de créer un écoquartier animé et multifonctionnel (logements, services, commerces de proximité et activités tertiaires) ouvert sur la ville et aménagé de manière durable.

Le projet de reconversion de la caserne Marceau s'inscrit dans le cadre du projet de Ville qui poursuit une logique de « grand centre-ville » plus ample, plus dense et plus attractif.

La réflexion du développement de l'urbanisation est établie jusqu'aux franges de ce périmètre stratégique représentée par cette ancienne caserne. A ce titre, un îlot urbain constitué de bâtiments d'activité vacants et représentant un enjeu de reconversion intéressant en corrélation avec le projet de la caserne Marceau a été identifié par la ville de Limoges.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention 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 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté Urbaine rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° 87-18-158 signée le 20 décembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20 septembre 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté urbaine, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté urbaine, 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 Urbaine Limoges Métropole et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Existence de friches urbaines avec des problématiques propres à leur traitement (démolition, pollution, amiante...);
- Présence de logements principalement sociaux vacants et/ou dégradés, ne répondant plus attentes des populations et qui ne participent pas à l'image attractive de ces quartiers ;
- Centres commerciaux et galeries commerciales en friches ou dégradées localisées souvent au cœur des quartiers et présentant des problématiques diverses (question de la pérennité de l'activité commerciale, insécurité, enjeu en renouvellement urbain...);
- Reconstruction d'une partie de l'offre de logements sociaux nécessaire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Perte d'attractivité du territoire pour les porteurs de projets économiques compte tenu de l'image renvoyée par ces quartiers ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au périmètre en vert de la carte page 2

Projet : La Collectivité souhaiterait engager la maîtrise foncière de cette emprise foncière constituée d'un ensemble de bâtiments d'activité vacants, localisé rue Charpentier, en face la Caserne Marceau en vue d'y réaliser une opération en reconversion et de recyclage foncier pour permettre le développement de logements à destination des familles. La Ville de Limoges conduit un projet de reconversion de la Caserne Marceau et dans ce cadre un périmètre élargi est à l'étude.

Le projet s'insérera dans le projet global de reconversion de la caserne Marceau, visant notamment à insuffler une nouvelle dynamique au quartier et au centre-ville de manière plus générale.

Le projet sera affiné par la commune et la communauté urbaine ultérieurement et fera l'objet d'une étude de préfaisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération.

L'EPF pourra 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.

Un point d'étape sera réalisé entre la collectivité et l'EPFNA 18 mois après la signature de la présente convention pour statuer sur l'intervention foncière sur le périmètre identifié.

L'acquisition éventuelle 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 sur ce périmètre de veille par la Communauté Urbaine.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Limoges
représentée par son maire

La communauté urbaine de Limoges
Métropole,
représentée par son président,

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

Emile Roger LOMBERTIE

Guillaume GUERIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 21.../.... en date du 21..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre



B/PL/LL – 28/05/2021 – point III-53

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 129

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 47-18-027 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, 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° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 47-18-027 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 47-18-027 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche industrielle en coeur de bourg

Contexte : La ville de Tonneins est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Elle se trouve entre les villes d'Agen et Bordeaux. Elle abrite une gare TER avec des arrêts assez fréquents (ligne Bordeaux-Agen), et permettant de relier la métropole en moins d'une heure. Au dernier recensement, Tonneins compte environ 9 250 habitants.

La commune souhaite réutiliser ses bâtiments vacants en centre-ville, afin d'améliorer son image et d'éviter le recours systématique à l'extension urbaine.

Projet : La commune souhaite depuis nombre d'années intervenir sur le site de l'ancienne Manufacture de Tabac, une friche urbaine de plus de 50 000 m² de surface bâtie, en plein cœur du centre-ville, à proximité de la Gare SNCF, et d'axes de circulation assez fréquentés.

L'implantation d'activités économiques, le développement éventuel de services, d'équipements publics et éventuellement de logements avaient été envisagés. Le tout devra être pensé, en équilibre avec le centre-ville.

