



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2022-109**

PUBLIÉ LE 6 JUILLET 2022

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2022-06-28-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -
Bureau du 28 juin 2022 délibérations B-2022-095 à B-2022-114 (393 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-06-28-00005

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -
Bureau du 28 juin 2022 délibérations B-2022-095 à
B-2022-114

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-095****Convention de veille secteur "route de la plage" entre la commune de Lanton, la COBAN 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 veille secteur "route de la plage" entre la commune de Lanton, la COBAN et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 06 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille secteur "route de la plage" entre la commune de Lanton, la COBAN et l'EPFNA

Objet : Création de logements et de commerces

Contexte : La commune de Lanton, située sur la côte nord du bassin d'Arcachon compte 7 098 habitants et devrait prochainement être soumise à la loi SRU

Projet : Le foncier est une dent creuse située en zone UX. la commune envisage un projet présentant une mixité fonctionnelle avec l'implantation d'activités commerciales en rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Elle vise une opération de 30 à 40 logements, avec une part de logements sociaux.

Durée : 18 mois

Montant : 4 000 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 488 136 € / 3 598 118 €	1 245 699 €	5 057 396 €

Périmètre : Grand terrain nu à bâtir, avec une maison et deux dépendances. Le terrain fait 16 196m² en tout



 Périmètre de veille (1,62 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

LOGO COMMUNE



CONVENTION DE VEILLE N° XX-XX-XXX

Secteur "Route de la Plage"

ENTRE

LA COMMUNE DE LANTON

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lanton**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 18 avenue de la Libération, 33138 Lanton, représentée par **Madame Marie LARRUE**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 46 avenue des Colonies, 33510 Andernos-les-Bains, représentée par Monsieur Bruno LAFON, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée « **l'intercommunalité** », « **la communauté d'agglomération** » ou « **la COBAN** » ;

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-

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Lanton

La commune de Lanton est localisée au sud-ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord depuis le 1er janvier 2018.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D106.

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

	Lanton	COBAN	Département
Population (2018)	7 098	68 432	1 601 845
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements 2013-2018)	1,6%	10,9%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux [données LLS 2020 (RPLS) / RP 2018 (INSEE)]	208 LLS (5,95% env.)	4,9%	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel de logements	22/an	857/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,18%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	1,98	2,16	2,12

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)

La COBAN a été créée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2017 et regroupe aujourd'hui 8 communes, et 68 432 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 19 juin 2019, du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 1^{er} janvier 2020 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 29 août 2018	2e révision du PLU à l'étude
PLH	En cours d'élaboration	

SCOT	SCOT du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre en cours de construction	
------	--	--

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'inscrit 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 Lanton, la COBAN 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 :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	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 28 novembre 2018 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.

1.3. La convention cadre

La COBAN rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-101 signée le 18 septembre 2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 avril 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal
- Soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire
- Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

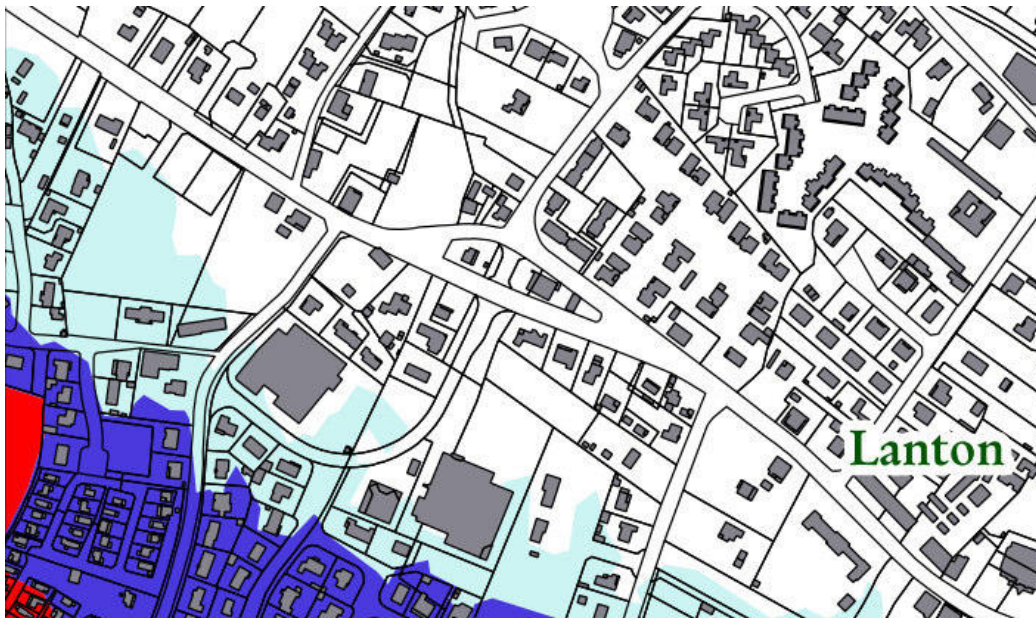
La Commune de Lanton souhaite mener une politique foncière volontariste de Production de logements, de développement économique, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération comprenant des commerces et du logement. La commune de Lanton, la COBAN et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « **Route de la Plage** » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
BI n°166	5842	Bâti	1 route de la Plage	UX	PPR Submersion marine	
BI n°196	8347	Sol			PPR Submersion marine	
BI n°197	5	Sol				
BI n°198	2	Sol				
BI n°201	1000	Sol				
BI n°202	1000	Sol				
Total	16 196m²					



Zone Bleue claire du PPRSM



2.2 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, leMaire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas 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.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
---	--

CONTEXTE ET ENJEUX :

La commune de Lanton pourrait dans les prochaines années être soumise à la loi SRU si une des communes de la COBAN passe le seuil des 15 000 habitants.

En ce sens, la commune souhaite anticiper sur ses futurs objectifs en produisant du logement social.

Ce foncier est en zone UX. La zone UX comprenant les espaces économiques de Lanton, la commune envisage un projet présentant une mixité fonctionnelle avec l'implantation d'activités commerciales en rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Elle vise une opération de 30 à 40 logements, avec une part de logements sociaux.

Une délibération du CM en date du 10/12/2020 prescrit une modification n°2 du PLU. Le secteur ci-dessus restera en zone UX, mais le règlement pourrait être modifié si le projet défini en partenariat avec l'EPFNA le requiert.

A l'heure actuelle, le règlement en zone UX soumet les constructions à destination d'habitat aux conditions suivantes :

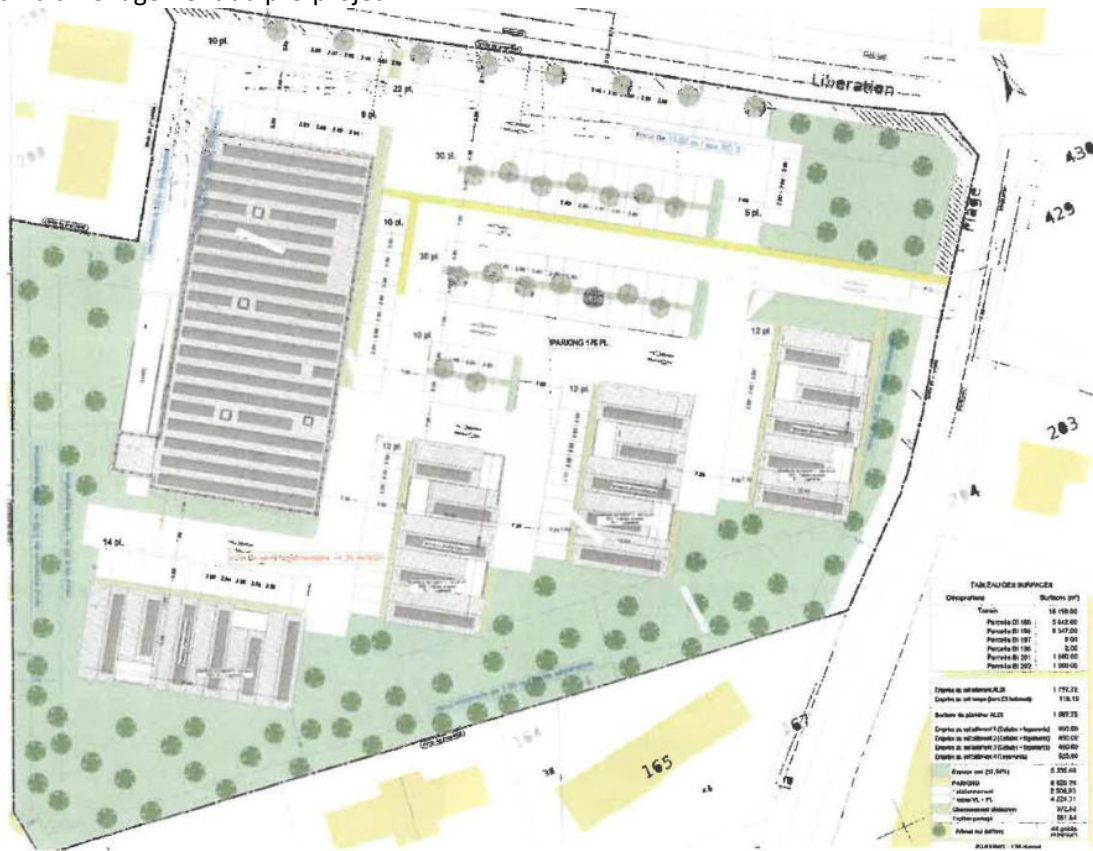
- 2.2 Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles prennent soit :
- la forme de l'aménagement d'un logement de fonction obligatoirement inclus dans le bâtiment d'activité,
 - ou la forme de programmes de logements localisés à l'étage d'un rez-de-chaussée commercial inclus dans le bâtiment d'activité.

Préalablement à l'acquisition, une étude pré-opérationnelle devra permettre d'affiner le pré-projet proposé par la commune. Pour cela, l'EPFNA mobilisera l'expertise d'un bureau d'étude ou d'opérateurs.

Une fois l'acquisition réalisée, une consultation pourra être lancée pour céder le foncier à un groupement d'opérateurs en vue de la réalisation du projet.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre un document de pré-projet qu'elle a remis à l'EPFNA.

Plan d'aménagement du pré-projet :



La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

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'EPFNA 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 de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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 - 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 4 000 000 € (QUATRE MILLIONS D'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 indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune

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

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

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.

4.3 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 est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- 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 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'EPF 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 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 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante 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 Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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**

- Référent Technique Intercommunalité : Alice Vanhoenacker – Cheffe de projets Service Habitat et Logement de la COBAN – a.vanhoenacker@legecapferret.fr
- Référent politique Intercommunalité : Président ou Vice Président : XXXXX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre LANDES - pierre.landes@epfna.fr
- Cheffe de projet EPFNA : Ségolène LAIRE - segolene.laire@epfna.fr

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

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 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

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 3 exemplaires originaux

La commune de Lanton
représentée par son maire

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

Marie LARRUE

La Communauté d'agglomération du Bassin
d'Arcachon-Nord,
représentée par son Président

Bruno LAFON

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 096

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-20-066 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fargues-Saint-Hilaire (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu 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°1 à la convention opérationnelle n°33-20-066 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fargues-Saint-Hilaire (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-20-066 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fargues-Saint-Hilaire (33) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg

Contexte : Fargues-Saint-Hilaire est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux, dans l'Entre-deux-Mers avec une position favorable à proximité de la rocade bordelaise. La commune voit une croissance rapide de sa population (en 2017 la commune comptait 2 889 habitants, en augmentation de 6,41 % par rapport à 2012) et de son développement économique qui rayonne sur les communes environnantes.

