



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2022-044

PUBLIÉ LE 22 MARS 2022

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES PYRENEES-ATLANTIQUES 64 / PATPS

R75-2022-03-22-00001 - Arrêté portant organisation de la garde départementale des transports sanitaires terrestres des Pyrénées-Atlantiques, secteur n°5 ORTHEZ, du second trimestre 2022 (3 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2022-03-10-00004 - Bureau EPFNA du 10 mars 2022 délibérations numéro B-2022-001 à B-2022-010 (93 pages)

Page 7

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DES
PYRENEES-ATLANTIQUES 64

R75-2022-03-22-00001

Arrêté portant organisation de la garde
départementale des transports sanitaires
terrestres des Pyrénées-Atlantiques, secteur n°5
ORTHEZ, du second trimestre 2022

ARRETE n°

portant organisation de la garde départementale des transports sanitaires terrestres des Pyrénées-Atlantiques, secteur n°5 – ORTHEZ, du second trimestre 2022

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

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L 6311-1 et suivants, L 6312-2 et L 6312-5 et R 6312-6 à 6312-23 ;

VU les arrêtés préfectoraux du 31 juillet 2003 définissant les secteurs de garde, et du 5 février 2004 entérinant le cahier des charges ;

VU l'arrêté n°R75-2021-12-28-00002 portant organisation de la garde départementale des transports sanitaires terrestres des Pyrénées-Atlantiques du premier semestre 2022 ;

VU la décision du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine en date du 21 janvier 2022 portant délégation permanente de signature, publiée au recueil des actes administratifs le 21 janvier 2022 (RAA N°R75-2022-012) ;

VU les tableaux des secteurs de garde départementale des transports sanitaires terrestres des Pyrénées-Atlantiques ;

VU l'avis de la consultation écrite du sous-comité des transports sanitaires du 20 décembre 2021 ;

VU le tableau définitif de garde départementale des transports sanitaires terrestres du secteur n°5 - ORTHEZ transmis le 16 février 2022 par le Président de l'AARU 64 ;

VU le courrier adressé à la SARL «Ambulances Services Puyoo » en date du 22 mars 2022 ;

Sur proposition de la directrice de la Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

Article 1^{er} : Les entreprises de transports sanitaires privés, participant à la garde départementale des transports sanitaires terrestres sur le secteur 5 (ORTHEZ) du département des Pyrénées-Atlantiques, sont déterminés dans le tableau joint en annexe.

Article 2 : Le dispositif est mis en place du 1^{er} avril au 30 juin 2022.

Article 3 : Tout recours contre cet arrêté doit être déposé auprès du Tribunal Administratif (50 cours Liautey – BP 63 – 64000 PAU Cedex) dans les deux mois à compter de la date de notification ou

suivant sa publication au recueil des actes administratifs et des informations de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques.

Article 4 : La directrice de la Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques.

Fait à Pau, le 22 mars 2022

P /Le directeur général
de l'Agence régionale de santé
Nouvelle-Aquitaine
et par délégation
La directrice de la Délégation départementale
Des Pyrénées-Atlantiques

Marie-Isabelle BLANZACO

Annexe à l'arrêté portant organisation de la garde départementale des transports sanitaires terrestres des Pyrénées-Atlantiques, secteur n°5 – ORTHEZ, du second trimestre 2022

GARDE PREFECTORALE AMBULANCIERE SAMU SECTEUR ORTHEZ

avr-22				mai-22				juin-22			
		NUIT	JOUR			NUIT	JOUR			NUIT	JOUR
V	1	BEARNAISE		D	1	DENIS	BEARNAISE	M	1	VALLADE	
S	2	VALLADE	MARYSE	L	2	DENIS		J	2	VALLADE	
D	3	VALLADE	MARYSE	M	3	DENIS		V	3	DENIS	
L	4	DENIS		M	4	VALLADE		S	4	DENIS	VALLADE
M	5	DENIS		J	5	VALLADE		D	5	MARYSE	VALLADE
M	6	MARYSE		V	6	DENIS		L	6	MARYSE	DENIS
J	7	MARYSE		S	7	DENIS	VALLADE	M	7	DENIS	
V	8	BEARNAISE		D	8	MARYSE	VALLADE	M	8	DENIS	
S	9	BEARNAISE	DENIS	L	9	MARYSE		J	9	VALLADE	
D	10	VALLADE	DENIS	M	10	BEARNAISE		V	10	VALLADE	
L	11	VALLADE		M	11	BEARNAISE		S	11	DENIS	MARYSE
M	12	DENIS		J	12	VALLADE		D	12	DENIS	MARYSE
M	13	DENIS		V	13	VALLADE		L	13	MARYSE	
J	14	MARYSE		S	14	DENIS	SERVICE	M	14	MARYSE	
V	15	MARYSE		D	15	DENIS	SERVICE	M	15	BEARNAISE	
S	16	SERVICE	VALLADE	L	16	MARYSE		J	16	BEARNAISE	
D	17	SERVICE	VALLADE	M	17	MARYSE		V	17	VALLADE	
L	18	MARYSE	BEARNAISE	M	18	SERVICE		S	18	VALLADE	SERVICE
M	19	MARYSE		J	19	SERVICE		D	19	DENIS	SERVICE
M	20	VALLADE		V	20	VALLADE		L	20	DENIS	
J	21	VALLADE		S	21	VALLADE	MARYSE	M	21	MARYSE	
V	22	DENIS		D	22	DENIS	MARYSE	M	22	MARYSE	
S	23	DENIS	SERVICE	L	23	DENIS		J	23	SERVICE	
D	24	BEARNAISE	SERVICE	M	24	MARYSE		V	24	SERVICE	
L	25	BEARNAISE		M	25	MARYSE		S	25	VALLADE	BEARNAISE
M	26	MARYSE		J	26	BEARNAISE	SERVICE	D	26	VALLADE	BEARNAISE
M	27	MARYSE		V	27	BEARNAISE		L	27	DENIS	
J	28	VALLADE		S	28	MARYSE	DENIS	M	28	DENIS	
V	29	VALLADE		D	29	MARYSE	DENIS	M	29	MARYSE	
S	30	DENIS	BEARNAISE	L	30	BEARNAISE		J	30	MARYSE	
				M	31	BEARNAISE					

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-03-10-00004

Bureau EPFNA du 10 mars 2022 délibérations
numéro B-2022-001 à B-2022-010

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022-001

Prévisions opérationnelles 2022 comparées à l'exécution 2021

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information sur les prévisions opérationnelles 2022 comparées à l'exécution 2021 annexé à la présente délibération.

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - 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 jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Prévisions opérationnelles 2022 comparées à l'exécution 2021

L'EPFNA est désormais fortement déployé dans le cadre de conventions opérationnelles sur l'ensemble de son territoire. De ce fait, les interventions opérationnelles potentielles sont importantes et peuvent dépasser le budget annuel initial.

Ainsi, en 2021, plus de 51 M€ d'acquisitions ont été réalisées, pour un budget initial de 39,2 M€, en mobilisant pleinement la fongibilité possible entre les lignes budgétaires consacrées aux travaux, aux études et aux minoration.

Le conseil d'administration a voté le 25 novembre 2021 un budget 2022 comprenant une enveloppe de 42 M€ dédiée aux acquisitions foncières.

Le montant total des acquisitions potentielles en 2022 estimé en début d'année par les directeurs opérationnels et territoriaux de l'EPFNA, pondéré d'un taux de réalisation vraisemblable selon le degré d'avancement de l'opération correspondante, est légèrement supérieur au montant des acquisitions réalisées en 2021 et à l'enveloppe budgétaire 2022.

De ce fait, la direction générale a mis en place avec les directeurs opérationnels et territoriaux un pilotage fin des perspectives d'acquisition en 2022 pour mobiliser au mieux les ressources disponibles de l'Établissement. L'objectif n'est pas de mettre en concurrence les directions territoriales entre elles, ou les opérations d'un même directeur entre elles, mais plutôt de mobiliser les capacités financières de l'EPFNA en temps opportun et nécessaire pour accompagner au mieux les projets de tous les territoires.

L'année 2022 étant l'année d'aboutissement de plusieurs DUP en Charente-Maritime, les dépenses nécessaires aux acquisitions en découlant seront engagées au cas par cas, selon l'accord sur le prix des propriétaires expropriés et le calendrier global de l'opération, et non de manière systématique dès que l'ordonnance d'expropriation sera prononcée.

Les perspectives d'acquisition, tenant compte des conventions existantes et en cours d'élaboration, ont été estimées en début d'année avec chaque directeur opérationnel ou territorial. Ces perspectives, ont été pondérées au regard du degré d'avancement de l'opération pour tenir compte de la vraisemblance d'une acquisition au cours de l'année.

Ceci a permis de fixer une première enveloppe globale d'acquisitions possibles, détaillée entre chaque direction territoriale. Cette enveloppe sera recalée mensuellement pour intégrer l'évolution de chaque opération (les acquisitions qui se concrétisent en 2022, celles qui se réaliseront finalement en 2023 ou ultérieurement).

La comparaison en milieu d'année entre les perspectives d'acquisition et les ressources effectivement disponibles de l'EPFNA permettra de revenir vers les administrateurs et de procéder aux arbitrages qui pourraient être nécessaires (rester dans l'enveloppe disponible et procéder à des choix, faire évoluer l'enveloppe budgétaire par un budget rectificatif, etc.).

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

La direction générale de l'EPFNA a également mis en place pour l'année 2022 un pilotage fin des perspectives de cessions pour atteindre l'objectif fixé par le budget 2022, les perspectives identifiées en début d'année avec les directeurs territoriaux et opérationnels étant supérieures à cet objectif. Un suivi régulier des différentes étapes de ces cessions sera nécessaire pour maintenir leur rythme et s'assurer qu'elles ne prennent pas de retard.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022-002

Recours à une étude notariale exclusive pour toutes les acquisitions et cessions de l'EPFNA

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information sur le recours à une étude notariale exclusive pour toutes les acquisitions et cessions de l'EPFNA annexé à la présente délibération.

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - 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 jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Recours à une étude notariale exclusive pour toutes les acquisitions et cessions de l'EPFNA

L'EPFNA signe environ 300 actes authentiques par an (acquisition et cessions), pour un volume de transactions d'environ 70 M€ par an.

Pour cela, l'EPFNA s'appuie sur un réseau de notaires, composé d'une cinquantaine d'études. Ces études sont rémunérées par des émoluments, payés par l'acquéreur, selon le tarif réglementé des notaires auxquels s'ajoute le remboursement des débours (frais), pour un montant total d'environ 550 k€ sur l'année 2021. L'EPFNA est exonéré des droits d'enregistrement et des taxes sur la publicité foncière.

Au titre de l'article L.2512-5 du code de la commande publique, les services de certification et d'authentification de documents qui doivent être assurés par des notaires sont des marchés publics passés sans publicité ni mise en concurrence préalables.

Toutefois ce mode de fonctionnement entraîne des difficultés sur plusieurs points :

- Un manque de sécurité juridique de nos opérations par des niveaux d'exigence variables d'une étude à l'autre et parfois une méconnaissance des spécificités de l'EPFNA qui est un établissement public,
- Un manque de capacité de conseil de certaines études pour des questions spécifiques (droit environnemental, droit commercial, droit civil, droit administratif et droit fiscal),
- Une absence de pilotage du portefeuille des acquisitions et cessions, préjudiciable au suivi budgétaire annuel et pluriannuel de l'établissement, en raison notamment de l'impossibilité pour l'EPFNA d'obtenir de certaines études une priorisation des dossiers,
- Une absence de processus standard pour la relecture des projets d'actes (engagements juridiques, clauses de paiement de prix, fiscalité) qui faute de modèles évoluant selon les retours d'expérience, sont très chronophages et peu sécurisants pour les équipes de l'EPFNA
- Une faible évaluation des risques liés à l'état des biens et des occupations avant la prise de possession par l'EPFNA.

C'est dans ce cadre que la direction générale de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a mené des pourparlers avec l'Étude de notaires « Cheuvreux Bordeaux », basée à Bordeaux, pour en faire l'étude notariale exclusive de l'Établissement. Cette pratique est courante chez les opérateurs institutionnels désireux d'homogénéiser leurs procédures d'acquisition ou de cession.

Cette étude est un partenaire de longue date.

Le recours à un notaire exclusif n'empêche pas les vendeurs et les acquéreurs de se faire représenter par un notaire d'une autre étude (ce qui représente environ 90% des cas). Les émoluments sont alors partagés entre les deux études.