L'EPFNA a mené, depuis la signature de la convention en 2018, des études visant à analyser la pollution des sols mais également une étude visant à réaliser un diagnostic territorial et préconiser de premières pistes de réaffectation des bâtiments.

Ces éléments ont éclairé la collectivité dans sa volonté d'agir sur le site, celle-ci souhaitant également profiter des appels à projets pour la reconversion de friches et le recyclage foncier lancés par l'Ademe et l'Etat.

Le présent avenant a pour but la poursuite des démarches engagées par l'EPF (notamment diagnostics amiante, et Plan de gestion nécessaires pour les candidatures aux appels à projet) en prorogeant la durée de la convention n° 47-18-027 de 18 mois supplémentaires.

Durée : 3 ans + 18 mois

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Manufacture des Tabacs de Tonneins

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 Tonneins (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-18-027
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE TONNEINS (47)

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Commune de Tonneins**, dont l'hôtel de Ville est situé Place Zoppola, 47400 TONNEINS, représentée par son maire, Monsieur **Dante RINAUDO** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire n°D-2020-108 en date du 23 juillet 2020

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-2021-..... en date du 28 mai 2021,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Afin d'étudier la potentielle reconversion de la Manufacture des Tabacs de Tonneins, une friche urbaine de 50 000 m² en cœur de ville, la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont signé le 29 juin 2018 une convention opérationnelle d'étude et d'action foncière.

Cette convention visait la réalisation d'études préalables à toute acquisition, afin d'aider la commune à la prise de décision d'une éventuelle intervention sur ce site à l'abandon depuis plus de 20 ans.

Dès lors des études d'analyse de la pollution des sols ont été réalisées, ainsi qu'un diagnostic du territoire afin de faire un état des lieux de la demande potentielle et proposer des pistes de réutilisation du bien.

Ces études sont, comme prévu à l'article 3 de la convention « Engagement financier global au titre de la convention », supportées par les fonds propres de l'EPFNA, dans la limite de 100 000 € HT.

A ce jour, environ 40% de l'enveloppe a été consommée pour la réalisation des prestations évoquées ci-dessus.

Sur la base de cette étude, la collectivité a donc souhaité en fin d'année 2020 accélérer le processus et manifester son intention de réellement s'impliquer sur l'opération. En effet, la Région Nouvelle-Aquitaine et les services de l'Etat ont invité la commune à profiter des appels à projets lancés au niveau national (AAP reconversion des friches polluées lancé par l'Ademe, AAP recyclage foncier lancé par l'Etat dans le cadre du Plan France relance). La friche de la Manufacture des Tabacs remplit toutes les conditions pour être lauréat à ces deux programmes et donc éligible à des aides conséquentes pour un recyclage de la friche et une sortie opérationnelle à moyen terme).

Le projet n'étant pas encore finalisé et les élus ayant encore besoin d'un appui afin de prendre une décision finale, il convient en cours d'année 2021 de peaufiner ce dernier (lancement d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage, réalisation d'études complémentaires sur la présence d'amiante au niveau des bâtiments, réalisation d'un Plan de gestion, etc) afin de pouvoir candidater aux appels à projet sur la session 2022 ;

Cependant, la convention conclue en 2018 arrive à échéance 3 ans après sa signature en l'absence d'acquisition du bien par l'EPFNA. Si des négociations ont d'ores et déjà été engagées avec le propriétaire du site, l'acquisition devra se faire à la lumière de toutes ces études préalables et d'une détermination des conditions de revente qui soit la plus claire possible (notamment au niveau de la responsabilité de la pollution). De plus, le propriétaire étant un géant mondial du secteur du tabac, il sera plus difficile d'obtenir des décisions rapides de la part des responsables, et cela allongera nécessairement les délais.