Projet : Pour être en capacité d'absorber une dynamique de population et commerciale forte, la commune a pour ambition d'engager un réflexion globale sur le aménagements des espaces publics en centre-bourg.

L'objet du projet d'avenant est d'élargir le périmètre de veille foncière du secteur centre-bourg dans le but d'anticiper les ventes en cours d'études

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 308 948 € / 1 211 646 €	199 742 €	1 659 902 €

Périmètre : Périmètre de veille foncière d'une surface d'environ 12 hectares en cœur de bourg intégrant le secteur arrière pharmacie et de secteur mairie / avenue de Laurence

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



Élargissement du périmètre de veille

□ Périmètre de veille (13,93 ha)



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-20-066

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE FARGUES-SAINT-HILAIRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Fargues-Saint-Hilaire**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 61 avenue de l'Entre-Deux-Mers à Fargues-Saint-Hilaire (33370), représentée par **Monsieur Bertrand GAUTIER**, 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-2022- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Ville de Fargues-Saint-Hilaire et l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg n°33-20-066 en date du 9 septembre 2021. L'objectif principal de la convention est de définir le projet d'aménagement du centre-bourg de la commune de Fargues-Saint-Hilaire. Sur le périmètre de veille, l'EPFNA s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en vue d'engager des acquisitions amiables dans la logique du projet d'ensemble.

La commune de Fargues-Saint-Hilaire envisage désormais un élargissement de ce périmètre, objet du présent avenant à la convention opérationnelle.

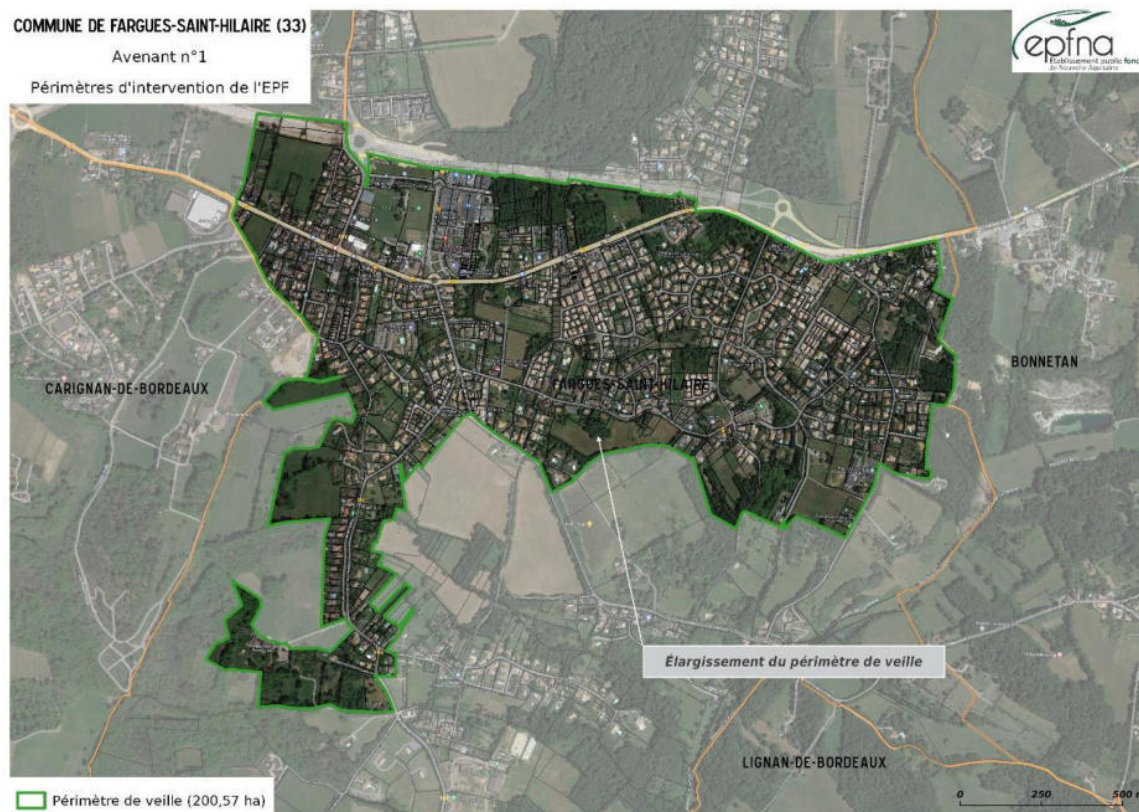
CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Annule et remplace l'Article 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

La commune de Fargues-Saint-Hilaire souhaite mener une opération de redynamisation de son centre-bourg au sein d'un périmètre de veille foncière. Le nouveau périmètre de la convention de veille intègre désormais la partie centrale et urbanisée de la commune.

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



Les autres dispositions de la convention n°33-20-066 demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune Fargues-Saint-Hilaire
représentée par son maire

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

Bertrand GAUTIER

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-20-066

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022-097

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois 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°33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADERLE

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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA

Objet : Production de logements

Contexte : La commune de Saint-Laurent-du-Bois, très contrainte par le peu d'espace urbanisable et le manque de réserve foncière, a souhaité une intervention de l'EPFNA afin d'acquérir et de porter des fonciers en vue de voir ces biens réhabilités. Cela permettra une redynamisation de centre-bourg par la production de logements. L'EPFNA s'est rendu propriétaire le 10 mars 2020, des parcelles ZE n°157 - ZE n°158 - ZE n°159 - ZE n°160 - ZE n°162 - ZE n°163 - ZE n°167, pour un montant de 170 000 euros (hors frais annexes).

Projet : La commune souhaite que l'EPFNA lui cède l'usufruit de ces parcelles le temps de réaliser trois logements communaux, à partir de septembre 2022. Sur le foncier non-bâti, la commune va travailler avec un bailleur social dans le cadre d'un bail emphytéotique pour la production de logements. Pour cela elle devra racheter à l'EPFNA la nue propriété au plus tard avant la mise à bail (septembre 2023). Pour accompagner la collectivité, il est donc proposé de mettre en place un paiement anticipé échelonné qui prendra effet dès 2023 et se terminera à la fin de la convention opérationnelle (le 10 mars 2024). L'objet de cet avenant est donc d'intégrer à la convention opérationnelle le paiement anticipé échelonné sur deux exercices.

Durée : 4 ans (durée initiale)

Montant : 500 000 € (montant initial)

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
100 406 € / 66 334 €	82 854 €	269 848 €

Périmètre : L'EPFNA s'est rendu propriétaire le 10 mars 2020, des parcelles ZE n°157 - ZE n°158 - ZE n°159 - ZE n°160 - ZE n°162 - ZE n°163 - ZE n°167, d'une superficie totale de 3 617 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

Emprise zonage PLU



*Saint-Laurent-
Du-Bois*



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19-029
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La commune de Saint-Laurent-Du-Bois dont la Mairie est située 40 Le Bourg Ouest – 33540 SAINT-LAURENT-DU-BOIS, représentée par son maire, **Monsieur Colin SHERIFFS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° en date

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33)

Emprise zonage PLU



Zonage PLU
N
U

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA ont signé, le 6 juin 2019, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg.

La commune a sollicité l'EPF afin de l'accompagner dans la stratégie foncière qu'elle mène sur son centre-bourg depuis plusieurs années. Elle souhaite engager une réelle politique foncière en maîtrisant avec l'aide de l'EPFNA plusieurs fonciers stratégiques de son bourg. Le but à terme est de réhabiliter ces fonciers en logements et commerces qui permettront au territoire de Saint-Laurent-du-Bois de retrouver un dynamisme certain.

La commune de Saint-Laurent-du-Bois, très contrainte par le peu d'espace urbanisable et le manque de réserve foncière, a souhaité une intervention de l'EPFNA afin d'acquérir et de porter des fonciers en vue de voir ces biens réhabilités. Cela permettra une redynamisation de centre-bourg par la production de logements. L'EPFNA s'est rendu propriétaire le 10 mars 2020, des parcelles ZE 157 - 158 - 159 - 160 - 162 - 163 - 167, pour un montant de 170 000 euros (hors frais annexes).

Section	N°	Lieudit	Surface (en m ²)
ZE	157	LE BOURG	768
ZE	158	LE BOURG SUD	1 212
ZE	159	LE BOURG SUD	1 267
ZE	160	LE BOURG SUD	194
ZE	162	LE BOURG SUD	80
ZE	163	LE BOURG SUD	50
ZE	167	LE BOURG SUD	46
			Total : 3 617 m²

La commune souhaite que l'EPFNA lui cède l'usufruit de ces parcelles le temps de réaliser trois logements communaux, à partir de septembre 2022. Sur le foncier non-bâti, la commune va travailler avec un bailleur social dans le cadre d'un bail emphytéotique pour la production de logements. Pour cela elle devra racheter à l'EPFNA la nue-propriété de la totalité du foncier concerné au plus tard avant la mise à bail (septembre 2023). Pour accompagner la collectivité, il est donc proposé de mettre en place un échelonnement de paiement qui prendra effet dès 2023 et se terminera à la fin de la convention opérationnelle (le 10 mars 2024). L'avenant n°2 permet de mettre en place l'échelonnement de paiement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le projet de la commune consiste à réhabiliter les bâtiments existants pour créer en cœur de bourg trois logements communaux. La commune va faire réaliser elle-même les travaux afin que les logements créés soient livrés courant septembre 2023. Le démarrage des travaux est prévu pour début septembre 2022. Afin de faciliter le rachat de ces fonciers par la collectivité, il est nécessaire de mettre en place un échelonnement de paiement se répartissant en un remboursement anticipé et un paiement différé des sommes qui seront dépensés par l'EPFNA durant le portage.

Il convient de rappeler que ce dispositif de "paiement anticipé" mis en place au profit de la collectivité de Saint-Laurent-du-Bois, dans ce présent avenant, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

• **ARTICLE 1. DISPOSITIONS FINANCIERES**

Un paragraphe : Paiement échelonné est ainsi ajouté à l'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION - de la convention initiale.

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour les fonciers cadastrés ZE n°157 - 158 - 159 - 160 - 162 - 163 – 167 au Lieu-dit Le Bourg et Le Bourg Sud, identifiés dans l'avenant n°1 signé le 09 mars 2020 de la convention opérationnelle n°33-19-029 signée le 06 juin 2019 entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA.

a) Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti. Dans le cadre du rachat des fonciers cités plus haut, par la commune de Saint-Laurent-du-Bois, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir, d'une part un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé et d'autre part, un différé de paiement pour le solde de ce foncier. Le présent échelonnement de paiement engage la commune de Saint-Laurent-du-Bois à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune de Saint-Laurent-du-Bois verse en 2023, une avance sur le prix de vente du bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété. La dernière annuité interviendra par voie d'un différé de paiement après la signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°33-19-029 le 10 mars 2024.

b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée étant de 4 ans à compter de la première acquisition, soit une échéance au 10 mars 2024, conformément à la convention opérationnelle n°33-19-029.

Pour calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous l'ensemble des dépenses envisagées (exprimées en € HT) à la date de signature de l'acquisition du foncier par l'EPFNA.