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

L'étude notariale « Cheuvreux Bordeaux » est compétente pour « tenir la plume » dans le ressort de la cour d'appel de Bordeaux (départements 16, 24 et 33) et bientôt dans celui de la cour d'appel de Poitiers (départements 17,79 et 86), ce qui représente plus de 80% des actes de l'établissement.

Les bénéfices attendus de ce choix sont :

1/ Une recherche d'optimisation sécurisée des opérations menées par l'Etablissement, quelle qu'en soit la nature :

- Sécurisation des opérations dont l'historique serait connu et contrôlé par l'étude (audit des origines de propriété, responsabilités environnementales, titres d'occupation, ...),
- Elargissement de la mission de rédaction « classique », à la mise en place de clauses types préservant les intérêts de l'établissement (état des biens, sécurité, ...),
- Anticipation de la revente dès l'acquisition du foncier par l'EPFNA (constitution du dossier de consultation, projets de promesses de ventes, fiscalité, divisions foncières...),
- Mise en exergue des difficultés éventuelles et aide à la prise de décision (le Groupe Cheuvreux dispose de nombreux experts en interne).

2/ Le pilotage généralisé pour favoriser la fluidité et le respect des délais :

- Un reporting continu avec mise en place de tableau de suivi avec indicateurs et d'un comité de pilotage,
- La capacité à traiter dans les délais imposés, un certain nombre de dossiers d'acquisition et de cession : le pilotage temporel des dossiers se fera en fonction des nécessités opérationnelles et de l'exécution budgétaire annuelle de l'établissement (notamment en phase de clôture comptable),
- L'équipe et le principe de l'étude unique garantissent à l'Etablissement, la traçabilité et le suivi des interventions : une équipe réactive dédiée à l'EPFNA, à savoir une notaire salariée (Maître Kristel Court) et trois collaborateurs, sous la supervision d'un notaire associé de l'étude (Maître Romain Cabanac, qui accompagne l'EPFNA depuis 10 ans), complété de services internes spécialisés (documentation, formalités et publicité, transfert des fonds).

3/ Un gain d'efficacité pour les équipes de l'EPFNA :

- La fluidité et la qualité des échanges avec l'ensemble des partenaires et intervenants extérieurs du projet à savoir les « Notaires vendeurs », les mandataires judiciaires, les diagnostiqueurs, mais également le cas échéant, les collectivités,
- Méthodologie uniforme et anticipative incluant le pôle foncier mais aussi le service finance, l'agence comptable et le service de gestion de patrimoine de l'EPFNA,
- La création d'outil de partage de documents type Sharepoint entre l'étude et l'établissement,
- Une mutualisation des séances de signature par voie électronique et le recours à la visioconférence.

C'est pour l'ensemble de ces raisons, que le directeur général de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) informe les membres du bureau de l'établissement de sa décision de recourir à une étude notariale exclusive, à savoir l'étude « Cheuvreux Bordeaux » dont le siège est à Bordeaux.

La mise en œuvre de cette décision est envisagée de la manière suivante :

- A compter du 01/06/2022, tous les dossiers d'acquisition et de cession de l'EPFNA sont confiés à l'étude « Cheuvreux Bordeaux »
- Tous les dossiers d'acquisition et de cession confiés à d'autres études notariales avant cette date leur restent confiés.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022-003****Prévention du conflit d'intérêts dans le cadre des délibérations du Bureau**

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information sur la prévention de conflit d'intérêts dans le cadre des délibérations du Bureau annexé à la présente délibération.

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - 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 jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Prévention du conflit d'intérêts dans le cadre des délibérations du Bureau

En application de la loi n° 2013-907 relative à la transparence de la vie publique, chaque administrateur de l'EPFNA doit veiller à prévenir et à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêt lié à cette fonction. L'article 2 de cette même loi définit le conflit d'intérêts comme étant « *toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés qui est de nature à influencer ou paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction* ».

Trois critères peuvent ainsi permettre d'apprécier le conflit d'intérêt :

1. Le responsable public doit détenir un intérêt
 - Cet intérêt peut être direct (une autre activité professionnelle) ou indirect (l'activité professionnelle du conjoint), privé (la détention d'actions d'une entreprise) ou public (un autre mandat électif), matériel (une rémunération) ou moral (une activité bénévole ou une fonction honorifique).
 - Cet intérêt doit interférer avec l'exercice de la fonction d'administrateur-riche.
2. L'interférence peut être matérielle (une activité professionnelle spécialisée dans un certain secteur), géographique (les intérêts détenus dans une commune) ou temporelle (des intérêts passés).
- Cette interférence doit « influencer ou paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif de cette fonction
3. Le conflit d'intérêt peut être constitué lorsqu'une même personne assume des fonctions d'élus, de mandataire, de dirigeant, de représentant ou d'agent au sein d'entités publiques et que dans l'exercice de ses fonctions/de son mandat, elle peut être amenée à participer à l'adoption d'une décision intéressant la ou les autres entités.

En application de l'article R. 321-5 du code de l'urbanisme, qui précise les règles déontologiques applicables aux membres des conseils d'administration des établissements publics fonciers de l'État, chaque administrateur a transmis aux services de la préfecture de région, par l'intermédiaire de l'EPFNA, une déclaration de non prise d'intérêt pour pouvoir valablement siéger en conseil d'administration et prendre part au vote. Cette déclaration permet de faire connaître les intérêts privés de chaque administrateur.

L'EPFNA souhaite par ailleurs prévenir les risques de conflit d'intérêt public de ses administrateurs également élus dans le cadre des délibérations prises sur les conventions opérationnelles liant l'Etablissement à des communes et ou à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Il est ainsi proposé de mieux identifier les mandats électifs des membres du conseil d'administration, et plus particulièrement du bureau qui se prononce sur la grande majorité des conventions opérationnelles. En effet, le bureau a reçu délégation du conseil d'administration pour se prononcer sur les conventions d'un montant inférieur ou égal à 10 M€ et leurs avenants.

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

Les propositions de conventions et d'avenants seront désormais présentées au bureau selon leur répartition territoriale et les membres du bureau disposant d'un mandat électif dans la commune et/ou l'EPCI concerné ou auquel appartient la commune seront invités à ne pas prendre part au débat et au vote.

Les membres du bureau seront invités à signaler avant chaque point de l'ordre du jour tout risque de conflit d'intérêts qui n'aurait pas été identifié par les équipes de l'EPFNA.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 004

Convention de réalisation pour la création d'une maison médicale entre la commune de Saint-Même-les-Carières (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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la création d'une maison médicale entre la commune de Saint-Même-les-Carières (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète **Pour la Préfète,**

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - 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

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général**Convention de réalisation pour la création d'une maison médicale entre la commune de Saint-Même-les-Carières (16) et l'EPFNA**

Objet : Création d'une maison de santé en réhabilitation d'un pavillon en sortie du village de Saint-Même-les-Carières

Contexte : Saint-Même-les-Carières est un village d'environ 1000 habitants qui doit son nom aux nombreuses carrières d'extraction de pierre qui ont pendant longtemps constitué une activité importante. Situé sur la route entre Cognac et Châteauneuf-sur-Charente, son territoire est aujourd'hui marqué par l'activité viticole.

Projet : La commune souhaite profiter d'une opportunité foncière pour accueillir divers professionnels de santé dans un lieu dédié. Une maison d'habitation de 192 m² en sortie du village, aujourd'hui inoccupée, serait réhabilitée afin d'accueillir une infirmière en pratiques avancées, un gériatre, un cabinet d'infirmières, un orthophoniste et peut-être un ergothérapeute. Travaux à prévoir : mise aux normes sécurité/incendie, révision électricité, redivision interne de l'espace, terrassement parking.

L'acquisition sera réalisée en démembrement de propriété.

Durée : 3 ans

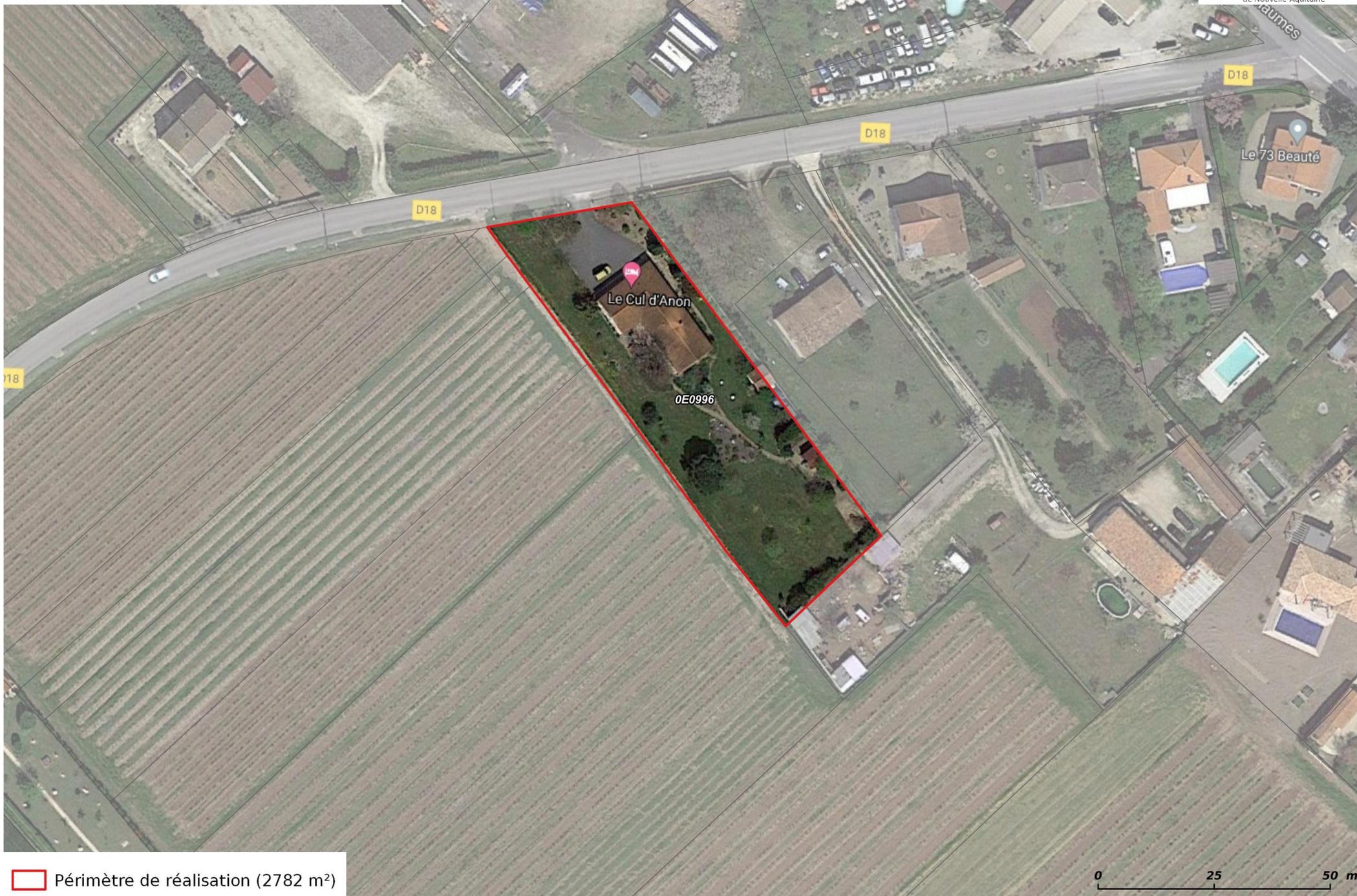
Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
294 058 €	117 576 €	484 493 €

Périmètre : Parcelle E 996 pour une contenance totale de 2746 m²



 Périmètre de réalisation (2782 m²)



CONVENTION RÉALISATION N°

DE RÉALISATION POUR L'INSTALLATION D'UNE MAISON MÉDICALE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-MÊME-LES-CARRIÈRES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Même-les-Carières**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 35 route de Châteauneuf à Saint-Même-les-Carières (16720), représentée par **Monsieur Fabien DELISLE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

d'une part,

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Même-les-Carières

La commune de Saint-Même-les-Carières est localisée à l'ouest du département de la Charente. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du Grand Cognac depuis sa création en 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale 10 reliant Cognac à Châteauneuf-sur-Charente et par la route nationale 141 passant non loin au nord de la commune.

La commune a vu sa population croître fortement (+ 80 %) au cours du XIX^{ème} siècle puis diminuer de 30 % au début du XX^{ème} siècle de 1901 à 1936 suivie d'une stabilisation relative jusqu'à 1 050 habitants en 2018.