L'échéance apparaît aujourd'hui comme trop proche. L'EPF étant impliqué dans plusieurs des démarches engagées et à engager (réalisation diagnostics et plan de gestion, négociations), il convient de proroger la durée de la convention n°47-17-028 jusqu'au 31/12/2022.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

Les autres dispositions de la convention « Engagement financier » et « Périmètre » demeurent inchangées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

Il est nécessaire de compléter le préambule de la convention initiale. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 « La démarche de revente » avec le numéro 8.3 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2022, date à laquelle l'ensemble des études nécessaires à la prise de décision auront été réalisées.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La commune de Tonneins
représentée par son maire,

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

Dante RINAUDO

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° 47-18-027



B/NP/LR – 28/05/2021 – point III-54

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 130

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention projet n° CCA 86-15-063 - Site ancienne Ecole de Gendarmerie - entre la ville de Châtelleraut, la CdA de Grand Châtelleraut (86) 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 projet n° CCA 86-15-063 - Site ancienne Ecole de Gendarmerie - entre la ville de Châtelleraut, la CdA de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention projet n° CCA 86-15-063 - Site ancienne Ecole de Gendarmerie - entre la ville de Châtelleraut, la CdA de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche située en plein cœur d'agglomération, anciennement occupée par une école de gendarmerie d'environ 3,85 hectares.

Contexte : L'ancienne école de gendarmerie de Châtelleraut (86), fermée en 2009, est un espace emblématique du centre-ville. Située à proximité immédiate des principaux commerces et équipements du centre-ville, le site présente une situation stratégique ainsi que des enjeux importants de renouvellement urbain.

Projet : Le projet de reconversion de grande ampleur, sur un site vacant depuis une décennie dans le centre-ville, est une opération emblématique et structurante pour la Ville de Châtelleraut et il s'inscrit dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du Programme National Action Cœur de Ville (ACV) pour lequel la ville de Châtelleraut est lauréate.

Depuis les travaux réalisés par l'EPFNA, le site accueille déjà les nouveaux locaux de la gendarmerie (SGAMI), et une école de cirque municipale, atout fondamental de la vie culturelle Châtelleraudaise et sur le reste du site, un opérateur envisage un projet mixte avec une résidence service sénior en réhabilitation, un programme de logement individuel neuf. Afin de mettre en valeur ce nouveau quartier la commune finalisera par la réalisation d'un parc urbain.

Cet avenant permet de programmer et de définir les modalités de rachat des fonciers par la collectivité par la mise en place d'un paiement échelonné et ainsi s'assurer du respect de la durée de portage et de la bonne fin de la convention.

Durée : 8 ans et 5 mois (inchangée)

Montant : 3 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : inchangé - Périmètre de réalisation sur l'ensemble de l'ancienne caserne

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



**AVENANT N°2 CONVENTION PROJET
N° CCA 86 -15-063
Site ancienne Ecole de Gendarmerie**

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT

GRAND CHATELLERAULT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

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

La Ville de Châtelleraut, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Collectivité »

D'une part,

et

Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
Ci-après dénommée « la communauté d'agglomération » ;

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 28 mai 2021
Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

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

La Ville de Châtelleraut et l'EPFNA travaillent, depuis le 28 janvier 2016, sur la convention opérationnelle CCA-86-15-063. Cette convention a pour objet la reconversion du site de l'ancienne école de gendarmerie de Châtelleraut, la caserne De Laage (86). Cet espace emblématique du centre-ville de Châtelleraut a fermé en 2009. Situé à proximité immédiate des principaux commerces et équipements du centre-ville, le site présente une situation stratégique ainsi que des enjeux importants de renouvellement urbain. La collectivité, a longtemps été marquée par une image négative, avec très peu d'investisseurs, ce qui a provoqué une vacance de logements et une vacance commerciale assez fortes. Châtelleraut travaille ainsi depuis plusieurs années à « redorer » son image et à retrouver une attractivité qui était la sienne aux grandes années des usines de manufacture, notamment automobile et d'armement. La Ville a entrepris de nombreux travaux pour relever ce défi (aménagement quais de Vienne, restructuration de son centre-ville, etc...). La principale difficulté était de faire venir des opérateurs sur cette Ville très détendue.