Dépenses engagées par l'EPFNA (en € HT)	/4 ans
Projet Le Bourg – Le Bourg Sud	
Acquisition foncière	170 000
Frais de notaire	3 084,22
Frais d'huissiers	265,12
Frais d'assurance	136,31
Taxes foncières	741
Diagnostic avant-vente	170
Total	174 396,65

Afin de faciliter la cession de la nue-propriété des parcelles cadastrées ZE 157 - 158 - 159 - 160 - 162 - 163 - 167 au Lieudit Le Bourg et Le Bourg Sud, il est envisagé d'amortir, par un échelonnement de paiement, le montant de 174 396,65 € jusqu'au 10 mars 2024 par annuités constantes, hormis l'exercice 2022 qui fait l'objet d'une cession d'usufruit équivalent à 10 % de la valeur HT d'acquisition des fonciers :

- Avant septembre 2022 : cession d'usufruit pour un montant de 17 000 euros HT
- Avant le 10 mars 2023 : paiement anticipé et préalablement à la cession de la totalité de la nue-propriété pour un montant de 78 698,33 euros HT ;
- Avant le 10 mars 2024 : paiement différé du solde de la convention, (estimé en juin 2022 à 78 698,33 euros HT).

c) Règlement des échéances

Pour l'échéance du paiement anticipé de 2023, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, l'annuité versée en 2023 dans la cadre du paiement anticipé, sera considérée comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivants la décision de résiliation.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

d) Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

- Le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFNA ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- Les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFNA ;
- Le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- Le solde du compte de gestion de l'EPFNA, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
 - Impôts et taxes,
 - Assurances,
 - Etc.

Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versée des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement ci-après développée, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçus à la collectivité déduction faite des sommes éventuelles laissées à la charge de la collectivité.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2024), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

e) Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, les annuités seront considérées comme des avances. Le transfert de propriété et de jouissance se fera à la date de signature de l'acte notarié.

La dernière annuité interviendra en paiement différé après la signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession des fonciers concernés par les présentes dispositions, au profit de la collectivité, et avant la date butoir de la convention opérationnelle n°33-19-029 le 10 mars 2024.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-19-029 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Laurent-du-Bois
représentée par son maire,

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

Colin SHERIFFS

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur**
..... n°2022/ du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-19-029

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-029

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 098

Avenant n°1 à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de Logements Locatifs Sociaux entre Saint André de Cubzac, la CC du Grand Cubzaguais 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°1 à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de Logements Locatifs Sociaux entre Saint André de Cubzac, la CC du Grand Cubzaguais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

FRANCK 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de Logements Locatifs Sociaux entre Saint André de Cubzac, la CC du Grand Cubzaguais et l'EPFNA

Objet : Production de logements locatifs sociaux

Contexte : La commune de Saint-André-de-Cubzac est localisée en Gironde, au Nord de la Métropole Bordelaise.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A 10, les départementales 1010, 115 et 137 qui font de la commune un territoire de lien, mais aussi une porte d'entrée entre la métropole et le nord de la Gironde.

La commune de Saint-André-de-Cubzac intègre au 1er janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux. Elle devra donc selon atteindre un objectif de 25% de logements locatifs sociaux.

Projet : L'objet du projet d'avenant est de passer d'un périmètre de veille limité au centre-bourg à un périmètre englobant toutes les zones U et AU du PLU pour pouvoir implanter des logements sociaux sur tout le territoire communal

Durée : 4 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 910 903 € / 6 937 399 €	2 849 579 €	5 941 022 €

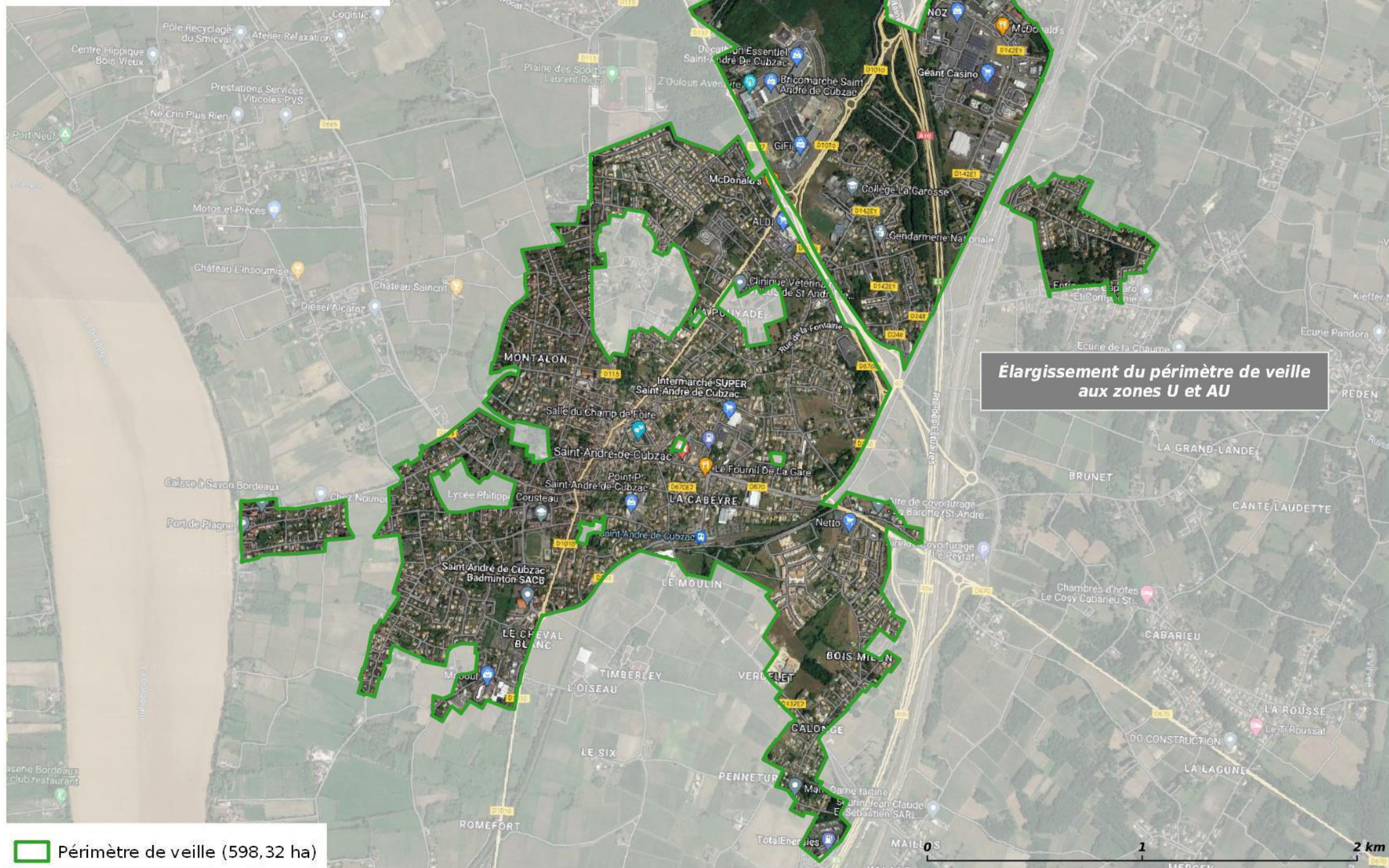
Périmètre : Elargissement du périmètre de veille du centre-bourg aux zones U et AU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF





Avenant n°1 à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de logements
locatifs sociaux

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, dont le siège est situé 8 Place Raoul Larche, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par son Maire, **Madame Célia MONSEIGNE**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

Grand Cubzaguais communauté de communes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Boucicaut, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par **Madame Valérie GUINAUDIE**, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **CC** »

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 par intérim, nommé par arrêté ministériel du 2 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-035 en date du 10 mars 2022,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

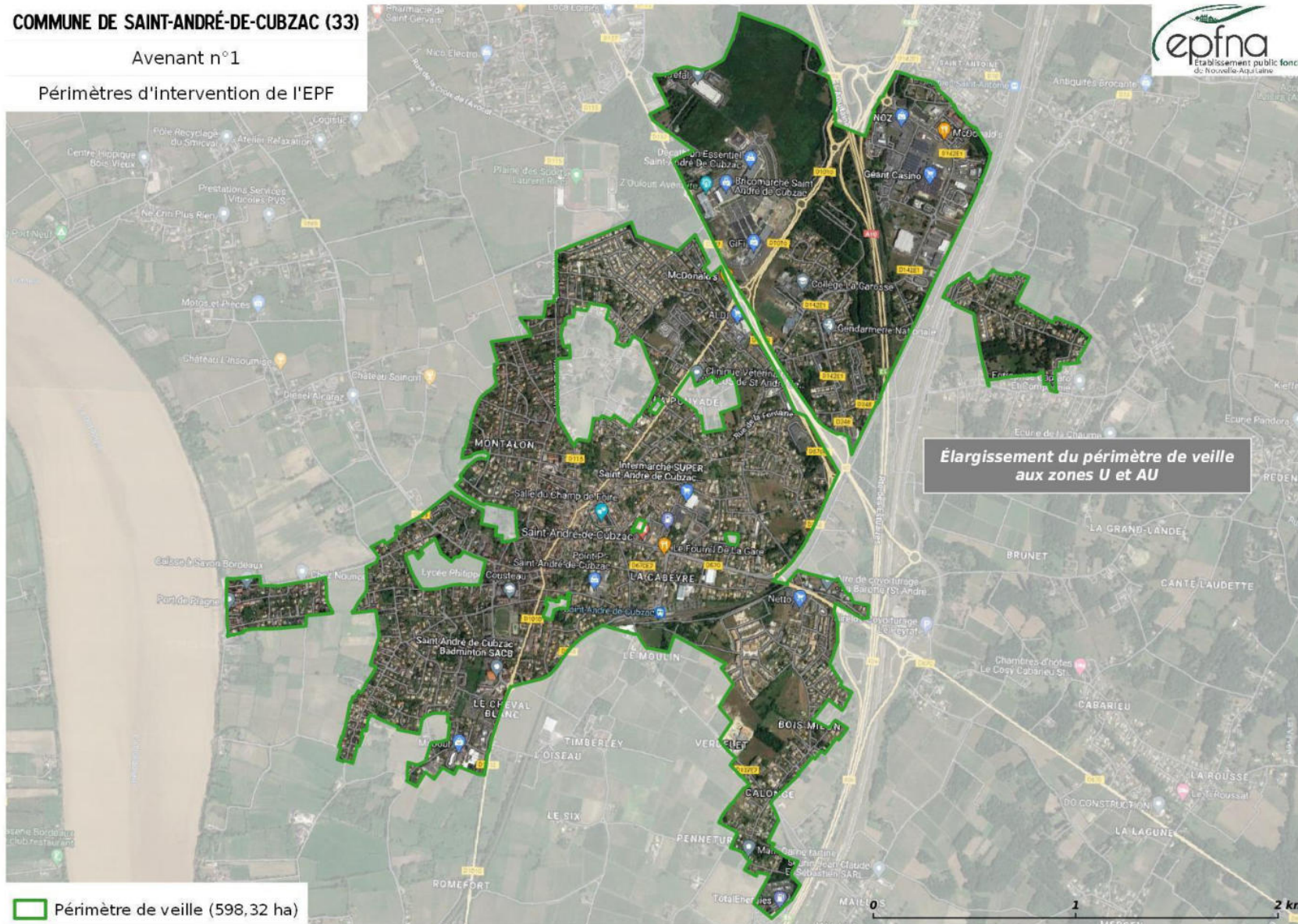
D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

Le 26 avril 2022, la Commune de Saint-André-De-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de Communes et l'EPFNA ont signé une convention de veille stratégique pour la production de logements locatifs sociaux.

La commune de Saint-André-de-Cubzac a intégré au 1^{er} janvier 2021 le dispositif SRU du fait de la nouvelle délimitation des unités urbaines par l'INSEE fin 2020. La Commune faisant désormais partie de l'unité urbaine de Bordeaux.