Dans le même temps, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 32,3 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 3,9 % de plus qu'en 2008. Ce taux est identique au taux départemental qui était de 32,3 % en 2018. Cette tendance démographique doit 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 la concentration autour du bourg et le long de la RD 10 mais aussi par une certaine dispersion du bâti, héritée d'un mode d'organisation historique organisé autour de plusieurs petits villages et de grands domaines agricoles. Il est composé d'une part importante de résidences principales (82,4 %), pour la plupart de grandes maisons (84,5 % de T4+).

En 2018, le nombre de logements vacants était de 55 (représentant 9,6 % du parc de logements). Ce taux est proche de celui du département de la Charente (10,6%).

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

	St-Même-les-Carières	CA Grand Cognac	Charente
Population (2018)	1 050	69 283	351 778
Variation annuelle de la population (2013-2018)	-0,9 %	- 0,2 %	- 0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	0 %	7,09 %	8 %
Rythme de construction annuel (2015-2019)	2	141	750,8
Taux de vacance du parc de logements (2018)	9,6 %	10 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages (2018)	2,22	2,09	2,08

La Communauté d'agglomération du Grand Cognac a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 55 communes, et 69 283 habitants (population au dernier recensement).

Agissant en application de la délibération, en date du 9 juillet 2015, du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération du Grand Cognac approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	PLU approuvé le 19/03/2015. Modification le 10/12/2020	PLUi en cours d'élaboration. Approbation prévue en 2023.
PLH	Approuvé le 10/12/20	Couvre la période 2020-2026
SCOT	SCoT de la région de Cognac	En cours d'élaboration (enquête publique en 2021)

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Même-les-Carières et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la **Commune**, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la **Commune**, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la **Commune**
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la **Commune**, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le **xx** et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
E 996	2 746 m ²	Pavillon	15 route de Segonzac	UB (bâti récent)	Zone de présomption de prescription archéologique (zone B)	Vacante



2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune nous a transmis un document décrivant le bien à acquérir, précisant son projet et donnant une évaluation sommaire des travaux nécessaires à sa mise en place.

La commune souhaite profiter d'une opportunité foncière pour accueillir divers professionnels de santé dans un lieu dédié : une maison médicale. Dans ce cadre, une maison d'habitation de 192 m² localisée dans le bourg communal, aujourd'hui inoccupée, serait réhabilitée afin d'accueillir une infirmière en pratiques avancées, un gériatre, un cabinet d'infirmières, un orthophoniste et peut-être un ergothérapeute.

Les travaux à prévoir pour la commune dans le cadre de cette opération seraient les suivants : mise aux normes sécurité/incendie, révision électricité, redivision interne de l'espace, terrassement parking à plus long terme.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire est titulaire du droit de préemption **urbain**. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, **par délibération du CM** sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 Sécurisation des biens

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

3.2 Gestion des biens durant le portage

L'acquisition se fera en démembrement de propriété, la commune usufruitière assurera donc la gestion du bien.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

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

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

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

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

4.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune

La Commune doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la Commune, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Commune, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Commune rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Commune, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La Commune dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Commune. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30 juin 2025**.

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

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : XXXXX
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Arnaud HERRY
- Chargé d'opérations de l'EPFNA : Charles CANY

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Même-les-Carrières
représentée par son maire,

Fabien DELISLE

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

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 005

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'une étude urbaine portant sur le site Les Berneries sur la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente (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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de partenariat financier relative à la réalisation d'une étude urbaine portant sur le site Les Berneries sur la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 35 040 € 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.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le 11 MARS 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 16 MARS 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 16 MARS 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - 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 jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'une étude urbaine portant sur le site Les Berneries sur la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente (16) et l'EPFNA

Objet : Partenariat financier pour la réalisation d'une étude urbaine en vue d'une opération en densification de l'urbanisation

Contexte : La commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente est localisée en première couronne de l'agglomération d'Angoulême. Traversée par la route nationale 10 allant de Paris à Bordeaux, elle s'est développée de part et d'autre de cette infrastructure dans un fort contexte de périurbanisation. La commune, particulièrement dynamique à l'échelle de l'agglomération, a connu un important essor du logement en accession à la propriété. Elle accuse donc aujourd'hui un fort déficit de LLS au regard des exigences de la loi SRU. Le phénomène de périurbanisation a engendré une perte de repère de la centralité de la commune. Elle souhaite donc redéfinir une véritable centralité à travers le développement d'un projet ambitieux alliant commerces, équipements publics et logements au niveau d'une vaste dent creuse en partie déjà maîtrisée

Projet : Réalisation d'une étude urbaine en vue d'une opération de logements locatifs sociaux en densification de l'urbanisation. La convention a pour objectif de préciser la participation financière de la commune et de l'EPFNA à cette étude.

Durée : Sans objet

Montant : 35 040 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
3 859 230 €	814 420 €	1 887 912 €

Périmètre : Périmètre d'intervention portant sur une vaste dent creuse de 9 ha en coeur de l'urbanisation



-  Périmètre de veille (101,33 ha)
-  Périmètres de réalisation (2696 m²)
-  Foncier communal

CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER

**RELATIVE A LA REALISATION
D'UNE ETUDE URBAINE PORTANT SUR SITE LES BERNERIES SUR LA
COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, dont le siège est situé 19 avenue de l'Union – 16710 SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE, représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Jacques FOURNIÉ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,

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

d'une part,

et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à POITIERS (86011), 107 boulevard du grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510 194 186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté ministériel du 23 avril 2019,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente ont signé le 13 janvier 2021 une convention opérationnelle relative à la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux. L'objectif de cette convention est d'accompagner la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente dans l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU, à savoir 20% minimum de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

En effet, la commune est déficitaire au titre de la loi SRU et doit produire 175 logements locatifs sociaux sur le triennal 2020-2022.

A ce titre, et dans le cadre de la convention opérationnelle, la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPF ont convenu d'agir conjointement pour définir un projet structurant de centralité alliant commerces, équipements publics et logements au niveau d'une vaste dent creuse partiellement maîtrisée. Pour cela, ils ont convenu de s'associer pour la réalisation d'une étude urbaine complète comprenant une phase de diagnostic, de programmation et de concertation.

Ainsi, l'EPF et la Commune souhaitent confier la réalisation de cette mission à un prestataire extérieur. L'étude sera décomposée de la manière suivante :

Phase 1 : Diagnostic – Analyse des enjeux – Etudes de marché

Phase 2 : Programmation

Phase 3 (optionnelle) : Approfondissement d'un scénario d'aménagement

Phase 4 : Concertation avec la population

Le diagnostic donnera à l'EPF ainsi qu'à la Commune une connaissance fine et partagée du marché foncier et immobilier ainsi que des besoins locaux. Il s'agira par la suite d'établir la faisabilité technique et économique de l'opération d'aménagement projetée sur le site des Berneries.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER

La présente convention a pour objet de préciser la participation financière de la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente à la réalisation de l'étude urbaine sur le site des Berneries dont l'EPF assurera la maîtrise d'ouvrage, en partenariat avec la commune.

L'EPFNA a lancé un appel d'offre en novembre 2021.

Après accord de la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, l'EPFNA a attribué le marché au bureau d'études KWBG.

L'EPFNA n'étant pas aménageur, il n'a pas vocation à financer des études de programmation opérationnelle, la répartition de la prise en charge de l'étude est actée par la présente convention de partenariat financier entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPFNA.

ARTICLE 2. — DISPOSITIONS FINANCIÈRES

Le montant total du marché s'élève à **29 200 € HT** auquel peut s'ajouter le coup de réunions supplémentaires tel que prévu à l'acte d'engagement, annexé à la présente convention.

L'EPFNA prendra à sa charge 100% de la phase 1, à savoir Diagnostic – Analyse des Enjeux – Etude de marché pour un montant de **10 300 € HT**, hors éventuelle réunion supplémentaire.

La facture relative à cette mission de diagnostic sera réglée par l'EPF, maître d'ouvrage de ce diagnostic.

La commune prendra à sa charge 100 % des phases 2, 3 (optionnelle) et 4, à savoir Programmation – approfondissement d'un scénario – Concertation avec la population. Le montant de ces prestations s'élève à :

Phase 2 – Réalisation de deux scénarios : 7 950 € HT

Phase 3 – Finalisation d'un scénario : 5 850 € HT

Phase 4 – Mission de concertation avec la population : 5 100 € HT

Soit un total de **18 900 € HT**

La commune s'acquittera de sa participation par virement bancaire sur le compte ouvert de l'EPF (*RIB joint en annexe*). Un avis des sommes à payer sera envoyé pour le paiement de sa participation, augmentée de la TVA et accompagné d'une copie de la facture finale acquittée par l'EPF, au plus tard le 31 décembre 2023.

A compter de la réception de l'avis des sommes à payer accompagné de l'ensemble des pièces du marché, la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente dispose d'un délai de 30 jours pour payer cette somme. Toute somme non acquittée dans les 30 jours peut faire l'objet de poursuites par le comptable public.

ARTICLE 3 — ENGAGEMENTS DE L'EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DE LA COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

L'EPF s'engage à ce que la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente

- soit rendue destinataire de tout compte rendu de réunions, comité de pilotage et comités techniques en cas d'absence à celles-ci ;
- soit pilote des phases 2, 3 et 4 de l'étude ;

- soit propriétaire de l'étude au même titre que l'EPF.

ARTICLE 4 – AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et les toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 5 – RÉSILIATION

5.1 En l'absence de faute, chacune des parties peut résilier la présente convention, pour quelque cause que ce soit, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec avis de réception à l'autre partie. La résiliation prendra alors effet le mois suivant la date de réception du courrier précité. Elle ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité. Limoges Métropole se réserve le droit de récupérer tout ou partie de la subvention allouée.

5.2 En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse. Limoges Métropole se réserve également le droit dans ce cas-là de récupérer tout ou partie de la subvention allouée.

ARTICLE 6 – RECOURS

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif d'Angoulême.

ARTICLE 7 — SIGNATURE DE LA CONVENTION

La convention sera signée en deux exemplaires par la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPFNA.

Chacune des deux parties aura un exemplaire original signé.

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Yrieix-Sur-Charente
Représenté par son Maire,

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

Jean-Jacques FOURNIE

Sylvain BRILLET

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°16-21-003 d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants ou dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux entre la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

Annexe n°2 : CCTP de l'étude

Annexe n°3 : AE valent CCAP signé

Annexe n°4 : RIB

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 006

Avenant n° 3 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 Communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 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 Communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000€ 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 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

Pour la Préfète,

La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
P. KRAMOISSOU-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 jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 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 Communauté d'agglomération du Grand-Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-ville d'Angoulême par la reconquête et la remise sur le marché de locaux commerciaux et de logements vacants

Contexte : La Ville d'Angoulême mène une action ambitieuse de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale sur son centre historique, qui s'est matérialisée notamment 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.

Projet : Le présent avenant vise à augmenter l'engagement financier de l'EPF, afin de permettre l'acquisition de l'immeuble situé 71 rue Hergé objet du nouveau périmètre de réalisation dans le cadre du projet de création d'un projet à vocation de développement économique (maison de pays, bureaux).