Ce projet de reconversion de grande ampleur, sur un site vacant depuis une décennie dans le centre-ville, est une opération emblématique et structurante pour la Ville de Châtelleraut et il s'inscrit dans le **périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du Programme National Action Cœur de Ville (ACV)** pour lequel la Ville de Châtelleraut est lauréate.

Après l'exercice d'un droit de priorité, par substitution, l'acquisition de la caserne a été signée, par l'EPFNA, le 7 juin 2016, pour un montant de 1 180 000 €. Le site a également fait l'objet de deux phases de travaux de démolition, pour plus de 11 bâtiments, après que ceux-ci ont été désamiantés auparavant. Les principaux bâtiments ayant un intérêt patrimonial ont été désamiantés et conservés pour être réhabilités, afin de conserver l'identité du site.

Depuis décembre 2017, une partie du site, accueille, le chapiteau de l'école nationale de cirque, atout fondamental de la vie culturelle Châtelleraudaise.

L'EPFNA a déjà cédé le 8 janvier 2020, un foncier à la commune, rétrocédé au ministère de l'Intérieur, pour l'installation d'une gendarmerie (SGAMI) et l'emprise d'une voirie, pour un montant de 106 382,62€ HT. La gendarmerie a ouvert ses portes au public en juillet 2020, plus de dix ans après la fermeture de l'école de gendarmerie.

Le 30 juin 2020, l'EPFNA a cédé une grande partie du site à un opérateur, pour un projet mixte en grande partie pour du logement en réhabilitation et neuf, pour un montant de 250 000€ HT.

La convention arrive à échéance le 7 juin 2024, il reste deux fonciers à céder à la collectivité : l'emprise du futur parc urbain et l'emprise de l'école de cirque. Cet avenant doit permettre de planifier les cessions et le paiement d'avance sur commande afin de faciliter la clôture de la convention et le rachat des fonciers par la ville de Châtelleraut.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

Il est nécessaire de compléter le préambule de la convention initiale. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale :

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, désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 « La démarche de revente » avec le numéro 8.3 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – PLANIFICATION DES AVANCES ET DES CESSIONS

Cet article vient compléter la convention initiale

Il convient de rappeler que ce dispositif « *d'avance sur commande* » mis en place au profit de la ville de Châtelleraut, dans ce présent avenant, se 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.

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.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir *des avances sur commande*, ainsi que le planning des deux cessions à réaliser avant le terme de la convention. Ces avances engagent la collectivité à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient. Ainsi, la collectivité 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

La convention liant la ville de Châtelleraut, Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération et l'EPFNA arrive à échéance le 7 juin 2024.

Au 31 décembre 2020, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 1.360.138,49 € HT.

Il est donc proposé d'amortir le montant de **1 360 138,49 € HT**, jusqu'au **7 juin 2024**, en tenant compte des prévisions budgétaires de la collectivité en 2021, d'un montant de 160.000€, et des deux cessions à réaliser :

- Pour la **cession de l'emprise du futur parc urbain, parcelle CY n°432**, dont le prix de cession est à ce jour de : **560 046,16 € HT**, il est convenu entre les parties :
 - **avant le 1er septembre 2021**, la collectivité verse à l'EPFNA, une avance de : **160 000 €**.
 - **avant le 07 juin 2022**, cession de l'emprise du parc urbain, au profit de la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'avance 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. Le montant restant à verser par la collectivité au moment de la cession est, à ce jour, de **400 046,16 € HT**.

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.

- Pour la **cession de l'emprise de l'école de cirque, parcelle CY n°422**, dont le prix de cession est à ce jour de : **800 092,33 € HT**, il est convenu entre les parties :
 - **avant le 07 juin 2023**, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : **400 046,16 €**.