L'EPFNA accompagne donc la commune de Saint-André-de-Cubzac dans son objectif d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de logements.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION

Vient modifier et remplacer l'article 2.2 « Définition du secteur d'intervention » figurant dans la convention initiale.

Le nouveau secteur d'intervention est identifié dans la carte ci-dessus, et comprend toutes les zones U et AU inscrites au PLU de la commune, adopté le 3 mars 2014 et modifié le 8 juillet 2019.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-André-De-Cubzac
représentée par son Maire,

Grand Cubzaguais communauté de communes,
représentée par sa Présidente,

Célia MONSEIGNE

Valérie GUINAUDIE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**, n°2022/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022-099

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-178 entre la commune de Saint-Savin 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°1 à la convention opérationnelle n°33-18-178 entre la commune de Saint-Savin 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le - 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général**Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-178 entre la commune de Saint-Savin et l'EPFNA**

Objet : Paiement anticipé échelonné dans le cadre d'une convention pour la restructuration du centre-bourg

Contexte : Saint-Savin est située à l'extrême nord de la Gironde, elle est le siège de la CC Latitude Nord Gironde.

Projet : Une cession d'usufruit au profit de la commune a eu lieu le 25 février 2022 pour un montant de 11 000 € afin de permettre la réalisation de travaux par la commune, qui souhaite installer à l'étage du bien un syndicat de l'eau et au rez-de-chaussée un commerce.

La commune sollicite auprès de l'EPFNA un paiement anticipé échelonné.

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
821 320 € / 1 299 143 €	551 091 €	1 389 230 €

Périmètre : Un ancien atelier de photographe en centre-bourg de 81m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr





**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-178**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-SAVIN (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Savin dont la Mairie est située 1 Place de la Mairie – 33290 SAINT-SAVIN, représentée par son maire, **Monsieur Alain RENARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération bureau n°B-2021-..... du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux, la commune de Saint-Savin et l'EPF ont signé le 18 avril 2019 une convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg de Saint-Savin, afin d'envisager une intervention de l'EPF autant par une action en termes d'habitat que de développement de l'activité commerciale.

L'EPFNA a acquis le 27 août 2021 un ancien atelier de photographe pour un montant de 110 000€. Une cession d'usufruit au profit de la commune a eu lieu le 25 février 2022 pour un montant de 11 000€ afin de permettre la réalisation de travaux par la commune, qui souhaite installer à l'étage du bien un syndicat de l'eau et au rez-de-chaussée un commerce.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Afin de faciliter le rachat par la collectivité du foncier susmentionné, soit la AB n°665, il est nécessaire de mettre en place un remboursement anticipé des sommes dépensées par l'EPFNA pour son acquisition et durant le portage.

Il convient de rappeler que ce dispositif de « *paiement échelonné anticipé* » mis en place au profit de la collectivité de Saint-Savin, dans ce présent avenant, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES

Un paragraphe : **Paiement échelonné anticipé est ainsi ajouté à L'Article 3 – « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » de la convention initiale.**

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour la parcelle cadastrée AB n°665, appartenant au périmètre de veille de la convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg n°33-18-178, signée le 18 avril 2019, entre la commune de Saint-Savin et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

a) Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

Dans le cadre du rachat du foncier cadastré AB n°665, par la commune de Saint-Savin, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune de Saint-Savin, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage la commune de Saint-Savin à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel du bien et n'entre en nue-propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée étant de 5 ans, à compter de la première acquisition, soit une échéance au 27 août 2026.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé que l'EPFNA porte un stock financier de 103 546,46 € HT au 20/05/2022. Des dépenses supplémentaires pourront s'ajouter au cours du portage, notamment des frais d'assurance et le paiement de la taxe foncière.

La commune est déjà propriétaire de l'usufruit du bien, cédé par l'EPFNA dans le cadre d'un acte signé le 25 février 2022 pour un montant de 11 000€.

Selon cet acte, afin d'anticiper la gestion du démembrement, les parties conviennent :

- de se réunir une fois par an et au plus tard un an avant l'arrivée du terme de l'usufruit temporaire, soit au plus tard le 20 août 2025 de manière à envisager le calendrier à prévoir pour la cession de la nue-propriété à intervenir. Cette réunion sera organisée à l'initiative de la partie la plus diligente moyennant un délai de prévenance d'un mois.
- d'établir un rétroplanning, au plus tard lors de la réunion susvisée, permettant notamment à la Commune Acquéreur de valider le budget nécessaire à l'acquisition programmée, et les modalités de programmation.

Sachant que la convention sera échue au 27 août 2026, il est proposé le calendrier suivant :

L'amortissement du montant prévisionnel de 103 546,46 € HT, jusqu'au 27 août 2026, est prévu par annuités constantes :

- avant le 27 août 2023, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 25 000€ ;
- avant le 27 août 2024, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 25 000€ ;
- avant le 27 août 2025, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 25 000€ ;
- le 27 août 2026 est le terme de la durée conventionnelle de portage et du rachat du foncier par la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné, au profit de la collectivité.

c) Règlement des échéances

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

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

d) Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

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

Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ce paiement échelonné, **l'acte de vente reprend le montant total du prix de cession, cependant la collectivité ne payera à sa signature** uniquement la différence entre le prix de revient total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

A titre d'exemple : selon le stock foncier porté par l'EPFNA au 20/05/2022, la nue-propiété du foncier sera cédée à la collectivité, par acte notarié, au prix de 103 546,46 € HT, mais la collectivité ne paye à la signature de l'acte que la différence entre le prix de revient total **inscrit à l'acte** (103 546,46 € HT) et les annuités qu'elle aura déjà versées (entre 2023 et 2025, soit 75 000,00 €). Ainsi en 2026, il ne restera environ que 28 546,46€ HT à verser par la collectivité. Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

Par conséquent, en fin d'année 2025, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession de la nue-propiété du foncier. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession au dernier trimestre 2025.

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versée des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la collectivité **après déduction faite des sommes qui resteraient à la charge de la collectivité.**

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2026), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

e) Transfert de nue-propriété

Le paiement échelonné anticipé mis en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, les annuités seront considérées comme des avances mais le transfert de nue-propriété et de jouissance se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la commune de Saint-Savin paie progressivement mais ne devient nu-propriétaire qu'au terme du portage, **à compter du jour de la signature de l'acte de cession en sa forme authentique.**

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Savin
représentée par son Maire

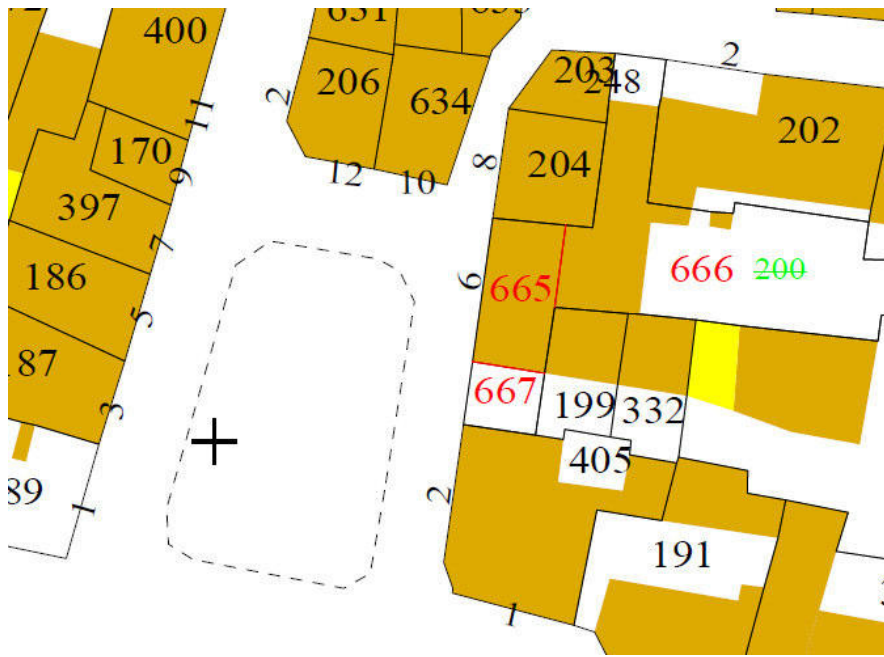
L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine,
représenté par son Directeur Général,

Alain RENARD

Sylvain BRILLET

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

Annexe – extrait cadastral :



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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022- 100****Convention d'Opération de Revitalisation des Territoires sur le territoire d'Albret Communauté**

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 d'Opération de Revitalisation des Territoires sur le territoire d'Albret Communauté, 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 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29-06-2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1^{er} 1^{er} JUIL. 2022

Laurence ROUEDE



Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1^{er} 1^{er} JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention d'Opération de Revitalisation des Territoires sur le territoire d'Albret Communauté

Objet : Requalification d'ensemble des centre-ville concernés par la rénovation du parc de logements, des locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire

Contexte : Albret Communauté, située au sud-ouest du département du Lot et Garonne, regroupe aujourd'hui 33 communes et compte 26 891 habitants. L'intercommunalité est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Praysas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

Albret Communauté dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois de Buzet, Lavardac, Nérac et Mézin. Cette structure interne se retrouve au sein des 8 zones d'activités économiques présentes essentiellement au nord.

Le tissu économique est lui structuré par les activités viticoles, agricoles, sylvicoles, mais aussi par l'économie touristique et industrielle (Buzet, Nérac, Mézin, Andiran) avec une tendance au développement du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.

Projet : Mise en place d'une Opération de Revitalisation des Territoires sur l'Albret et plus spécifiquement les communes de Nérac, Mézin, Lavardac, Barbaste, Vianne, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Sos et Lamontjoie

Durée : Sans objet

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Néant

Périmètre : Communes de Nérac, Mézin, Lavardac, Barbaste, Vianne, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Sos et Lamontjoie

CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE



CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

ENTRE

La Communauté de Communes représentée par son président Alain LORENZELLI ;

La Commune de Nérac représentée par son maire Nicolas LACOMBE ;

La commune de Mézin représentée par son maire Jacques LAMBERT ;

La commune de Lavardac représentée par son maire Ludovic BIASOTTO ;

La commune de Barbaste représentée par son maire Valérie TONIN ;

La commune de Buzet-sur-Baïse représentée par son maire Jean-Louis MOLINIÉ ;

La commune de Francescas représentée par son maire Paulette LABORDE ;

La commune de Sos représentée par son maire Didier SOUBIRON ;

La commune de Vianne représentée par son maire Laurence BENLLOCH ;

La commune de Lamontjoie représentée par son maire Pascal BOUTAN ;

Ci-après les « **Collectivités bénéficiaires de l'ORT** »,

D'une part,

L'Etat représenté par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;

L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par Sylvain BRILLET, Directeur général ;

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par Rémi HEURLIN, Directeur délégué Bordeaux.

Ci-après, les « **Partenaires financeurs** »,

Le Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement ;

L'ADEME ;

Le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine ;

Le Conseil départemental de Lot-et-Garonne ;

L'Office Public de l'Habitat Habitatlys ;

Domofrance, groupe Action Logement ;

Ci-après les « **Partenaires** ».

D'autre part.