Durée : 7 ans et 9 mois

Montant : 700 000 € + 200 000 €

Garantie de rachat : Ville

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
32 356 317 €	9 775 873 €	53 642 076 €

Périmètre : - Périmètre de veille sur les rues commerçantes du centre-ville
- Périmètres de réalisation sur l'ilot rue Gosciny et au 71 rue Hergé

Avenant n°3

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre d'étude (58,9 ha)
- Périmètres de veille (16,96 ha)
- Périmètres de réalisation (847 m²)

Commune d'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n°3

Périmètres d'intervention de l'EPF

71 Rue Hergé



 Périmètre de réalisation (378 m²)



AVENANT N° 3

**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 , n° ,
ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

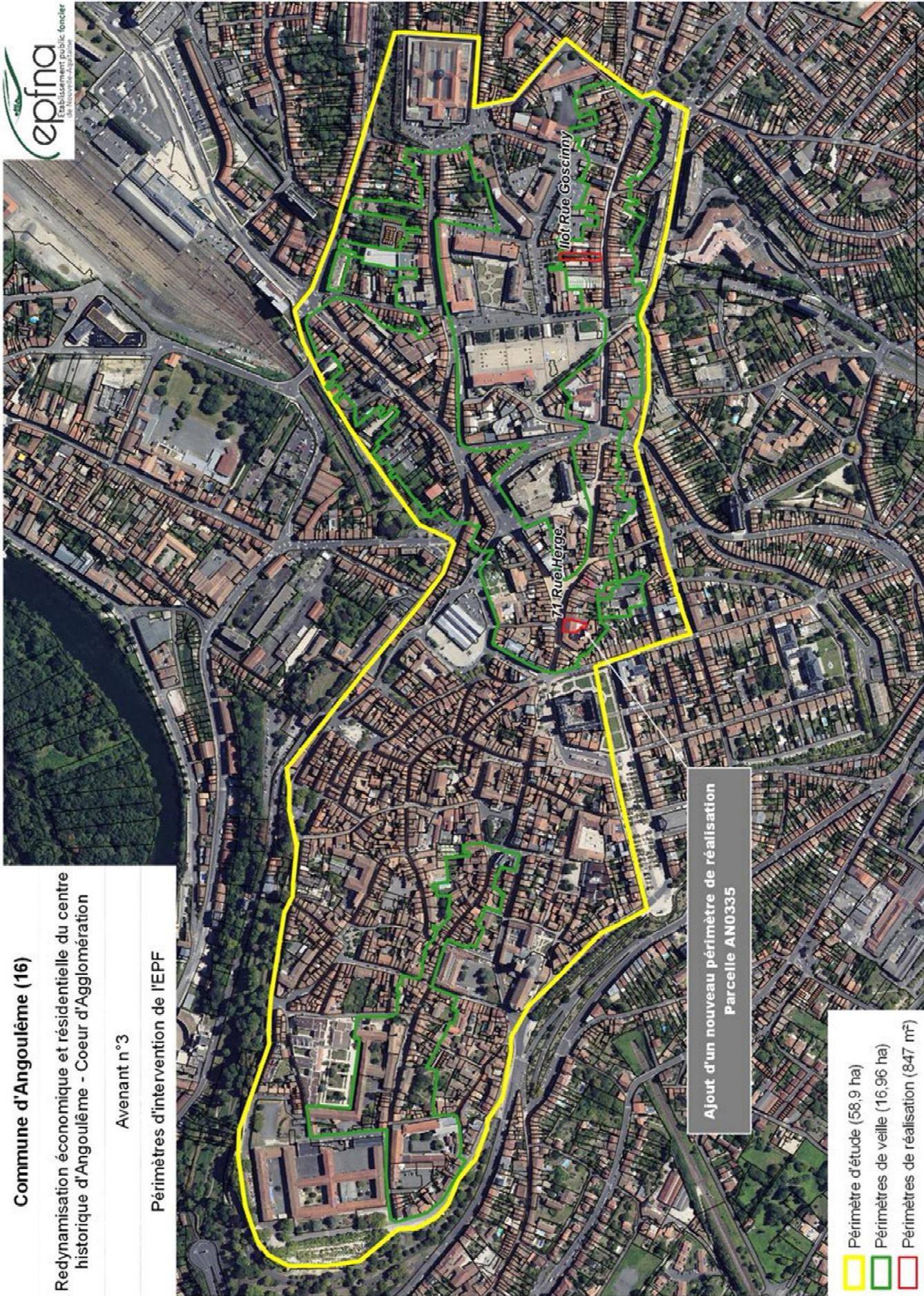
La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du , n°
ci-après dénommée « **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



Commune d'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n°3

Périmètres d'intervention de l'EPF

Ajout d'un nouveau périmètre de réalisation
Parcelle AN0335

- Périmètre d'étude (58,9 ha)
- Périmètres de veille (16,96 ha)
- Périmètres de réalisation (847 m²)



Commune d'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n°3

Périmètres d'intervention de l'EPF

71 Rue Hergé

 Périmètre de réalisation (378 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).

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 remboursements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux ainsi que des étages de propriété vacants.

Par suite, deux opérations foncières ont été engagées dans les rues commerçantes du centre-ville :

- **Ilot n°36-38 rue Goscinny**

Cet ilot est composé de deux immeubles maîtrisés par l'EPFNA, 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. Le stock de l'opération en février 2022 s'élève à 160 500 € HT.

Le projet prévoit le réaménagement du rez-de-chaussée, avec l'aménagement d'une traversée de l'ilot tandis que l'autre partie de la façade conserverait une vocation commerciale. Les logements aux étages seraient de leur côté réhabilités avec un nouvel accès indépendant.

- **71 rue Hergé**

Ce foncier est composé d'une cellule commerciale vacante (ancien magasin Celio), d'une SDP de 714 m² située à proximité de l'hôtel de ville, au début de la rue piétonne. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la valorisation des espaces commerciaux prévue par le programme ACV.

Suite à une préemption réalisée en novembre 2021, l'EPF va prochainement acquérir ce bien au montant de 616 500 € HT.

Dans le cadre de l'acquisition par l'EPF de l'immeuble situé 71 rue Hergé, le présent avenant vise :

- à augmenter l'engagement financier de la présente convention opérationnelle de 200 000€ HT, soit un plafond revu à la hausse à hauteur de 900 000€ HT,
- à intégrer un nouveau périmètre de réalisation correspondant au n°71 rue Hergé.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

L'article 3 de l'avenant n°2 est modifié de la manière suivante :

Sur l'ensemble de la convention opérationnelle, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **NEUF CENT MILLE EUROS HORS TAXES (900 000 € 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 préfaisabilité 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.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

L'article 2.3 de l'avenant n°3 est complété par le paragraphe suivant :

- **71 rue Hergé**

Ce foncier est composé d'une cellule commerciale vacante (ancien magasin Celio), d'une SDP de 714 m² située à proximité de l'hôtel de ville, au début de la rue piétonne.

Suite à une préemption réalisée en novembre 2021, l'EPF s'apprête à acquérir ce bien au montant de 616 500 € HT.

La durée de portage du foncier par l'EPF est limitée à 2 ans.

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 Pierre BRUNHES**
n° du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle
Annexe n°1 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle
Annexe n°2 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° **B-2022- 007****Avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte, entre la commune de Roulet Saint Estèphe (16), la Communauté d'agglomération Grand Angoulême et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte, entre la commune de Roulet Saint Estèphe (16), la Communauté D'agglomération Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € 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 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

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 jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte, entre la commune de Roulet Saint Estèphe (16), la Communauté d'agglomération Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Résorption d'une friche polluée de centre-bourg pour le développement d'une opération mixte de commerces et logements.

Contexte : Commune située au Sud d'Angoulême et ayant intégrée l'agglomération de Grand Angoulême récemment. Située sur la route Nationale 10, elle bénéficie d'une facilité d'accès et sa population est en constante augmentation. Roulet Saint Estèphe est déficitaire au titre de la loi SRU.

La commune était confrontée à la problématique d'une augmentation de sa population mais à un appauvrissement de son tissu commercial. Le projet poursuivi consiste ainsi en la résorption d'une friche polluée et le réinvestissement d'une maison de ville vacante pour la création de 500 m² de surface commerciale et d'environ 40 logements sociaux.

Projet : Le présent avenant vise à intégrer la minoration de 60 000 € attribuée par délibération du conseil d'administration n°CA 2020-033 en date du 24/11/2020 et à fixer les conditions et modalités de sa mobilisation.

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
1 683 085 €	531 075 €	1 909 681 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant, un entrepôt désaffecté et deux maisons de ville pour une surface d'environ 7000 m²



 Périmètre de réalisation (7684 m²)



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-19-096
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UN ENTREPOT EN VUE D'UNE
OPERATION MIXTE**

ENTRE

LA COMMUNE DE ROULLET SAINT ESTEPHE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND ANGOULEME (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune de Roulet-Saint-Estèphe, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue Nationale, 16440 Roulet-Saint-Estèphe - représentée par son maire, **Monsieur Gérard ROY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son **Monsieur**, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du, ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021- en date du 25 novembre 2021,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Page 1 sur 5

PRÉAMBULE

La commune de Rouillet-Saint-Estèphe et l'EPFNA ont signé le 20 mai 2019 une convention opérationnelle (n°16-19-096) visant la maîtrise foncière d'un ensemble foncier en vue de sa reconversion pour le développement d'une opération mixte à vocation commerciale et de logements.

Dans le cadre d'une consultation d'opérateurs, le Groupe AMETIS a été retenu pour la requalification de ce tènement foncier. Ce projet est structurant et a également vocation à redynamiser le centre-bourg avec l'arrivée d'une nouvelle population et l'installation de nouveaux commerces et services de proximité.

La commune de Rouillet-Saint-Estèphe étant déficitaire au titre de la loi SRU, l'offre de logements intégrera 100 % de logements locatifs sociaux, dont une part destinée aux séniors.

En sus des acquisitions foncières, ce projet a nécessité de lourds travaux de démolition et de dépollution.

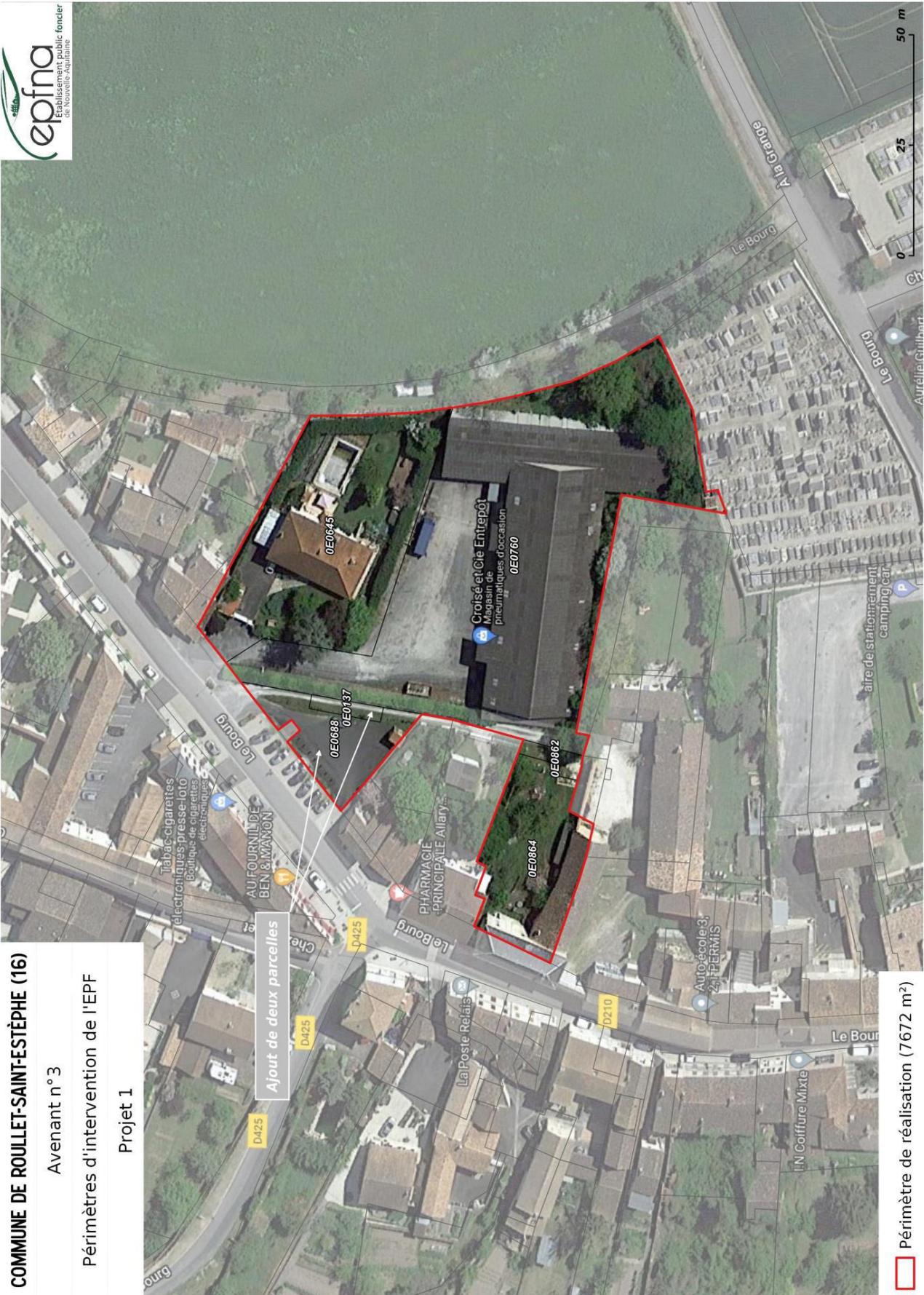
Ainsi, par délibération n°CA-2020-33 en date du 24 novembre 2020, le conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière SRU à hauteur de 60 000 €.