- **avant le 07 juin 2024**, cession de l'emprise de l'école de cirque, au profit de la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'avance 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. Le montant restant à verser par la collectivité au moment de la cession est, à ce jour, de **400 046,17 € HT**.

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.

c) Règlement des avances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse un avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'avance 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. Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ces avances, 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.

Par conséquent, en fin d'année 2021 et 2023, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession au dernier trimestre 2021 et 2023.

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 versé 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 2024), 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 la 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 des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la collectivité. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité paie progressivement mais ne devient propriétaire qu'à compter **du jour de la signature des actes de cession correspondant aux fonciers susvisés en leur forme authentique.**

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtelleraut
représentée par son Maire,

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

Jean Pierre ABELIN

Sylvain BRILLET

Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

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



B/GG/MDSN – 28/05/2021 – point III-55

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021-131

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention de financement des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques des sociétés PICOTY et SDLP à La Rochelle entre l'Etat, la CdA de La Rochelle (17), le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, le Conseil départemental de Charente-Maritime, la société Picoty, la société SDLP 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 de financement des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques des sociétés PICOTY et SDLP à La Rochelle entre l'Etat, la CdA de La Rochelle (17), le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, le Conseil départemental de Charente-Maritime, la société Picoty, la société SDLP et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 474 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021 Pour la Préfète,

La préfète Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention de financement des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques des sociétés PICOTY et SDLP à La Rochelle entre l'Etat, la CdA de La Rochelle (17), le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, le Conseil départemental de Charente-Maritime, la société Picoty, la société SDLP et l'EPFNA

Objet : Mise en œuvre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques

Contexte : Sur le territoire de La Rochelle, deux sites ont été classés SEVESO seuil haut en raison de l'implantation des sociétés PICOTY et SDLP, exploitants d'installations dédiées au stockage d'hydrocarbures. Un plan de Prévention des risques technologiques (PPRT) a été approuvé par un arrêté préfectoral du 26 décembre 2013. Ce dernier prévoit un droit de délaissement possible afin de permettre la création d'une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités.

Les négociations menées par l'EPF relatives à l'acquisition du bien bâti sur la parcelle BI146, inscrit en secteur de délaissement, sont actuellement interrompues. Le bien, en état de succession non réglée, n'est plus occupé depuis plusieurs années. Son état se dégrade, empêchant d'envisager la mise en sécurité de la maison mitoyenne acquise par la voie du délaissement dans le cadre de la convention précitée. La Ville de La Rochelle a donc considéré la possibilité de recourir à la procédure d'abandon manifeste pour s'assurer de la maîtrise foncière du bien concerné.

Projet : L'objet de cet avenant est d'étendre les modalités de financement tripartite prévues par la convention, les modalités de négociation de indemnités et les modalités de versement au cas particulier de l'acquisition et de la mise en sécurité du bien de la parcelle BI146, dans l'hypothèse où l'acquisition serait réalisée non pas par exercice du droit de délaissement, mais par le biais de la procédure coercitive d'abandon manifeste initiée par la Ville de La Rochelle.

Durée : Durée du PPRT

Montant : 3 474 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : Périmètre du Plan de Prévention des risques technologiques (PPRT) PICOTY et SDLP

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 Rochelle - PPRT



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17-14-021
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES FONCIERES DU PERIMETRE
INDENTIFIE PAR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA VILLE DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

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

dénommée « **la collectivité** » ou la « **CdA de la Rochelle** » ;

La ville de La Rochelle dont le siège est situé Place de l'Hôtel de ville BP 1541 17086 LA ROCHELLE Cedex 02, représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du,

Ci-après dénommée la « **Ville de La Rochelle** »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-..... en date du.....,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