INDEX

Avant-propos	Page 5
<i>Une ORT pour conforter l'attractivité de 9 pôles de centralités du territoire</i>	Page 6
<i>L'organisation territoriale d'Albret Communauté et l'engagement des parties</i>	Page 7
Partie 1. Bilan synthétique du territoire et place des neuf centralités	Page 10
<i>Les dynamiques sociodémographiques</i>	Page 11
<i>Les dynamiques d'habitat</i>	Page 13
<i>Les dynamiques commerciales</i>	Page 15
<i>Les mobilités</i>	Page 17
Partie 2. Bilan d'attractivité des neuf centralités structurantes	Page 18
<i>Le bilan d'attractivité des neuf centralités</i>	Page 19
<i>Le bilan d'attractivité par commune</i>	Page 24
Partie 3. Un projet de territoire pour conforter les centralités	Page 44
<i>Les fondamentaux du projet de territoire</i>	Page 45
<i>Les axes stratégiques du projet</i>	Page 46
<i>L'ORT au service du projet de territoire</i>	Page 47
Partie 4. La stratégie ORT au service des neuf centralités	Page 50
<i>Les enjeux</i>	Page 51
<i>Le volet opérationnel</i>	Page 52
<i>La stratégie par commune</i>	Page 53
Partie 5. Le programme d'action dans le cadre de l'ORT	Page 65
<i>Les actions communales et intercommunales matures</i>	Page 66
Partie 6. Le cadre juridique et administratif de l'ORT	Page 74
<i>La mobilisation des effets juridiques des périmètres d'ORT</i>	Page 75
<i>La gouvernance, le pilotage et l'animation de l'ORT</i>	Page 79
<i>Les objectifs, les modalités de suivi et d'évaluation de l'ORT</i>	Page 82
<i>La durée, l'évolution et le fonctionnement général de la convention</i>	Page 83
Annexes	Page 86

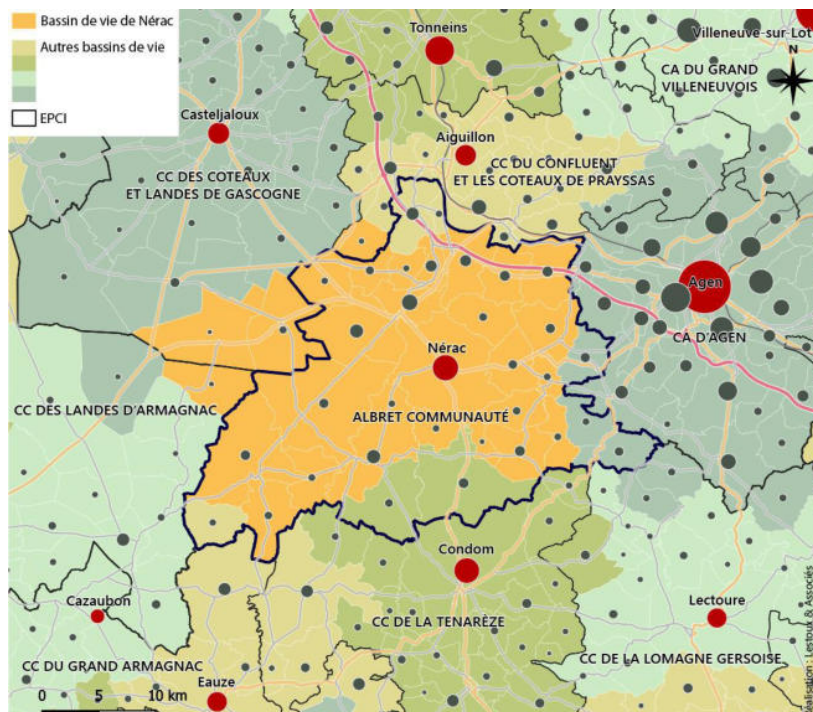
Avant-propos

UNE ORT POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE 9 PÔLES DE CENTRALITÉ DU TERRITOIRE

Albret Communauté, avec ses 33 communes et plus de 26 000 habitants (Insee 2016), s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de ville et de ses cœurs de bourg. Lauréat en 2015 de l'appel à projet « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), le territoire s'est également engagé dans la voie de la transition énergétique avec pour objectif l'autonomie en 2050. Fin 2019, l'EPCI a élaboré la rédaction d'une politique locale du commerce puis en 2020, la mise en œuvre d'un dispositif ACP sur son territoire. Des réflexions visant à définir une stratégie volontariste de renforcement du centre-ville de Nérac et des centres-bourgs de Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontjoie, Lavardac, Mézin, Sos et Vianne.

Ces neuf pôles de centralité sont au cœur de toutes les réflexions territoriales : projet de territoire, PLUi, PLH de l'Albret pour restructurer l'habitat de cœur de ville en plus du dispositif SARE, etc... Aujourd'hui le territoire souhaite poursuivre cette démarche en faveur des centralités, la renforcer et surtout ne pas la limiter à la ville pôle de Nérac considérant que c'est bien le maillage de ces neuf pôles structurants et leur complémentarité qui permettra de consolider l'attractivité durable du territoire.

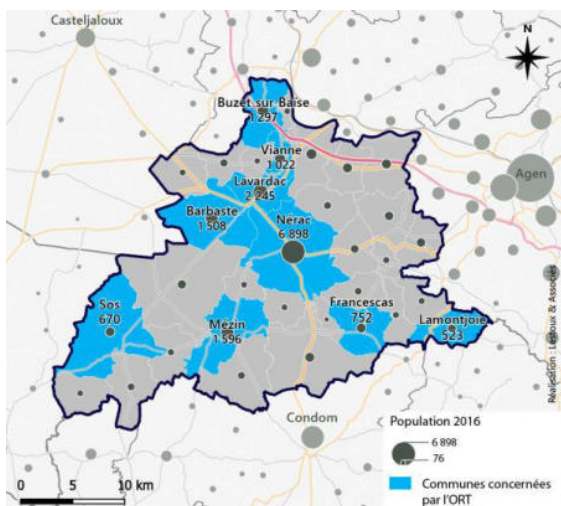
Dans cette dynamique, Albret Communauté souhaite aujourd'hui conventionner avec l'Etat à l'Opération de Revitalisation Territoriale en incluant à la convention non seulement la ville de Nérac, lauréate du dispositif Petites Villes de Demain, mais aussi les huit autres bourgs-centres : Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontjoie, Lavardac, Mézin, Sos et Vianne.



L'ORGANISATION TERRITORIALE D'ALBRET COMMUNAUTÉ

En 2017, Albret Communauté compte 26 000 habitants. 4^{ème} EPCI du Lot-et-Garonne, le territoire profite de la proximité de l'agglomération d'Agen tout en préservant son contexte rural et son économie qui lui est liée. Dans un contexte plus large, Albret Communauté profite d'une position stratégique à équidistance entre les métropoles de Bordeaux et Toulouse, à la jonction des régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.

Le territoire s'organise autour de 9 polarités structurantes : le pôle majeur de la ville centre de Nérac, les deux polarités secondaires de Mézin et Lavardac puis les six pôles relais de Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontoïe, Sos et Vianne.



Ancienne ville industrielle autour du liège, **Mézin** constitue la troisième polarité du territoire. La présence d'entreprises d'importance et son riche patrimoine bâti historique font de la commune un lieu attractif et touristique.

À 6 km au Nord de Nérac, **Lavardac** constitue la seconde ville du territoire avec ses 2 500 habitants. En position de carrefour par ses voies de communication terrestres et fluviales, entre la Garonne et l'arrière pays du Gers, Lavardac profite d'une situation géographique bénéfique pour l'accueil d'entreprises et d'activités.

Barbaste constitue avec Lavardac une continuité de l'unité urbaine de Nérac. Ville anciennement prospère par l'activité de ses minoteries et du liège, Barbaste bénéficie d'un fort patrimoine touristique en plus d'équipements de services.

Ville centre de la Communauté de Communes, **Nérac** s'établit en véritable pôle intercommunal avec une offre d'emplois, de services et commerciale différenciante et conséquente sur le territoire qui lui permet de répondre aux besoins de la population.

L'ORGANISATION TERRITORIALE D'ALBRET COMMUNAUTÉ

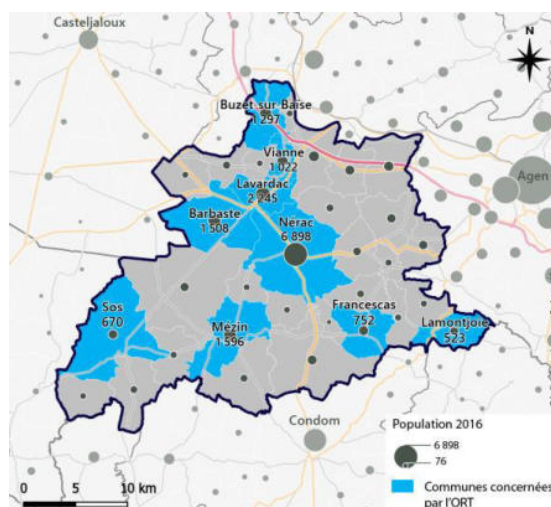
Composée et entourée d'une importante Bastide, la commune de **Vianne** bénéficie également d'un fort patrimoine notamment avec son passé industriel et artisanal lié à la verrerie. Vianne constitue une première porte d'entrée sur le territoire de l'Albret.

Sur les rives de la Baïse et à sa confluence avec la Garonne, **Buzet-sur-Baïse** est la commune la plus au nord du territoire. Son économie est davantage tournée vers l'agriculture et plus particulièrement sur la viticulture, secteur d'importance dans l'économie globale du Pays d'Albret.

Petite commune à l'extrémité Est du territoire, **Lamontjoie** s'organise également en bastide et possède un patrimoine conséquent et préservé qui en fait un lieu de détente propice au tourisme où, au regard de sa dimension, de nombreux services de proximité existent.

Pôle relais au sud du territoire, **Francescas** dispose d'un bâti et d'une architecture ancienne. Son économie est principalement tournée sur la production de semences agricoles, qui en fait un pôle de travail d'importance.

Au Sud-ouest du territoire à la jonction de la forêt des Landes et de la vallée de l'Albret, **Sos** possède l'une des plus grandes centrales photovoltaïques de la communauté de communes implantée sur une ancienne friche industrielle, image nouvelle du territoire en lien avec sa volonté d'autonomie énergétique et de transition environnementale.



L'ENGAGEMENT GÉNÉRAL DES PARTIES

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

L'Etat s'engage :

- à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ;
- à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ;
- à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.

L'ANAH s'engage à réserver en priorité ses crédits de droit commun en matière d'ingénierie et de travaux pour le programme, conformément aux dispositions de son règlement général.

Les collectivités s'engagent :

- à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur le territoire ;
- à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

Les partenaires financiers s'engagent :

- à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les collectivités ;
- à mobiliser leur ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention, et qu'ils auraient préalablement approuvées.

La Caisse des Dépôts, via la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain, en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à soutenir l'apport d'ingénierie et d'expertise opérationnelle pour faciliter la mise en œuvre des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;

Pour chaque sollicitation financière, l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

L'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine est un partenaire majeur de cette action dans le cadre d'une convention nationale.

Le **Département** se propose de soutenir, dans le cadre de sa programmation budgétaire et de ses compétences, les projets proposés par la collectivité bénéficiaire en s'assurant qu'ils s'intègrent dans ses régimes existants.

Partie 1

Bilan synthétique du territoire et place des neuf centralités

LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Le territoire voit une stagnation de sa population avec une évolution de l'ordre de -0,3% sur la période 2011-2016. Par ailleurs, sa commune pôle regroupe environ 6 900 habitants (31% de la population totale de l'EPCI) connaît un recul démographique important depuis 2011 (+2,9%). L'enjeu de la stratégie du territoire est d'agir, en particulier, dans les centralités pour adapter le commerce, l'habitat et les services au nouveaux modes de vie avec des attentes nouvelles et lutter contre l'affaiblissement progressif de cette croissance.