Cette minoration foncière a fait l'objet d'un avis favorable du contrôleur général économique et financier n°2022/xxx.

Par ailleurs, pour l'intérêt du projet, il appartient à la commune de procéder au déclassement du parking communal adjacent pour acquisition par l'EPFNA en vue d'une cession globale au groupe AMETIS.

Dès lors, le présent avenant vise à intégrer l'octroi de cette minoration foncière SRU dans la convention opérationnelle ainsi que la modification du périmètre de réalisation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :



COMMUNE DE ROULLET-SAINT-ESTÈPHE (16)

Avenant n° 3

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1

Ajout de deux parcelles

□ Périmètre de réalisation (7672 m²)

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D’INTERVENTION

Cet article vient modifier l’ARTICLE 2 « Périmètres d’intervention » de la convention opérationnelle

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Projet : acquisition et reconversion d’une friche urbaine et de deux maisons individuelles.

Lieu : Périmètre global à l’échelle du bourg constitué d’un ancien entrepôt établi sur une emprise foncière de 4 200 m², une première maison individuelle type année 70 vacante sur un terrain de 1900 m², une deuxième maison individuelle type centre-bourg vacante sur un terrain de 783 m², un parking communal de 790 m²

Projet : Sur cette emprise foncière globale, la commune envisage une opération en renouvellement urbain consistant en la démolition de l’entrepôt et de la maison cadastrée E n°645 et la restructuration de la maison cadastrée E n°864.

Le projet global comprendra la construction d’un ensemble bâti à usage de commerce de proximité, la construction de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de la bâtisse cadastrée E n°846 en logements locatifs sociaux

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 si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

ARTICLE 2. – MINORATION FONCIERE

Cet article vient s’ajouter à la convention opérationnelle

Par délibération n° CA-2020-33 en date du 24 novembre 2020, le Conseil d’Administration de l’EPFNA a approuvé l’attribution d’une minoration foncière SRU d’un montant plafond de 60 000 € pour l’opération de restructuration d’une maison de ville vacante et dégradée en logements locatifs sociaux en centre-bourg de Rouillet-Saint-Estèphe.

La collectivité s’engage à la bonne réalisation du projet dans le planning prévisionnel suivant :

· Le rachat des fonciers par la société AMETIS sera réalisé en 2022 ou au plus tard à l’échéance de la convention le 10 mars 2025.

Au moment de la cession du foncier à l’opérateur, la minoration est activée et vient en déduction du stock cédé. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la commune.

Sur cette opération, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d’un reste à charge prévisionnel, après cession, de 320 000 € HT (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de

la minoration foncière, calculé au 08/02/2022), 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, annexe à la convention opérationnelle.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

En cas de non réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Rouillet-
Saint-Estèphe
représentée par son maire

Gérard Roy

La communauté d'agglomération
Grand Angoulême
représentée par son,

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 16-19-096 et règlement d'intervention

Annexe n°2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°3 : avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 006

Convention cadre d'appui à la stratégie foncière entre la Communauté de Communes Aunis Atlantique (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière entre la Communauté de Communes Aunis Atlantique (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - 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 jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention cadre d'appui à la stratégie foncière entre la Communauté de Communes Aunis Atlantique (17) et l'EPFNA

Objet : Accompagnement de territoires ruraux, avec l'appui de la CdC, principalement sur de la revitalisation de centre-bourg, le développement économique et de l'offre de logements.

Contexte : La Communauté de Communes (CdC) Aunis Atlantique bénéficie d'un positionnement stratégique au centre des agglomérations de La Rochelle, Rochefort et Niort. Sa façade littorale et son appartenance au parc Naturel Régional du Marais Poitevin apportent au territoire une richesse paysagère et un écosystème remarquable. En 2018, l'intercommunalité comptait 28 000 habitants contre 30 683 habitants en 2022. Elle se compose de 20 communes. Il s'agit d'un secteur historique d'intervention de l'EPFNA visant principalement à revitaliser des centres-bourgs par le biais de projets mixtes de logements et de commerces.

Projet : La CdC mène une réflexion générale sur un plus grand accompagnement des Communes. Elle a élaboré un certain nombre de documents de planifications pour le développement de l'habitat et économique. A ce jour, 6 communes de la CdC ont conventionné avec l'EPFNA. Ces partenariats n'intégraient pas l'EPCI qui n'avait jusqu'alors aucun regard sur les actions menées dans le cadre de ces conventions.

L'objectif de cette convention cadre est d'accompagner les territoires, avec l'appui de la CdC, principalement sur de la revitalisation de centre-bourg, puis sur le développement économique et de l'offre de logements.

Durée : Jusqu'à l'échéance du PPI 2023-2027

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Sans objet

Périmètre : Territoire de la CdC Aunis Atlantique



CONVENTION CADRE N° 17-22-...
D'APPUI A LA STRATEGIE FONCIERE DE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes Aunis Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 113 route de La Rochelle – 17230 MARANS - représentée par Monsieur **Jean-Pierre SERVANT**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 02 Février 2022,

ci-après dénommée "**l'EPCI**", "**la Collectivité**" ou la "**CdC**"

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 + + + + n° + + + + + en date du + + + + 2021,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

La Communauté de Communes Aunis Atlantique

La Communauté de Communes Aunis Atlantique bénéficie d'un positionnement stratégique au centre des agglomérations de La Rochelle, Rochefort et Niort. Sa façade littorale et son appartenance au parc Naturel Régional du Marais Poitevin apportent au territoire une richesse paysagère et un écosystème remarquable.

La communauté de Communes Aunis Atlantique est composée de 20 communes. En 2018, l'intercommunalité comptait 28 000 habitants contre 30 683 habitants en 2022.

Sur le volet habitat :

La **croissance démographique** reste soutenue, mais connaît une augmentation annuelle beaucoup plus faible sur les 5 dernières années (+1,25%, contre plus de 3% jusqu'en 2015). Elle est assez hétérogène sur le territoire. Un tiers des communes du territoire affiche une croissance démographique négative ou nulle entre 2020 et 2021. Saint-Ouen d'Aunis demeure la commune qui conserve le taux de croissance le plus fort (+ 19,84 % en 5 ans sur la période 2017/2021 et + 4,74 % entre 2020 et 2021).

La population est jeune mais elle vieillit. Aussi, le territoire accueille une population familiale et il est noté une augmentation des familles monoparentales. L'assiette intercommunale accueille de nombreux jeunes ménages et actifs dont les trois quarts travaillent en dehors de leur commune de résidence. Un actif sur quatre travaille à La Rochelle. Il s'agit de la **plus forte croissance démographique du département**. L'âge moyen de ses habitants est de 38 ans.

Cet essor démographique a entraîné une demande significative en logement. L'intercommunalité mène une réflexion sur un accompagnement des communes pour la faisabilité d'opération de logements en densification. **L'objectif de production de logements nouveaux a été fixé à environ 2 875 logements au cours des 10 prochaines années**, soit 283 logements par an. Elle a ainsi souhaité solliciter l'EPFNA afin d'élaborer un cadre conventionnel à travers une convention cadre bipartite et des conventions opérationnelles tripartites avec les communes.

L'enjeu est de produire du logement sans aller vers de l'étalement urbain. Il s'agit de favoriser à la fois la construction neuve et la réhabilitation avec des actions priorisées dans les centralités. **Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h) a été approuvé le 19 Mai 2021**. Il définit dans la pièce maîtresse en termes d'habitat, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), les orientations et les actions à mener sur une temporalité à 6 ans. Il fixe la politique d'aménagement du territoire sur les 10 prochaines années, soit 2020-2030.

Selon le PLUi-H, il serait possible de réaliser 1 070 logements en mobilisant les 185 logements vacants, en changeant la destination de 17 biens ou en intervenant sur les 868 logements en dents creuses identifiées. L'orientation majeure du PLUi-h est d'adapter l'offre de logements à la diversité des besoins en misant notamment sur la reconquête des logements vacants, la diversification de la typologie des logements et la production de logements sociaux, l'effort de développement dans les centralités et la densification des hameaux...

En parallèle, le PLUi-H encourage les pratiques de l'éco-habitat afin de limiter la hausse des consommations d'énergie dans l'habitat.

Le SCOT du Pays d'Aunis **prévoit que 5% de la production totale de logements devra être dédiée à du logement social**, soit 144 logements. L'objectif est de produire une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins du territoire. La répartition de la production de logements locatifs sociaux se fera

à 50% sur les pôles structurants, 35% sur les pôles émergents, 10% pour les communes relais et 5% sur les communes de proximité.

Sur le volet du développement économique :

La Communauté de Communes est compétente en matière de développement économique et elle procède à l'aménagement de ses zones d'activités. En **2017, la CdC Aunis Atlantique a approuvé son Schéma de Développement Economique** pour la décennale 2016-2026. Les enjeux sont de permettre d'apporter des solutions pour stimuler l'activité économique et l'emploi, renforcer l'attractivité et le tissu économique déjà existant.

Pour atteindre ces objectifs, 3 grands axes de travail ont été fixés :

- structurer et qualifier le parcours d'entreprise sur l'ensemble du territoire en proposant notamment une offre diversifiée pour répondre aux mieux à chaque type de besoins et en accompagnant les entreprises pour leur développement ;
- dynamiser l'écosystème économique local en renforçant l'appui et l'accompagnements des entreprises et des porteurs de projets et en mettant en réseau les acteurs économiques ;
- renforcer la notoriété du territoire en mettant en place des outils de suivi d'information et de communication, en organisant des événements et en améliorant la connectivité du territoire.

Le dynamisme démographique doit s'accompagner d'un dynamisme économique. Ainsi, le PLUi-h mise sur le rapprochement de l'emploi de l'habitat et fixe aussi un certain nombre d'orientations en matière de développement économique, exprimées dans le PADD, pour favoriser le dynamisme économique, facteur de création d'emplois. L'intercommunalité assure la gestion de 8 zones d'activités économiques (ZAE) sur les communes de Marans (St François) pour une vocation commerciale, artisanale et industrielle – Courçon pour une vocation artisanale, industrielle et de bureaux – Andilly (Bel Air) pour une vocation commerciale, artisanale et industrielle – Ferrières (Zone de l'Aunis) pour une vocation commerciale – St Sauveur (Beaux Vallons) pour une vocation artisanale et industrielle – Charron (Les Morines) pour une vocation commerciale – Villedoux (Les Cerisiers) pour une vocation artisanale et industrielle et Le Gué d'Alléré pour une vocation artisanale et industrielle.

Les priorités sont de structurer et de développer les activités économiques dans les zones d'activités stratégiques existantes (Zone de l'Aunis à Ferrières – zone de Beaux Vallons à St Sauveur – zone de St François à Marans et la zone de Bel à Andilly) et les densifier. Il s'agit aussi de répondre aux besoins en immobilier d'entreprises et de reconquérir les friches commerciales et industrielles en mettant l'accent sur la revitalisation des centres-bourgs en donnant des conditions favorables au maintien et au développement des commerces et activités de proximité. Un des objectifs majeurs consiste également à la valoriser le secteur d'activité industrielle nautique de Marans.

Le potentiel de densification dans les zones d'activités est de 13 ha, toutes zones d'activités confondues (privées ou communautaires). Les besoins en extension pour le développement économique sur la durée du PLUi-h sont de 38.5ha, dont **33.4 ha dans les zones d'activités économiques**.

Courçon et Marans sont lauréates au programme national « Petites Villes de Demain » en 2021.

La Communauté de Communes a également validé en novembre 2021 son projet de territoire dont le fil conducteur est la transition écologique. Elle vise ainsi à être :

- Un territoire garant d'un développement maîtrisé, protégeant les milieux naturels, la biodiversité et s'adaptant au changement climatique
- Un territoire sobre, qui valorise durablement son cadre de vie en s'appuyant sur ses ressources locales, son environnement naturel

- Un territoire solidaire et créateur de liens où les citoyens et les collectivités s'impliquent au service de la transition socio-écologique
- Pour une nouvelle économie attractive et durable, innovante et créatrice d'emplois porteuse d'une identité forte pour le territoire

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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

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

En 2022, l'EPFNA a entamé le bilan du PPI 2018-2022 afin d'élaborer le prochain, qui intégrera à la fois les orientations stratégiques de l'Etat et les enjeux des territoires. Dans ce cadre, il peut être légitime d'intégrer le fait que l'action de l'EPFNA sera mise au service du recyclage des friches et en faveur du renouvellement urbain.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la CdC d'Aunis Atlantique, et les Communes intéressées, 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.

L'intervention de l'EPFNA au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la CdC grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la CdC et entre les communes.