Sur le territoire de La Rochelle, deux sites ont été classés SEVESO seuil haut en raison de l'implantation des sociétés PICOTY et SDLP, exploitants d'installations dédiées au stockage d'hydrocarbures. Un plan de Prévention des risques technologiques (PPRT) a été approuvé par un arrêté préfectoral du 26 décembre 2013. Ce dernier prévoit un droit de délaissement possible afin de permettre la création d'une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle a sollicité l'EPFNA pour qu'il s'assure de la maîtrise des fonciers compris dans le périmètre du PPRT. L'objectif est de créer une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités. A ce titre, la Convention opérationnelle n° CP 17-14-021 a été conclue le 4 décembre 2014, puis un avenant n°1 le 2 décembre 2020 pour repousser l'échéance de la convention au 31 décembre 2023. Elle cible 17 fonciers.

L'EPFNA a acquis 11 biens par procédure de délaissement pour un montant total de 2 260 200 € HT ainsi qu'à la démolition de 9 d'entre eux pour un montant total de 203 486,54 € HT. **Le montant total engagé est de 2 547 332,02 €.** Une dernière proposition d'acquisition sera envoyée aux propriétaires qui ne se sont pas encore prévalus de leur droit de délaissement. Ils auront jusqu'au 23 octobre 2021 pour s'en prévaloir.

Néanmoins, un bien compris dans le périmètre du PPRT nécessite une procédure alternative au droit de délaissement. Aucune suite n'a été donnée aux propositions de mise en œuvre du droit de délaissement. L'habitation est inoccupée et non entretenue. La succession est non résolue et cela malgré plusieurs contacts avec les notaires chargés du dossier.

La ville de La Rochelle a souhaité mettre en œuvre la procédure de bien en état manifeste d'abandon. La phase administrative est en cours. Elle mènera sur une procédure d'expropriation simplifiée, conduite par la ville de La Rochelle. L'EPFNA sera le bénéficiaire de la procédure d'expropriation.

Le présent avenant vise à préciser les modalités de mise en œuvre de cette procédure afin de permettre l'acquisition de ce foncier, à sa démolition et à sa cession in fine à la ville de La Rochelle.

Le financement de l'expropriation se fera comme en matière de délaissement, avec la conclusion d'un avenant n°2 à la Convention de financement signée le 19 décembre 2014.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DES MODALITES D'ACQUISITION

Cet article vient modifier l'article 6 – « LES MODALITES D'ACQUISITIONS » de la convention opérationnelle initiale suite au dernier COPIL, comme il suit :

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

Sur le périmètre défini à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté :

- soit par négociation amiable ;
- soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe ;
- soit par substitution à la collectivité sur réponse à un droit de délaissement ;
- soit par expropriation ;
- soit par bénéfice de la procédure d'expropriation des immeubles en état d'abandon manifeste ;

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

À cet effet, la collectivité s'engage à prendre la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, sur le périmètre défini à l'article 2, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement et pour constater l'état d'abandon manifeste d'une parcelle le cas échéant.

Les collectivités transmettront l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF, déclaration d'état d'abandon manifeste d'une parcelle et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de La Rochelle
représentée par son Maire,

Jean-François FOUNTAINE

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

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

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

Annexe n° 1 :

- Convention opérationnelle n° CP 17-14-021 et son avenant n°1

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- Convention de financement des mesures foncières prévues par le PPRT des sociétés PICOTY et SDLP à La Rochelle en date du 19 décembre 2014 et son avenant n°1

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



B/GG/MDSN – 28/05/2021 – point III-56

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021-132**

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la CdA de La Rochelle, la ville de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la CdA de La Rochelle, la ville de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € (inchangé) 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 31 mai 2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la CdA de La Rochelle, la ville de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Maîtrise foncière des emprises du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques

Contexte : Sur le territoire de La Rochelle, deux sites ont été classés SEVESO seuil haut en raison de l'implantation des sociétés PICOTY et SDLP, exploitants d'installations dédiées au stockage d'hydrocarbures. Un plan de Prévention des risques technologiques (PPRT) a été approuvé par un arrêté préfectoral du 26 décembre 2013. Ce dernier prévoit un droit de délaissement possible afin de permettre la création d'une zone tampon entre la zone urbaine et la zone d'activités.