Une perte de vitesse des pôles structurants sur la dynamique démographique

Deux dynamiques s'opposent sur le territoire avec des signes de fragilisation sur l'Ouest et le centre quand l'Est est stimulé par le pôle urbain d'Agen. Si les pôles au Sud du territoire progressent en population (Mézin, Francescas, Lamontjoie et Sos), les communes de l'unité urbaine de Nérac connaissent une stagnation de leur population voire une forte décroissance démographique (Nérac, Vianne) liée à un phénomène de périurbanisation. Une perte d'attractivité qui fragilise ces bourgs-centres. Néanmoins l'ensemble du territoire connaît également un effet plateau limitant la sortie des habitants en dehors de l'EPCI.

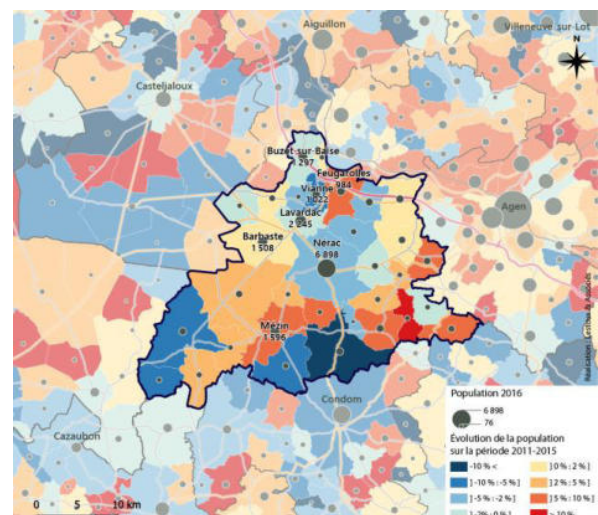
Des évolutions sociologiques contrastées à l'échelle du territoire.

Les communes plus rurales du territoire rassemblent davantage de familles avec enfant(s) (37%) que les polarités principales de l'Albret (29%). Par ailleurs, l'ensemble du territoire connaît un vieillissement de sa population avec une part de 34,8% de personnes de 60 ans et plus en 2015, soit 1,5 point de plus qu'en 2011. Une part plus importante que sur le département (32,8%), et plus sensible dans les communes les plus importantes. Un phénomène qui souligne encore une fois tout l'intérêt de l'ORT, en agissant

sur le levier habitat et attractivité, pour rééquilibrer l'armature historique du territoire.

Une dynamique économique à soutenir

Avec une stagnation du nombre d'emploi sur la période 2011-2015, l'Albret montre des difficultés à attirer de nouveaux actifs. Derrière cette problématique, le territoire se trouve confronté à un point sensible : celui du logement des jeunes et/ou nouveaux salariés et souffre d'un déficit d'offre pour accueillir les premières étapes du parcours résidentiels. C'est pourquoi l'effet levier de l'ORT (et du Dispositif Denormandie) seront essentiels afin de reconfigurer un habitat ancien de cœur de ville souvent peu adapté aux nouvelles attentes.



Dynamique démographique d'Albret Communauté entre 2011 et 2016 (Insee)

LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES (SUITE)

Une dynamique à inverser

La synthèse (tableau ci-dessous) des principaux indicateurs socio-démographiques met en évidence une fragilisation démographique et souligne que l'ORT doit être mobilisée comme un outil pour permettre aux neuf centralités du territoire de faire face à la paupérisation de la population, d'adapter leur structure urbaine aux nouveaux modes de vie et d'habiter pour ne pas subir un phénomène de résidentialisation par les territoires environnants à plus fort rayonnement.

**Tableau synthétique
des principaux
indicateurs socio-
démographiques issus
de l'étude centralité
Lestoux & Associés**

	Nérac		Bassin de vie		Albret Communauté		Lot-et-Garonne	
Population 2016 (Insee 2019)	6 898		22 592		26 307		332 833	
Population 2011	7 106		22 600		26 378		330 866	
Évolution 2011-2016	-2,9%		0%		-0,3%		0,6%	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016	2011	2016
% personnes de 60 ans et plus	35,3%	36,9%	33,7%	35,3%	33,3%	34,8%	30,3%	32,4%
% personnes <15 ans	14,6%	14,8%	15,6%	15,8%	16%	16,2%	16,5%	16,3%
Médiane des revenus par UC 2016	18 520 €		18 277 €		18 335 €		19 079 €	
Nb ménages 2016 (Évolution des ménages 2011-2016)	3 246 (-0,5%)		10 229 (+1,3%)		11 846 (+1,5%)		151 893 (+2,4%)	
% ménages personne seule	37,8%	40,1%	32,8%	34,8%	32%	33,9%	34%	35,5%
% ménages familles avec enfant(s) (<i>parmi nb ménages</i>)	27,2%	27,2%	31,1%	31,1%	31,7%	31,6%	31,9%	31,7%
% ménages emménagés <5 ans 2016	34,2%		27,8%		27,4%		31,2%	
Nb emplois 2016 (et évolution depuis 2011)	3 339 (-2,6%)		7 283 (-0,5%)		8 133 (+0,1%)		123 822 (-1%)	
Indicateur de concentration d'emplois (nb emplois/actifs occupés)	131,4	142,7	85,5	87,6	80,6	82,6	99,5	99,5
Taux de vacance en logements 2016 (et évolution depuis 2011)	15,7% (+11,2%)		13,1% (+16,4%)		13,1% (+15%)		11,3% (+15,4%)	

LES DYNAMIQUES D'HABITAT

Même avec une stagnation du nombre d'habitants sur son territoire, Albret communauté voit un important fléchissement de sa dynamique en logement depuis la crise immobilière de la fin des années 2000. Aussi, même si l'Est du territoire montre une dynamique plus favorable pour les familles et les actifs due à la proximité d'Agen, l'EPCI connaît un départ de population plus important que d'arrivées de nouveaux habitants, principalement dû au vieillissement de la population. Des évolutions qui induisent de nombreux enjeux en termes d'habitat.

Une problématique d'attractivité pour le Sud et l'Ouest du territoire

L'Est du territoire profite de l'influence agenaïse et apparaît plus attractif et dynamique avec l'installation de ménages actifs. Une tendance qui contribue à accentuer l'écart avec le reste du territoire en termes de typologie de ménages. Le sud de l'Albret montre dans ce sens, un profil de population qui se caractérise par une part plus importante des personnes de 60 ans et plus représentant parfois près de la moitié des ménages des communes. En découle également une plus grande part des ménages d'une seule personne qui ne cesse d'augmenter et pose le sujet de leur isolement.

Un besoin de production de logement pour les seniors et les petits revenus

Avec un taux de personnes de plus de 60 ans de 34,8%, qui continue de progresser et supérieur au reste du département, la population d'Albret Communauté vieillit et soulève des besoins d'adaptation des logements pour maintenir les personnes âgées à leur domicile.

Aussi, le revenu des ménages sur le territoire reste bien inférieur à la médiane départementale. À noter l'influence du pôle d'Agen encore perceptible sur la partie Est qui attire des ménages plus aisés, souvent des couples et travaillant hors du territoire. La disparité des

revenus sur l'Albret s'explique aussi par le vieillissement des personnes vivant seulement avec un revenu provenant de la retraite.

Un besoin de travailler l'attractivité résidentielle auprès des jeunes actifs

Albret Communauté, de part sa position stratégique entre deux métropoles, sa proximité avec Agen, permet d'attirer de nouveaux ménages mais ne travaillant pas sur le territoire. Aussi, la création de nouvelles entreprises et les spécificités économiques du territoire comme l'agriculture et la viticulture posent la question de la capacité du territoire à proposer aux salariés une offre de logements correspondant à leurs besoins. L'offre locative mériterait d'être développée.

Un des objectifs du SCOT est de diversifier la typologie de l'habitat (individuel, groupé, collectif, locatif et accession à la propriété) afin de permettre la réalisation des parcours résidentiels à l'intérieur de l'Albret et offrir une typologie variée de logements pour répondre aux besoins des nouveaux ménages (primo-accédants, personnes âgées, ménages à petits revenus, jeunes,..)

LES DYNAMIQUES D'HABITAT(SUITE)

L'amélioration des logements anciens

Près de 60% des logements sur le territoire ont été construits avant 1970 et 44% datent d'avant 1945. Ces chiffres induisent des besoins en rénovation, notamment dans le domaine énergétique. Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour aider les propriétaires à réhabiliter leur logement. Le Programme d'Intérêt Général « *Précarité énergétique et lutte contre l'habitat indigne de l'Albret* » permet de soutenir financièrement les projets de rénovation et/ou d'adaptation des logements. Le service Habitat propose de nombreux conseils juridiques ou techniques. De plus le dispositif Dorémi vient s'appuyer sur le savoir faire local avec la mobilisation des artisans et des entreprises du bâtiment du territoire. Des leviers fiscaux sont nécessaires pour déclencher l'intérêt d'investisseurs afin de remettre des logements anciens sur le marché locatif.

Des enjeux à relever pour le territoire

L'enjeu est aujourd'hui d'œuvrer pour améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et en particulier celle des centres des 9 polarités structurantes qui disposent de logements vacants à même de répondre aux besoins des segments en tension.

LES DYNAMIQUES COMMERCIALES

Albret Communauté regroupe un total de 277 commerces et services de moins de 300 m² de surface commerciale et de 30 000 m² de grandes et moyennes surfaces. Le centre ville de Nérac regroupe 40 % de l'offre commerciale et se distingue par un taux de diversité élevé (32 %). Toutefois, la ville centre et les principales polarités du territoire montrent des taux de vacance relativement importants (25% à 50%) qui soulignent une fragilisation des centralités et une difficulté à pérenniser l'offre.

Une offre de proximité préservée en centralité à conforter sur l'ensemble du territoire

73,6 % des commerces de proximité se trouvent implantés au sein d'un centre-ville ou centre-bourg. Un taux au dessus de la moyenne habituellement observée qui est de 60% environ. Les polarités structurantes du territoire montrent toutes des taux de cette importance. Ceci souligne leur bonne résistance au phénomène de périphérisation qu'il convient de conforter à l'aide du PLUi pour préserver leur rôle essentiel de centralité. A noter la forte représentation des commerces dits de « convivialité » (café-hôtel-restaurant) secteur primordial au vue de l'aspect touristique du territoire.

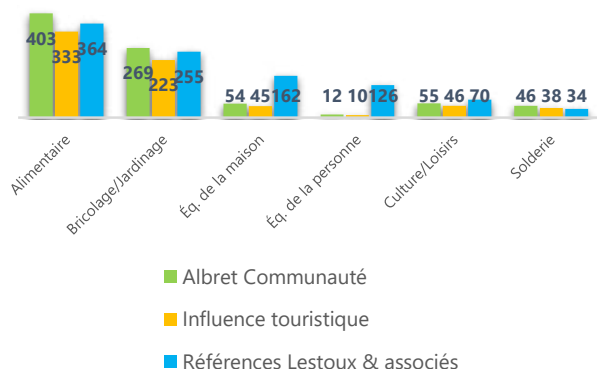
Une complémentarité des circuits de distributions alternatifs qui vient pallier la carence de l'offre sédentaire

L'ensemble de l'offre sédentaire apparaît peu dense voire avec des manques sur la majorité des secteurs. Elle est toutefois complétée par un fort développement des modes de distributions alternatifs, à savoir la vente directe des producteurs locaux (75 producteurs recensés sur le territoire) plusieurs tournées alimentaires et près de 17 marchés qui permettent à l'ensemble de la population de bénéficier d'une offre commerciale notamment sur les petites communes ne disposant d'aucun commerce sur leur territoire.