Les échanges en présentiel auront lieu :

- soit dans les locaux de la CdC pour les projets entrant dans le champ de compétence de l'intercommunalité. Elle sera chargée de convoquer les communes et l'EPFNA ;
- soit dans les locaux des communes pour les projets relevant du ressort communal. L'intercommunalité devra être prévenue pour éventuellement participer à la réunion si elle le souhaite.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention cadre a pour objet de :

- **Définir les objectifs partagés** par la CdC Aunis Atlantique et l'EPFNA ;
- **Définir la stratégie foncière de la CdC Aunis Atlantique** dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et définissant les zones d'intervention prioritaires ;
- **Fixer les modalités de partenariat** entre la CdC Aunis Atlantique, les éventuelles communes membres et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs communautaires et communaux ;
- **Préciser les modalités d'intervention de l'EPFNA.**

En ce sens, l'intervention de la CdC Aunis Atlantique et l'EPFNA, au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

La présente convention permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec **la CdC Aunis Atlantique**, dans le cadre de conventions opérationnelles dont **la CdC** sera signataire.

1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, en particulier :

- La production de logements ;
- La redynamisation de centre ancien ;
- Le développement économique ;
- Les études ;
- Les friches complexes.

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

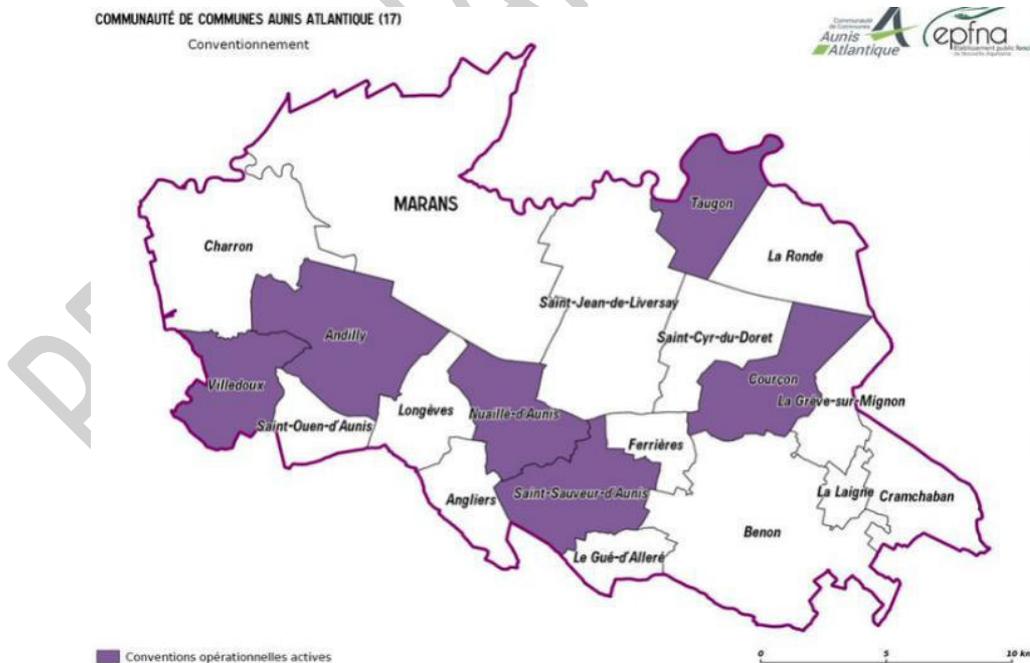
1.3 Contexte de la convention

Situé au nord-ouest du département de la Charente-Maritime, le territoire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique compte parmi les secteurs historiques d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, anciennement EPF Poitou-Charentes.

L'EPFNA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes et de structuration de l'activité économique. Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Les interventions de l'EPFNA se concentreront principalement sur l'identifications de sites en densification et/ou renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat et de requalification urbaine pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondront soit à d'importantes dents creuses localisées à proximité des commodités et des services, à des habitations vacances, en friche ou en encore à des activités à l'abandon.

A ce jour, 6 communes de la CdC ont conventionné avec l'EPFNA.



La présente convention-cadre permettra d'assurer la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la CdC Aunis Atlantique et les communes-membres et portées dans le cadre de conventions opérationnelles.

ARTICLE 2 – STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.

L'intervention foncière de l'EPFNA au titre de cette convention-cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Leur vocation est de déterminer de manière précise la stratégie et l'intervention foncière de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié. Ces conventions sont triparties. Elles sont signées entre la CdC, une Commune et l'EPFNA.

Elles permettent de déterminer de manière précise les secteurs d'intervention, la durée de la convention et le montant financier maximum que l'EPFNA pourra réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit du représentant du titulaire de la garantie de rachat.

La CdC a vocation à présenter l'action de l'EPFNA aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention-cadre et le modèle de convention opérationnelle. **La CdC** pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPFNA pourra être présent, à cette fin. **L'EPFNA** s'engage à appuyer les projets des communes qui lui sont soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPFNA.

La CdC informera l'EPFNA des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

ARTICLE 3 – OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

Les objectifs de la convention cadre sont les suivants pour répondre aux enjeux du territoire :

- Favoriser une revitalisation urbaine et un renouvellement urbain dans les Petites Villes de Demain et assurer un équilibre du développement de l'urbanisation entre les pôles émergents, les communes relais et les communes de proximité ;
- 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 ;
- les projets en extension urbaine pourront être étudiés à la condition qu'un état des lieux foncier soit réalisé sur la commune, démontrant qu'elle ne dispose plus suffisamment de foncier mobilisable en densification (friches, reconversion, vacance, dents creuses...), notamment au regard de l'atlas des dents creuses du PLUi-h.
- Subordonner l'extension de nouvelles zones d'activités économiques aux vocations économiques des secteurs, à leur proximité à d'autres zones d'activités, ou leur proximité aux infrastructures routières ;
- Participer à l'amélioration, à la densification et à l'extension des zones d'activités existantes ;
- Privilégier la réhabilitation des sites en friches.

Ils visent à permettre de résoudre les problématiques foncières de la **CdC Aunis Atlantique** suivantes :

- Une offre limitée de fonciers constructibles en densification des zones urbaines existantes ;
- Un délaissement des centre-bourgs au profit de zones commerciales à la périphérie des communes ;
- Une facilité pour les aménageurs d'urbaniser en extension urbaine plutôt que dans les quelques dents creuses existantes ;
- Une vacance de logements significatives pour quelques bourgs de communes plus urbaines ou péri-urbaines dont le cœur de ville de Marans (quid des copropriétés) ;

- Une densification urbaine mise à mal par de la rétention foncière ou manque d'attractivité dans certaines communes plus rurales ;
- Quelques friches urbaines à mobiliser ;
- Difficultés à créer des logements locatifs sociaux (territoire non soumis à la Loi SRU et non prioritaire dans la délivrance des agréments) ;
- Pas de réelle politique de stratégie foncière sur le territoire : engager une démarche pour structurer la programmation de la politique de l'habitat et de l'activité économique ;
- Développement, amélioration, requalification et densification de certaines zones d'activités.

En ce sens, l'intervention de la CdC et l'EPFNA, au service des communes membres s'articulera autour des enjeux posés par la sectorisation du territoire intercommunal, par l'habitat ainsi que le développement et le maintien des commerces de proximité.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS MUTUELS

L'EPFNA réalisera, au bénéfice de la CdC Aunis Atlantique et des Communes membres, dans le cadre des conventions opérationnelles, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- Des analyses du foncier mutable dans les enveloppes urbaines, en collaboration étroite avec les communes désireuse de définir une stratégie foncière et la CdC Aunis Atlantique
- Des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption par délégation de la CdC Aunis Atlantique et d'expropriation ;
- Des travaux de démolition-dépollution ;
- L'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions ;
- La gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités ;
- Le cas échéant et si la collectivité le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations.

4-1. Développer le parc de logements en favorisant la structuration, l'organisation et l'articulation du territoire communautaire

La Communauté de Communes présente un territoire hétérogène avec augmentation annuelle beaucoup plus faible sur les 5 dernières années (+1,25%, contre plus de 3% jusqu'en 2015). Il s'agit tout de même de la plus forte croissance démographique du département. **L'objectif de production de logements nouveaux a été fixé à environ 2 875 logements au cours des 10 prochaines années, soit 283 logements par an.**

4-2. Accompagner la production de logements en fonction des besoins

Pour répondre aux problématiques du territoire en matière de pression foncière, l'enjeu est donc de limiter la spéculation foncière. Il est nécessaire de pallier l'urbanisation extensive, et encourager les productions de logement monotypique. Toute l'ambition territoriale est donc de renforcer la dynamique collective, basée sur la solidarité territoriale. Les projets doivent ainsi fluidifier les parcours résidentiels. L'idée est donc de proposer un parc de logements pour tous. La diversification de l'offre globale est primordiale, et chaque projet est nécessairement différent entre les communes, car les problématiques sont différentes.

Par ailleurs, toujours dans un objectif de limiter la consommation des espaces, des opérations de logements en densification, notamment en centres-bourgs, seront privilégiées.

Enfin, en prévision du futur vieillissement général de la population, il est vital d'adapter les logements aux personnes âgées (ou à mobilité réduite). La mixité et la flexibilité des programmes de logements seront, à terme, fortement recherchées pour offrir des possibilités d'accès à la propriété pour tous. Pour cela, le renforcement des parcs locatifs sociaux sera une priorité.

Les politiques foncières devront également prendre en compte la réhabilitation, l'amélioration et la reconversion du parc existant, afin de générer un nouveau dynamisme au sein des centres-bourgs, en perte d'attractivité pour certains ménages.

4-3. Redynamiser les centres-bourgs pour assurer un développement et une cohérence territoriale

L'enjeu sera celui de redynamiser les centres-bourgs pour assurer un développement et une cohérence territoriale. En effet, il est nécessaire de penser le territoire de manière organisée, que ce soit en matière de projets liés à la production de logements, liés à la reconversion de friches urbaines, liés à l'urbanisation de dents creuses ou liés à la redynamisation des centres-bourgs sous quelle que forme que ce soit.

Pour cela, les interventions foncières devront être ciblées en zones urbaines, afin de pallier la consommation des espaces agricoles, forestiers, naturels et maritimes. Il sera également nécessaire de prendre en compte les dynamismes et les particularités de chacun des territoires afin d'aboutir à une harmonisation d'ensemble.

Cependant, toutes les démarches s'articuleront autour de l'amélioration de l'attractivité des centres-bourgs (notamment, en terme de qualité de l'habitat), de maintenir les dynamiques commerciales, de favoriser l'installation d'équipements et services structurants et assurer la préservation du patrimoine architectural.

4-4. Accompagner le développement économique et limiter les extensions urbaines

Pour assurer un développement économique équilibré et recentré, la limitation des extensions urbaines est donc primordiale. L'intervention sur des sites économiques existants et la reconquête de friches industrielles et commerciales sont des axes d'intervention majeurs. Le but étant d'enrayer les nuisances amenées (insécurité, perte d'image, perte d'attractivité) par la multiplication des friches sur les territoires.

Les projets de développement économique devront également penser les problématiques de désertion économique. Afin de conserver un tissu économique et des services, il est nécessaire de centrer les actions sur les zones économiques existantes, en dégagant des disponibilités foncières cohérentes et stratégiques, afin de lutter contre le phénomène d'installations économiques en périphérie. La création de zones commerciales en périphérie menace les centres-bourgs et accentue leur dévitalisation. Le but est donc de conforter le rôle économique de ces territoires, rôle également complémentaire aux bassins d'emplois de La Rochelle.

ARTICLE 5 – MODALITES DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre. **La CdC** s'engage à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mise en œuvre sur son territoire avec l'**EPFNA** sous condition de présentation et validation des élus de la CdC au préalable.

Si l'**EPCI** est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'**EPCI** sera également signataire.

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront se faire avec l'**EPCI**. En tout état de cause, l'**EPFNA** s'engage à tenir informé la **CdC** de l'avancement des projets conventionnés ; des points réguliers seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire.

Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Au travers des conventions opérationnelles, l'**EPFNA** pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles avec l'accord de la **CdC**. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'**EPFNA** et les collectivités concernées.

La mobilisation de l'ingénierie de l'**EPFNA** et des études amont permettra de travailler à la fois sur les potentiels et les contraintes existantes, et visera à répondre aux défis d'aménagement (portage, recyclage immobilier et foncier).