Les négociations menées par l'EPF relatives à l'acquisition du bien bâti sur la parcelle BI146, inscrit en secteur de délaissement, sont actuellement interrompues. Le bien, en état de succession non réglée, n'est plus occupé depuis plusieurs années. Son état se dégrade, empêchant d'envisager la mise en sécurité de la maison mitoyenne acquise par la voie du délaissement dans le cadre de la convention précitée. La Ville de La Rochelle a donc considéré la possibilité de recourir à la procédure d'abandon manifeste pour s'assurer de la maîtrise foncière du bien concerné.

Projet : Le présent avenant vise à prévoir l'articulation entre la procédure d'abandon manifeste avec la procédure de délaissement prévue par la Convention et cela dans l'hypothèse où la parcelle BI146 serait acquise non pas par exercice du droit de délaissement, mais par le biais de la procédure d'abandon manifeste initiée par la Ville de La Rochelle.

Durée : 31/12/2023

Montant : 3 500 000 €

Garantie de rachat : CdA

Périmètre : Périmètre du Plan de Prévention des Risques (PPRT) PICOTY et SDLP

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Avenant n°2 à la convention de financement des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques des sociétés PICOTY et SDLP à La Rochelle en date du 19 décembre 2014, modifiée le 18 décembre 2020.

Préambule

La convention de financement des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques des sociétés PICOTY et SDLP à La Rochelle, signée le 19 décembre 2014 et modifiée par avenant le 18 décembre 2020 précise en son article 2.2 la liste des parcelles inscrites en secteur de délaissement pour lesquelles l'acquisition du bâti et la mise en sécurité ultérieure est éligible au financement tripartite précisé à l'article 5.

Comme présenté lors des comités de suivi du 8 octobre 2020 et du 11 mars 2021, les négociations menées par l'EPF relatives à l'acquisition du bien bâti sur la parcelle BI146, inscrit en secteur de délaissement, sont actuellement interrompues. Le bien, en état de succession non réglée, n'est plus occupé depuis plusieurs années. Son état se dégrade, empêchant d'envisager la mise en sécurité de la maison mitoyenne acquise par la voie du délaissement dans le cadre de la convention précitée. La Ville de La Rochelle et ses partenaires envisagent donc de recourir à la procédure d'abandon manifeste pour s'assurer de la maîtrise foncière du bien concerné.

L'objet de cet avenant est d'étendre :

- les modalités de financement tripartite prévues à l'article 5 de la convention,
- les modalités de négociation de indemnités prévues à l'article 4.3 de la convention
- les modalités de versement prévues à l'article 6 de la convention au cas particulier de l'acquisition et de la mise en sécurité du bien de la parcelle BI146, dans l'hypothèse où l'acquisition serait réalisée non pas par exercice du droit de délaissement, mais par le biais de la procédure coercitive d'abandon manifeste initiée par la Ville de La Rochelle.

La procédure d'abandon manifeste aboutirait en effet au même objectif ayant motivé l'inscription du bien en secteur de délaissement.

Aussi, en accord avec les PARTIES, il est convenu ce qui suit :

Article 1

Avant le dernier alinéa de l'article 2.1 de la convention de financement du 19 décembre 2014 modifiée par avenant du 18 décembre 2020 sont introduites les dispositions suivantes :

«Suite au comité de pilotage réuni le 11 mars 2021, il est acté qu'en cas de constatation de l'état d'abandon manifeste du bien situé par la parcelle BI146, sa maîtrise immobilière consécutive (procédure d'expropriation) sera considérée comme équivalente au résultat de l'exercice du droit de délaissement au sens de la présente convention. En conséquence :

- Dans le cadre de la procédure d'abandon manifeste, les parties acceptent expressément que l'acquisition soit réalisée au montant fixé par l'autorité compétente ;
- les modalités de financement prévues à l'article 5 s'appliqueront aux indemnités, augmentées des frais et taxes annexes le cas échéant, notamment de démolition résultant de ce dispositif de maîtrise immobilière considéré comme équivalent;
- les modalités de versement prévues de l'article 6 s'appliqueront.»