Une croissance des surfaces commerciales à maîtriser

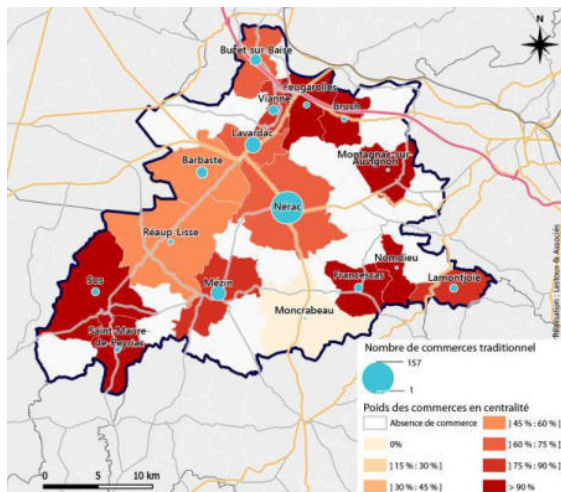
Le plancher commercial d'Albret Communauté a augmenté de 30% depuis 2010, soit près de 9 000 m² de surfaces supplémentaires. Cette croissance, beaucoup plus forte que la croissance de population, s'explique pour moitié par l'extension d'enseignes alimentaires (Intermarché, Super U) et l'implantation de nouvelles enseignes en équipement de la maison (Centrakor, Darty...). Les densités GMS restent cependant cohérentes au vu de la typologie du territoire mais restent insuffisantes pour répondre aux besoins de l'influence touristique.

Néanmoins, il conviendra de se doter à l'avenir de moyens de maîtriser cette croissance alors que le consommateur dispose de nouvelles offres digitales.



Densités en Grandes & Moyennes Surface par secteur d'activité (m² pour 1000 habitants)

LES DYNAMIQUES COMMERCIALES (SUITE)



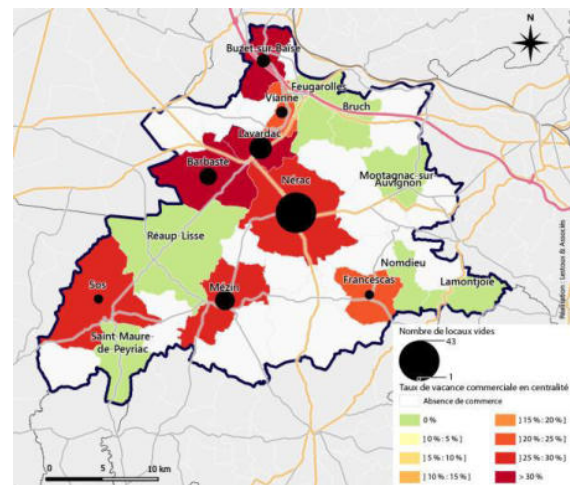
Répartition de l'offre commerciale à l'échelle d'Albret Communauté

Une diversité commerciale prépondérante sur la commune pôle

La diversité commerciale (nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces hors services), permet d'apprécier l'attractivité et donc la polarisation d'une centralité sur un territoire. Sa faible représentation sur l'ensemble du territoire souligne une attractivité limitée mais reste en cohérence au vu de la configuration rurale du territoire avec un taux de 16,8%. Seule la commune pôle de Nérac présente une diversité commerciale marquée avec un taux de 33% qui souligne l'importance de son poids commercial mais également sa capacité à rayonner et rester attractive pour l'ensemble du territoire de l'Albret.

Un développement de la vacance qui vient fragiliser l'ensemble des centralités

Une grande partie des polarités commerciales d'Albret Communauté affiche des taux de vacance commerciale importants (25% à 50%) et supérieurs à la moyenne nationale évaluée entre 11 et 13%. À noter que la vacance commerciale est davantage marquée dans le tripôle urbain de Barbaste-Lavardac-Nérac (34%). Ainsi, même Nérac, polarité majeure du territoire, montre une fragilisation due à une vacance commerciale élevée qui se développe, impactant l'attractivité des centralités et l'ambiance d'achat.



Vacance commerciale par centralité sur Albret Communauté

LES MOBILITÉS

La première étape du diagnostic a mis en évidence la particularité d'Albret Communauté de profiter d'une situation stratégique entre deux métropoles régionales et la proximité d'un pôle urbain majeur mais tout en restant en retrait des grands axes de communications (ferroviaire, autoroute...). De fait, des enjeux majeurs ont émergés concernant la connectivité vers les pôles extérieurs mais également entre les différents pôles structurant du territoire.

Une place de la voiture prédominante compte tenu de la typologie rurale du territoire

Albret Communauté se caractérise comme espace rural : une densité de population faible avec une économie davantage tournée sur le secteur primaire. Ainsi, l'EPCI s'organise par un maillage de neuf pôles structurants avec commerces, services, équipements sur l'ensemble du territoire permettant de répondre au plus près aux besoins de la population. De fait, la voiture constitue le moyen de transport primordial pour accéder à l'ensemble des commodités de proximité.

En retrait des axes de communication majeurs mais une desserte interne développée

Même si le territoire d'Albret se trouve en retrait des axes majeurs de communication routiers et ferroviaires, il connaît un développement des flux au sein de son réseau routier interne. De fait, la traversée du pôle urbain Nérac-Barbaste-Lavardac soulève des questions en termes de flux, sécurité et de nuisances. Afin de limiter ces dernières et réguler les flux continus au sein des centralités, l'EPCI a entamé une réflexion sur le contournement possible du pôle urbain facilitant les déplacements et permettant de relier directement les parcs d'activités du territoire.

Services de mobilité et nouvelles mobilités à conforter sur les centralités secondaires

Albret Communauté bénéficie de 14 aires de covoiturage réparties sur l'ensemble de son territoire afin de faciliter les déplacements mais également de réduire l'impact sur l'environnement tout en faisant des économies. Si ce système, est répandu partout en France, un nouveau service parallèle « Rézo Pouce » permet également de partager ses trajets quotidiens de proximité mais de façon totalement gratuite. Une solution de mobilité écologique, conviviale et solidaire portée par une SCIC et en partenariat avec la collectivité.

Les modes actifs (À pieds et Vélo) à développer

Aujourd'hui, le territoire dispose de plusieurs voies vertes propices à la pratique du vélo. En revanche, aucune voie ou piste cyclable n'est effective sur les grands axes qui parcourent le territoire. Albret Communauté a récemment, en partenariat avec l'ADEME, acquis des vélos électriques qu'elle met à disposition des administrés pour développer la pratique du vélo. Toutefois, encore très peu d'aménagements et d'infrastructures existent et restent donc à développer comme le SCoT le précise.

Partie 2

Bilan d'attractivité des neuf centralités structurantes

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS

L'analyse fait apparaître un réel besoin de bien coordonner le développement des neuf centralités. Si le centre-ville de Nérac connaît un niveau d'attractivité convenable mais avec plusieurs points de fragilité, les 8 autres centralités apparaissent plus en difficulté. L'enjeu d'une ORT à l'échelle des neuf centralités est ainsi de travailler une mise à niveau globale des centralités structurantes pour un développement durable du territoire.

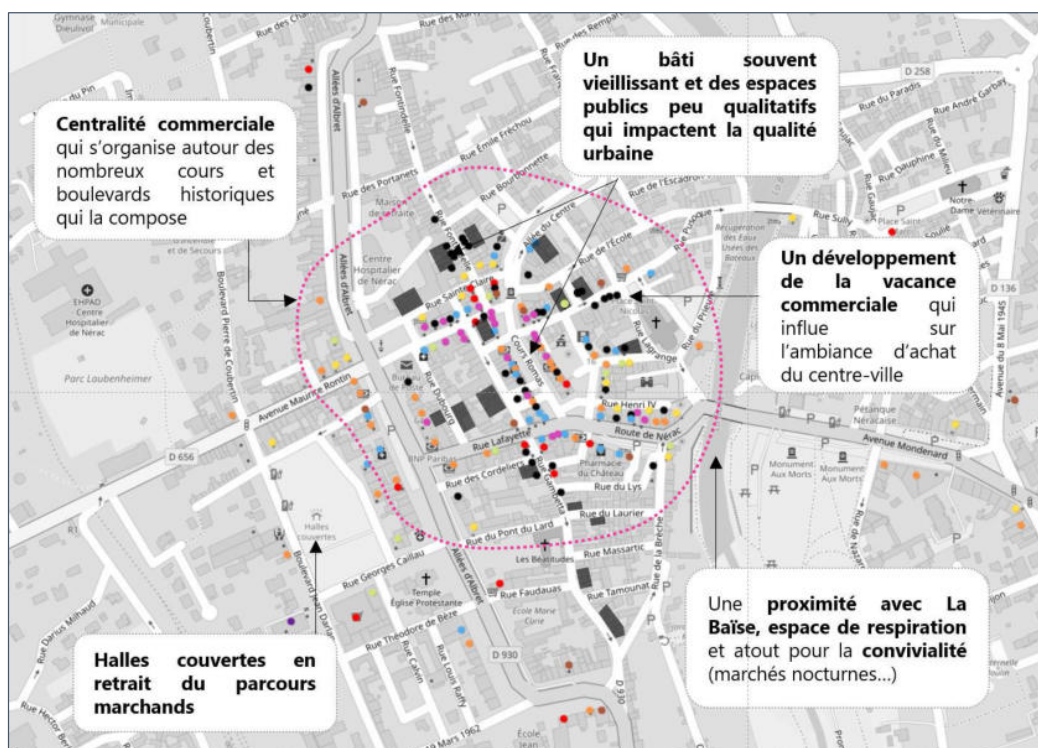
Un niveau d'attractivité acceptable pour le centre-ville de Nérac

Le centre-ville de Nérac bénéficie d'une bonne attractivité commerciale grâce à une faible périphérisation des activités commerciales et à un taux de diversité élevé lui permettant de polariser. Toutefois, la faible présence des Cafés-Hôtels-Restaurants limite l'aspect de convivialité, en particulier sur les nombreuses places du centre-ville. Aussi, la vacance commerciale, relativement élevée (28%) est près de deux fois supérieur au seuil national (13%).

Le vieillissement du bâti et les espaces publics souvent peu qualitatifs ne permettent pas de capitaliser pleinement sur la forte identité patrimoniale du centre-ville.

Un autre point de fragilité apparait également du côté de la faible présence des équipements non-marchands en cœur de ville. Un maintien des professionnels de santé en centralité est nécessaire pour éviter leur évansion en périphérie.

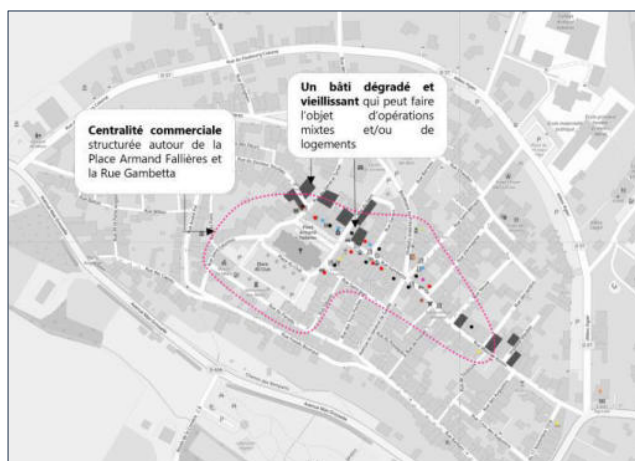
Spatialisation du centre-ville de Nérac



LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Une tendance à la fragilisation commerciale à Mézin

Même si l'offre commerciale sur le centre-bourg est complète et permet de satisfaire la population, on note un fort développement de la vacance qui fragilise l'ambiance d'achat. (30 % de vacance commerciale). D'un point de vue identité, la centralité se trouve marquée par des espaces publics de qualité, limité aux espaces commerciaux mais peu attractifs et vieillissants sur le reste de la centralité.