Les études présentées dans chaque domaine d'intervention retenu devront permettre d'associer et de mobiliser les acteurs concernés, afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

ARTICLE 6 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Chaque sollicitation de la part de commune fera l'objet d'un échange et d'une analyse préalable avec la **CdC**, (sous forme d'une fiche type à concevoir), avant de contacter l'**EPFNA**. L'analyse de la convention sera partagée ensuite avec la **CdC** et la commune afin de maintenir la cohérence de l'action de l'**EPFNA** sur le territoire intercommunal.

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La **CdC** mettra dans la mesure du possible à disposition de l'**EPFNA** des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La **CdC** sera conviée à toute réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'**EPFNA** et de la **CdC** pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention-cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la **CdC**.

La présente convention fera l'objet d'une revue de projets, visant à assurer pour chaque opération et convention, un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'**EPFNA** destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir.
- Mettre à jour les éventuels engagements financiers pluriannuels.

ARTICLE 7 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre entre en vigueur à compter de sa date de signature, et produira ses effets jusqu'à l'adoption du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'**EPFNA**. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du nouveau PPI de l'EPFNA.

Toute modification du PPI de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la CdC Aunis Atlantique en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

ARTICLE 8 - CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention d'objectifs, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Poitiers.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes Aunis Atlantique
Représentée par son Président,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur général,

Jean-Pierre SERVANT

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, n°
2022..... en date du 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 009

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La Clotte (17), la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La Clotte (17), la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 180 000 € 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 10/03/2022

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète
Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - 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

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La Clotte (17), la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Réimplantation d'un commerce en centre bourg

Contexte : Commune rurale du sud de la Haute-Saintonge, la commune de La Clotte compte 713 habitants et se caractérise par un dynamisme démographique croissant depuis les années 2000 (augmentation de la population de plus de 40%). Bénéficiant de sa proximité avec la métropole bordelaise, la Commune poursuit le développement de son centre-bourg avec notamment l'acquisition en 2021 du cabinet médical afin de pérenniser la présence d'un médecin sur son territoire.

Projet : Les élus de La Clotte, dans leur objectif de redynamisation du centre-bourg, souhaiteraient permettre la réouverture du commerce multiservice fermé depuis plusieurs années. Il est, pour ce faire, envisagé la maîtrise d'un local commercial, en parfait état, situé à quelques mètres de la mairie. Ce local comprend également un appartement à l'étage.

Ce commerce était à l'origine un commerce de proximité proposant toute une gamme de services : dépôt de pain, épicerie, charcuterie, bar, tabac, pizzeria, journaux, loto etc... Depuis plusieurs mois, plusieurs candidats se sont proposés pour la reprise de ce commerce à travers un bail commerce plutôt que par une acquisition.

Durée : 3 ans

Montant : 180 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
128 501 €	68 287 €	343 916 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant le foncier composé du local commercial



 Périmètre de réalisation (634 m²)



CONVENTION REALISATION N°

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA CLOTTE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de LA CLOTTE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 route du Bourg à La Clotte (17360), représentée par **Monsieur Jean-Luc DELUT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes de la Haute-Saintonge**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 7 rue Taillefer à Jonzac (17500) – représentée par **Monsieur Claude BELOT**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de La Clotte

Commune rurale du sud de la Haute-Saintonge, la commune de La Clotte compte 713 habitants et se caractérise par un dynamisme démographique croissant depuis les années 2000 (augmentation de la population de plus de 40%). Bénéficiant de sa proximité avec la métropole bordelaise, la Commune poursuit le développement de son centre-bourg avec notamment l'acquisition en 2021 du cabinet médical afin de pérenniser la présence d'un médecin sur son territoire.

Le projet objet de la présente convention s'inscrit dans le cadre d'un projet de revalorisation du centre-bourg comprenant la création d'un nouveau commerce et divers aménagements dont l'objectif est de rendre la commune plus attractive : aménagement de la totalité du centre-bourg en partenariat avec le département, création d'un parc municipal avec kiosque à proximité du centre-bourg, aménagement d'aire de jeux au stade et d'un étang municipal, réflexion en cours sur la création d'une zone d'activités économiques.

La commune de La Clotte est localisée au sud du département de la Charente-Maritime et est limitrophe du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	713	68 107	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.5	0.1	0.4
Taux de Logements locatifs sociaux	0%	1.9%	6.8%
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	4	230	4 814
Taux de vacance du parc de logements	9,7%	12.1%	7.1%
Nombre de personnes par ménages	2.26	2.13	2.04

La Communauté de communes de la Haute-Saintonge a été créée par l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1992 et regroupant aujourd'hui 129 communes, et 70 000 habitants.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de LA CLOTTE et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, en particulier la redynamisation de centre ancien.

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Commerce Multiservice » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
-----------------------	------------------------	--------------	------------------------	------------	------------

AR 200	633	Local professionnel + logement	12 route du bourg 17360 LA CLOTTE		Actuellement occupé par les propriétaires mais cédé libre
--------	-----	--------------------------------	--------------------------------------	--	---



2.2 Définition du projet

Les élus de La Clotte, dans leur objectif de redynamisation du centre-bourg, souhaiteraient permettre la réouverture du commerce multiservice fermé depuis plusieurs années. Il est pour ce faire, envisagé la maîtrise d'un local commercial en parfait état, situé à quelques mètres de la mairie. Ce local comprend également un appartement à l'étage.

Ce commerce était à l'origine un commerce de proximité proposant toute une gamme de services : dépôt de pain, épicerie, charcuterie, bar, tabac, pizzeria, journaux, loto etc... Depuis plusieurs mois, plusieurs candidats se sont proposés pour la reprise de ce commerce à travers un bail commerce plutôt que par une acquisition.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

- Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) ;
- Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment ;
- Etude de programmation ;
- Étude géotechnique ;
- Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...) ;
- Constitution DUP et enquête parcellaire ;
- Etude de réhabilitation et économiste de la construction.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Soit gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- Soit mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 180 000 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **4 ans**, à compter de la signature de la présente convention par l'ensemble des parties.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 3 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La **commune de LA CLOTTE**
représentée par son maire,

La **communauté de Communes**
de la Haute-Saintonge
représenté par son Président,

Jean-Luc DELUT

Claude BELOT

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

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 10 mars 2022

Délibération n° B-2022- 010

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères, entre la Communauté de Communes Aunis Sud (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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères, entre la Communauté de Communes Aunis Sud (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **11 MARS 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **16 MARS 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **16 MARS 2022**

La préfète **Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**
Le Secrétaire général pour les 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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 10 mars 2022
Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères, entre la Communauté De Communes Aunis Sud (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de développement économique d'environ 3ha sur une vaste friche industrielle située face à la gare de Surgères.

Contexte : L'intervention de l'EPFNA sur le site de projet s'inscrit dans le développement économique en limite de la gare TGV de la Ville de Surgères (17). L'EPFNA mène actuellement une négociation amiable et une procédure de DUP en cours sur une friche industrielle située face à la gare de Surgères.

Projet : Le voisin immédiat de la friche industrielle en cours d'acquisition par l'EPFNA est appelé à muter. Cette opportunité d'acquisition à l' amiable à prix maîtrisé permettrait d'envisager la reconversion de l'ensemble de cette friche industrielle et la réalisation d'une opération de développement économique d'environ 3ha.

L'objet du présent avenant est d'élargir le périmètre de réalisation de la convention au tènement foncier voisin et d'adapter son montant plafond en conséquence.

Durée : 8 ans

Montant : 1 000 000 € + 500 000 €

Garantie de rachat : CdC Aunis Sud

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts estimé	Capacité d'autofinancement estimée	Encours de la dette estimé
7 495 700 €	1 987 990 €	10 037 720 €

Périmètre : Réalisation - Deux sites industriels appelés à être concernés par des opérations de recyclage foncier.



**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-18-005 DE STRATEGIE
POUR LA REQUALIFICATION D'UN SITE INDUSTRIEL A SURGERES**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes Aunis Sud dont le siège est situé 44 rue du 19 mars 1962 à SURGERES (17 700) représentée par son Président, **Monsieur Jean GORIOUX**, dûment habilitée par une délibération du conseil communautaire n° en date du ,
ci-après dénommée « **la Personne Publique Garante** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° B-2022-..... du ,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Période 2018 à 2021

Par la convention 17-18-005 établie le 16 mai 2018, puis par avenant n°1 signé en date du 18 Mars 2021, la Communauté de Communes Aunis Sud et l'EPFNA ont convenu d'une intervention foncière sur le site industriel désaffecté appartenant à la société SURFILM.

Ce site est bâti d'environ 6 500 m², pollué, soumis à la réglementation ICPE, régime de la déclaration. Le site, désaffecté depuis 2013 suite au transfert de toute l'exploitation vers la ville de MEDIS, n'a pas fait l'objet des procédures de cessation d'activité. En conséquence de quoi, il est nécessaire de permettre au propriétaire de réaliser ses démarches administratives avant l'acquisition par l'EPFNA.

La Communauté de Communes Aunis Sud souhaite définir un programme d'aménagement d'ensemble du site prévoyant notamment le renouvellement urbain du site de l'usine SURFILM et de recycler le foncier déjà artificialisé à vocation économique.

En conséquence de quoi, la Communauté de Communes Aunis Sud doit mener une réflexion cohérente et aboutie pour la réalisation d'une opération répondant aux enjeux de ce site à proximité de la Gare ^{TGV}.

A ce jour, l'intervention opérationnelle sur ce site a consisté en des études de sol, de pollution et des analyses techniques du bâtiment afin d'entrer en négociation amiable avec le propriétaire, la société SURFILM. Ces négociations ouvertes et non abouties ont mené l'EPFNA à ouvrir des procédures d'acquisition par voie de DUP.

A ce jour, aucune acquisition n'a été réalisée par l'EPFNA.

A ce jour, au titre d'études réalisées sur le site, le stock porté au solde de la convention est porté au montant de 42 506,09 €.

Période 2022 à 2026

L'aménagement global projeté par la CdC Aunis Sud du site « entrée de gare » pourra intégrer à terme les propriétés 1.« Surfilm », 2.« Armor Protéines » et possiblement 3.« Association centrale des laiteries / coopérative des Charentes et du Poitou », portant ainsi l'emprise à environ 6ha.

L'EPFNA est sollicité sur les propriétés 1.« Surfilm » et 2.« Armor Protéines ».

L'EPFNA n'est pas sollicité sur la propriété de l' 3.« Association centrale des laiteries ».

La société Armor Protéines, propriétaire d'un site immédiatement voisin à celui de « Surfilm », souhaiterait vendre son patrimoine. A ce titre, la CdC Aunis Sud et l'EPFNA établissent aux présentes un avenant n°2 à convention pour permettre l'intervention en maîtrise foncière des deux sites « Surfilm » et « Armor Protéines ».

Le site « Armor Protéines » est constitué de bâti ancien, pour partie voué à la démolition et pour partie voué à la réhabilitation (bâti daté de la fin du XIX^e siècle, soumis aux mesures de protection du patrimoine) ainsi que d'un ancien château d'eau, d'un transformateur électrique en fonctionnement et d'un cours de tennis.

Dans le cadre de ce projet, une réflexion globale devra être menée à l'initiative de la CdC Aunis Sud pour définir sa stratégie d'aménagement.

Objet de l'avenant n° 2

Ainsi, il est proposé de :

- modifier le périmètre de la convention,
- adapter le montant plafond d'engagement de la convention.

afin de poursuivre l'intervention foncière de l'EPFNA dans la perspective des objectifs sus-évoqués.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.

Le nouveau Règlement d'Intervention de l'EPFNA, approuvée par délibération n° CA 2021-077 du Conseil d'Administration intervenu le 25 Novembre 2021, est annexé à la présente convention.
Il annule et remplace, dans toutes ses dispositions, le précédent Règlement d'Intervention de l'EPFNA.

ARTICLE 2.

L'article ARTICLE 2.1. Un périmètre de réalisation sur lequel des études pourront être réalisées de la convention initiale est ainsi modifié.

Site : L'emprise d'aménagement global du site de la gare comprend les emprises foncières sur lesquelles a été implanté le site économique de la 2. « Armor Protéines ».

La Communauté de Communes Aunis Sud souhaite intégrer ce foncier en vue du développement de l'opération définie en article 6 du présent avenant n°2.

L'emprise placée sous périmètre de **réalisation** est étendue telle que représenté au plan ci-après.

A ce titre, l'EPFNA peut :

- engager des négociations amiables sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Communauté de Communes et après délibération,
- préempter de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets sur demande de la Communauté de Communes,
- engager sur demande de la Communauté de Communes, et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - o la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - o la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

Par délibération en date du 20 Mars 2018, la Communauté de Communes Aunis Sud, titulaire du droit de préemption urbain, a délégué ce droit à l'EPFNA sur les parcelles AH n° 294, 297, 397, 399, 401 et 402.