Signé le

à La Rochelle

**Pour l'État,
Le Préfet de la Charente-Maritime**

**Pour la Communauté d'Agglomération de La
Rochelle**

**Pour le Conseil régional
de Nouvelle-Aquitaine**

**Pour le Conseil Départemental
de Charente-Maritime**

Pour la Société PICOTY

Pour la Société SDLP

Pour l'EPF Nouvelle-Aquitaine



B/PL/SDO – 28/05/2021 – point IV-1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 133

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-102 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Latresne (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-102 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Latresne (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

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 vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-102 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Latresne (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements

Contexte : La commune de Latresne a conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien avec l'EPFNA, le 16 janvier 2019. La commune a le souhait de se développer, tout en gardant un cadre de vie préservé. Ce développement peut se traduire en priorité par la réhabilitation de certains ilots vétustes ou tout simplement inhabités, mais aussi par la création de logements adaptés et confortables. La commune, en périphérie de la Métropole Bordelaise, est soumise à une forte pression foncière et connaît actuellement une inflation importante en raison de la concurrence entre les investisseurs sur un nombre limité de fonciers constructibles mobilisables.

Suite à la signature, le 18 février 2021, de l'avenant n°1 qui avait pour objet l'inclusion de périmètres précis de réalisation, l'EPFNA a engagé plusieurs négociations avec les propriétaires en vue d'acquisition notamment pour la production de logements accessibles. Les négociations actuellement en cours nécessitent d'augmenter le plafond de la convention opérationnelle pour être finalisées.

Projet : Les périmètres d'intervention de l'EPFNA restent inchangés. Les projets n°2 et n°3 de l'avenant n°1 sont en cours de négociation par l'EPFNA et pourraient aboutir à un accord. L'avenant n°2 a pour objet de modifier le montant plafond d'engagement en conséquence.

Durée : 3 ans (sans acquisition) – 4 ans (à compter de la signature du 1^{er} acte de vente)

Montant : 1 000 000 € + 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètres : Inchangés

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



AVENANT N° 2

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-18-102 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN

Entre

LA COMMUNE DE LATRESNE (33),

Et

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune de Latresne**, dont le siège est situé à la mairie au 1 Avenue Jean Baldé – 33360 LATRESNE – représentée par **Monsieur Ronan FLEHO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du _____ ,
Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021- en date du
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre par

PRÉAMBULE

La **commune de Latresne** a conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien (annexes n°1) avec l'EPFNA, le 16 janvier 2019.

La commune a le souhait de se développer, tout en gardant un cadre de vie préservé. Ce développement peut se traduire en priorité par la réhabilitation de certains ilots vétustes ou tout simplement inhabités, mais aussi par la création de logements adaptés et confortables.

La commune, en périphérie de la Métropole Bordelaise, est soumise à une forte pression foncière et connaît actuellement une inflation importante en raison de la concurrence entre les investisseurs sur un nombre limité de fonciers constructibles mobilisables.

Suite à la signature, le 18 février 2021, de l'avenant n°1 qui avait pour objet l'inclusion de périmètres précis de réalisation, l'EPFNA a engagé plusieurs négociations avec les propriétaires en vue d'acquisition notamment pour la production de logements accessibles.

Les négociations actuellement en cours nécessitent d'augmenter le plafond de la convention opérationnelle pour être finalisées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL

*Cet article vient remplacer l'« **ARTICLE 3.- ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION** » de la convention initiale*

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

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 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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Latresne
représentée par son Maire,

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

Ronan FLEHO

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-102 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Latresne et l'EPFNA, et avenant n°1

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