Par délibération en date du 20 Octobre 2020, la Communauté de Communes a confirmé instaurer le Droit de Préemption sur ce périmètre.

Par arrêté ou décision du Président de la Communauté de Communes ou par délibération du Conseil Communautaire, la Communauté de Communes Aunis Sud, selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23 confirmera la délégation du droit de préemption à l'EPFNA sur ces parcelles.

L'article ARTICLE 2.2. Un périmètre de veille sur lequel des études pourront être réalisées de la convention initiale est ainsi ajouté.

Site : L'emprise d'aménagement global du site de la gare comprend les emprises foncières sur lesquelles a été implanté le site économique de la société 2.« Armor Protéines ».

La Communauté de Communes Aunis Sud souhaite intégrer ce foncier en vue du développement de l'opération définie en article 6 du présent avenant n°2.

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.

A ce titre, l'EPFNA :

- peut :
 - o engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Communauté de Communes Aunis Sud,
 - o préempter sur demande de la Communauté de Communes Aunis Sud,
- ne peut pas :
 - o acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 20 Octobre 2020, la Communauté de Communes a instauré le Droit de Préemption sur une partie de ce périmètre. Notamment, la partie Nord de la parcelle cadastrale bâtie référencées section AH n° 471 ainsi que les parcelles 472 et 496 ne sont pas soumises au DPU.

La Communauté de Communes Aunis Sud déléguera son droit de préemption à l'EPFNA sur la partie de ce secteur où le droit de préemption a été instauré.

Par arrêté ou décision du Président de la Communauté de Communes ou par délibération du Conseil Communautaire, la Communauté de Communes Aunis Sud, selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23 confirmera la délégation du droit de préemption à l'EPFNA sur ces parcelles.

PERIMETRE D'INTERVENTION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS SUD (17)

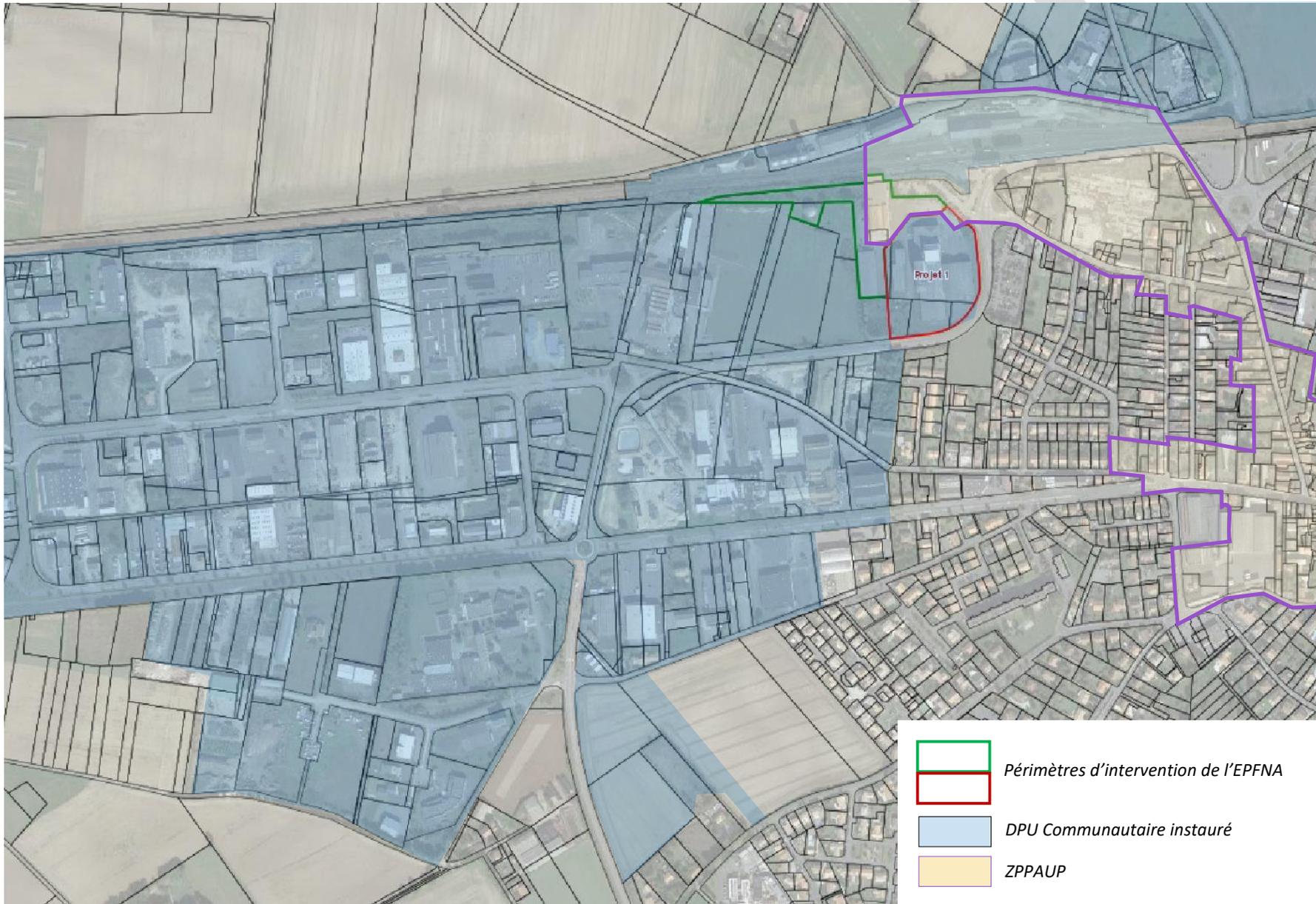
Commune de Surgères

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF



DPU et ZPPAUP



ARTICLE 3.

L'article ARTICLE 3. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION de la convention initiale est ainsi remplacé.

3.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est porté au montant de **1 500 000 € HT (UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

La **Communauté de Communes Aunis Sud** est désignée « Personne Publique Garante » et assume à ce titre la garantie de rachat mentionnée à l'article 2, aliéna 2, du décret 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, modifié par le décret 2017-837 du 05 Mai 2017.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

3.2. Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Communauté de Commune Aunis Sud, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- acquisition
- études
- frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 5.2.

3.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération, laquelle ne peut être assimilée au « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 3.1., devra être établie par la CdC Aunis Sud, ou par une personne dument mandatée par elle, dans le cadre de la présente convention,
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies ; le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC),
- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

- si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 4.

L'article ARTICLE 5. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS, ainsi rédigé, est ajouté à la convention initiale.

5.1. SECURISATION DES BIENS

Le ou les biens acquis par l'EPFNA devront être sécurisés dès acquisition. L'accord adressé par l'EPFNA à la Personne Publique Garante et autorisant l'acquisition indiquera les modalités d'usage des sites et le nom de la personne, de la CdC Aunis Sud ou de l'EPFNA, en charge de la sécurisation du site.

5.2. GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA pourront être :

- gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles,
- mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de la collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'intervention de l'EPFNA durant la durée du portage pour procéder à la démolition et/ou à la dépollution des biens objet du portage sera appréciée **par voie d'avenant** au regard de la stratégie de projet mise en œuvre et de l'intervention du porteur de projet telle que définie en articles 6 et subséquents.

Dans le cas où l'EPFNA viendrait à procéder à ces travaux de démolition et/ou de dépollution, la Personne Publique Garante sera destinataire d'un accord de collectivité qui viendra préciser les montants de dépenses.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances délibératives de l'EPFNA.

ARTICLE 5.

L'article ARTICLE 6. DEFINITION DE PROJET ainsi rédigé, est ajouté à la convention initiale.

ARTICLE 6.1. PROJET COMMUNAUTAIRE

La CdC Aunis Sud sollicite l'EPFNA en maîtrise foncière pour une opération de recyclage foncier en vue de la réalisation d'**une opération d'aménagement globale à vocation économique.**

Sans que cette liste ne soit exhaustive ni limitative, les éléments suivants devront être définis par la CdC Aunis Sud qui définira le Maître d'Ouvrage de cet aménagement :

- programme du projet :
 - o programme sur emprises vouées à la démolition,
 - o programme sur emprises vouées à la réhabilitation,
- implantation des espaces bâtis,
- dimensions capacitaires des bâtiments,
- intégration paysagère.

Statutairement, **l'EPFNA ne pourra pas être Maître d'Ouvrage de l'opération.**

Ces éléments pourront faire l'objet d'études complémentaires définies ci-après.

ARTICLE 6.2. LA REALISATION DES ETUDES

Dans le cadre de la conduite de son projet, la CdC Aunis Sud devra notamment définir les points suivants, sans que cette liste soit exhaustive ou limitative :

- maîtrise foncière : rachat par la CdC Aunis Sud ou revente à un aménageur désigné,
- aménagement et outil juridique de portage : lotissement, ZAC, concession, etc...
- autorisations environnementale et urbanistique à obtenir,
- travaux de démolition et de réhabilitation à prévoir en fonction du programme défini ci-avant ,
- commercialisation : en régie ou externalisée,
- calendrier de réalisation de l'opération.

D'autre part, la Personne Publique Garante s'engage à établir, ou faire établir par un bureau d'études compétent ou par l'aménageur retenu, un bilan prévisionnel d'opération, ainsi que prévu à l'article 3.3. des présentes, afin de permettre aux partenaires d'apprécier les équilibres financiers des coûts d'opération et notamment de maîtrise foncière.

6.2.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

A titre subsidiaire, il est rappelé que les parcelles cadastrales **bâties référencées section AH n° 471, 472 et 496 sont pour partie soumises au règlement de la ZPPAUP.**

6.2.1.1. Etudes que l'EPFNA pourra réaliser

La Communauté de Communes pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes et dont l'accord à la réalisation desdites analyses devra être validé par sa Direction Générale :

x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Étude géotechnique
x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation
x	Constitution DUP et enquête parcellaire (site actuel 1. « Surfilm »)

L'ensemble des coûts de ces études sera porté au stock global de la présente convention dans toutes les dispositions de l'article 3. des présentes.

6.2.1.2. Etudes que la Communauté de Commune Aunis Sud devra réaliser ou faire réaliser

La Communauté de Communes s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention et selon les items rappelés au paragraphe 6.1., les éléments structurant du projet portant sur le périmètre d'intervention. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis, la CdC Aunis Sud s'engage à valider ladite programmation.

Dans le cadre de la réalisation des études de réhabilitation, la CdC Aunis Sud pourra faire réaliser sous sa conduite et responsabilité :

- une étude de commercialité / d'attractivité économique à l'échelle de son bassin de chalandise,
- une étude de programmation,
- une étude de réhabilitation sur le bâtiment ancien à conserver,
- une étude générale par un économiste de la construction,
- l'établissement de plan d'ensemble du bâtiment à conserver et à réhabiliter.

L'EPFNA n'assurera ni la conduite ni le financement de ces études.

6.2.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA pourra assurer la maîtrise d'ouvrage des études désignées au paragraphe 6.2.1.1.

Dans ce cas, l'EPFNA rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Communauté de Communes sera sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile. En tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Communauté de Communes. La présence de l'EPFNA sera impérative.

6.2.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Communauté de Communes et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

6.2.4. Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Communauté de Communes sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Communauté de Communes pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 6.3. CALENDRIER D'OPERATION

Dans le cadre de la conduite de son projet, la Communauté de Communes Aunis Sud et l'EPFNA envisagent le projet calendaire suivant, sans que ce dernier ne puisse intervenir en complément ou remplacement du calendrier d'opération envisagé en préambule du paragraphe 6.2. :

2022

- lancement d'une consultation pour désignation d'un programmiste et définition du programme
- définition de la procédure administrative d'aménagement
- réalisation des études nécessaires

2023

- définition des équilibres financiers et validation des prix d'acquisition
- désignation du Maître de l'Ouvrage
- définition des mesures de déconstruction, désamiantage, dépollution au regard du projet

2024

- commercialisation
- demande des autorisations d'urbanisme et/ou environnementale

2025

- mise en œuvre

2026

- au plus tard, cession des fonciers acquis par l'EPFNA

Les autres dispositions de la conventions demeurent inchangées.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes Aunis Sud

représentée par son Président
Jean GORIOUX

**L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine**

représenté par son Directeur Général,
Sylvain BRILLET

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

Pièce jointe :

- Règlement Intérieur de l'EPFNA approuvé le 25 Novembre 2022 par délibération n° CA_2021-077