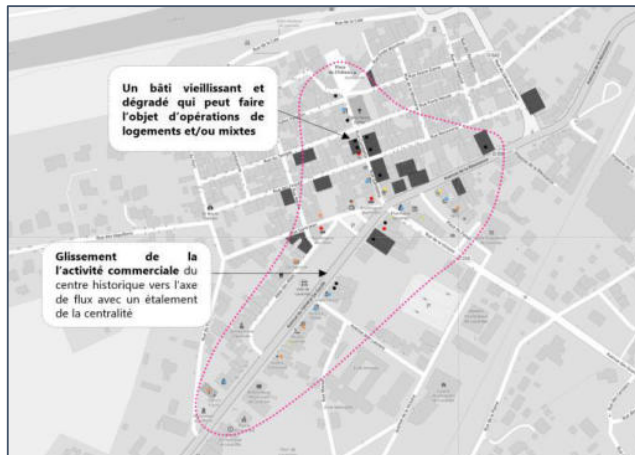


Spatialisation du centre-bourg de Mézin

Un niveau d'attractivité mitigé sur Lavardac

Une centralité historique qui a glissé sur un axe de flux d'importance créant une diffusion du linéaire commercial et limitant le sentiment de convivialité des lieux.

La centralité préserve toutefois une certaine polarisation avec une bonne concentration des équipements commerciaux, des services et des professionnels de santé.

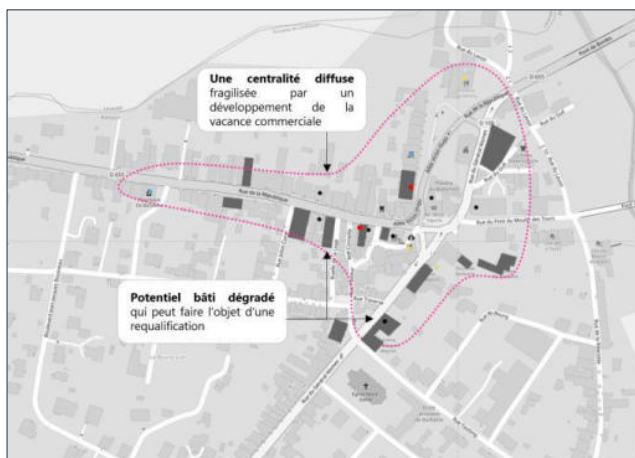


Spatialisation du centre-bourg de Lavardac

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Des enjeux de requalification urbaine à Barbaste

Avec un bâti et des espaces publics vieillissants en plus d'un développement de la vacance en logements, l'ambiance d'achat baisse en attractivité. De facto l'armature commerciale apparaît en difficulté avec l'apparition de locaux commerciaux vacants qui impactent l'ambiance d'achat et la convivialité des lieux. Comme sur les autres centralités, l'ORT pourra constituer un excellent levier à mobiliser afin de reconverter, certainement en habitat, les espaces de mutation.

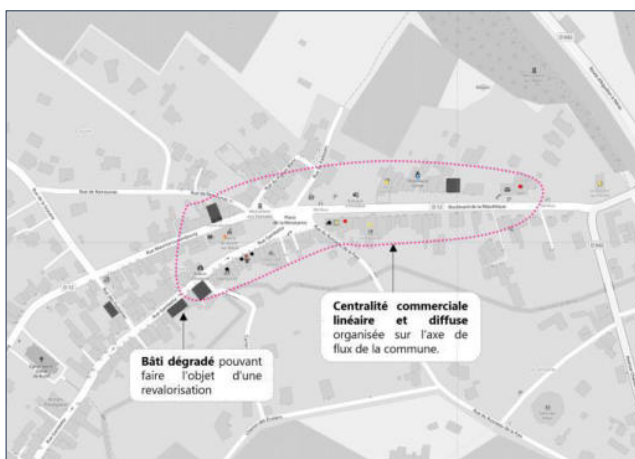


Spatialisation de la centralité de **Barbaste**

Un enjeu de marquage de la centralité et d'apaisement de la traversée routière de Buzet-sur-Baïse

Le centre-bourg est organisé autour d'un axe de flux qui permet une bonne visibilité de l'offre commerciale. Néanmoins, la centralité commerciale est diffuse et rend difficile la lisibilité de l'offre. Aussi, les espaces publics peu qualitatifs ne permettent pas la création d'une ambiance d'achat convenable.

L'offre commerciale même incomplète joue toutefois son rôle de proximité et répond aux premiers besoins des habitants.

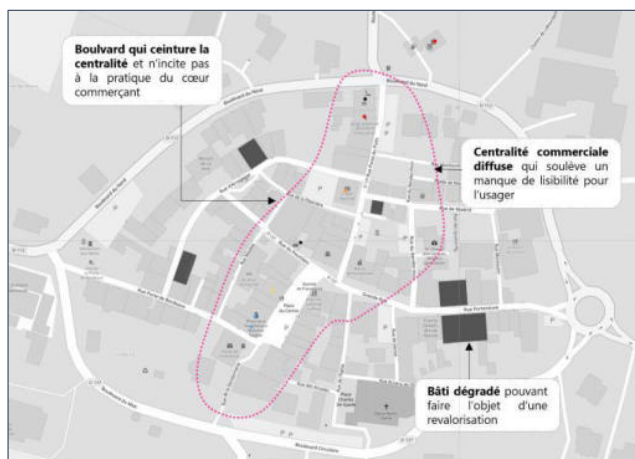


Spatialisation de la centralité de **Buzet-sur-Baïse**

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Une précarisation commerciale sur Francescas

Avec une offre alimentaire qui s'affaiblit et un turn-over des activités, le centre-bourg de la commune est confronté à un enjeu de traitement de la vacance commerciale et de pérennité de l'offre. D'un point de vue identité, la centralité se trouve marquée par du bâti dégradé qui réduit l'attractivité commerciale.

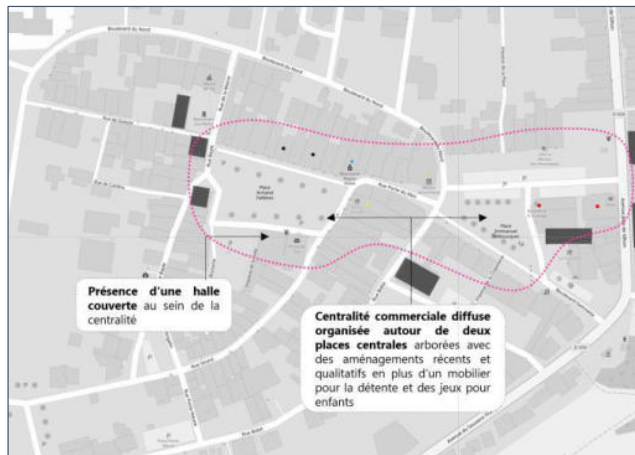


Spatialisation du centre-bourg de Francescas

Une préservation de l'activité commerciale et de service par l'identité sur Sos

Une centralité commerciale autrefois implantée sur deux places centrales qui a tendance à s'étirer et glisser sur l'axe de flux.

Même si le centre-bourg présente plusieurs bâtis dégradés, la requalification de ses espaces publics et son patrimoine historique lui confèrent un fort aspect identitaire sur lequel il convient de capitaliser. Sos conserve également son rôle de polarité avec une concentration des équipements non marchands et des praticiens sur son centre-bourg.

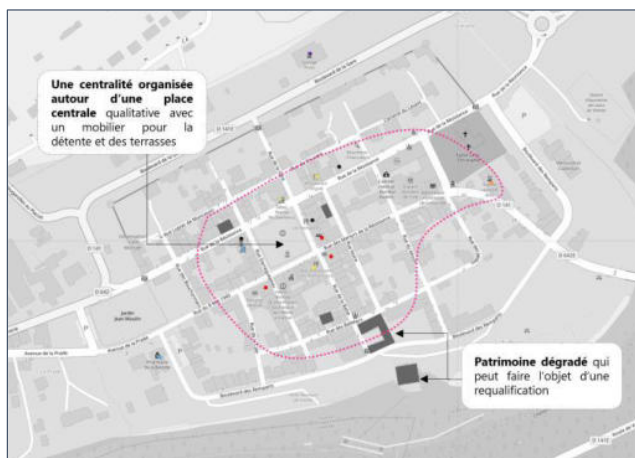


Spatialisation du centre-bourg de Sos

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Un enjeu d'attractivité résidentiel à Vianne

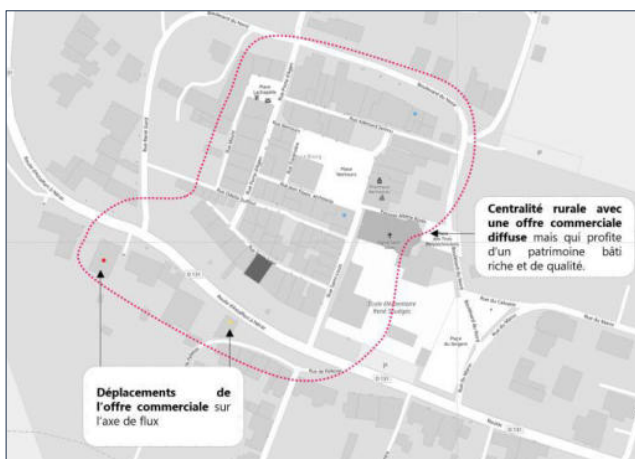
Centralité marquée par la préservation et la mise en valeur de son patrimoine bâti traditionnel et ses espaces publics qui incitent à la déambulation. Une ambiance d'achat satisfaisante et une offre qui permet de répondre aux besoins de proximité. Toutefois, la centralité fait face à une paupérisation de sa population notamment due à un parc de logements vétuste qui ne répond plus à la demande des ménages.



Spatialisation de la centralité de Vianne

Conforter et pérenniser l'activité commerciale sur Lamontjoie

Une activité économique réduite mais satisfaisante pour les besoins de proximité qui perdure grâce à l'absence d'offre sur les communes environnantes. Les activités de santé, d'artisanat et d'alimentation sont des axes prioritaires. Même si la centralité montre une bonne qualité du bâti, l'aspect des devantures commerciales est à revaloriser pour améliorer l'ambiance d'achat.



Spatialisation de la centralité de Lamontjoie

BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITÉS

L'attractivité d'une centralité est une équation entre quatre niveaux d'attractivité : résidentielle, de services, économique et identitaire. La dynamisation d'un cœur de ville demande d'abord une approche globale et une intervention conjointe sur ces quatre niveaux. Dès lors qu'une fonction est affaiblie, c'est l'ensemble de la centralité qui se trouve en fragilité. L'habitat ne s'adapte pas suffisamment aux nouveaux parcours résidentiels ? Conséquences : la vacance s'accroît, la densité de population baisse et le commerce de proximité ne dispose plus suffisamment de clientèle à 3 minutes des commerces. La disparition progressive de nombreux commerces alimentaires souvent regrettée est plus liée à l'absence de clients à proximité qu'à la concurrence des grandes surfaces alimentaires. Selon le même principe de cycle, la migration progressive des praticiens médicaux vers des espaces d'entrées de ville affaiblit les flux. Enfin, toujours côté fonction économique, on note depuis quelques années le glissement des emplois tertiaires (assurances, emplois publics...) là encore vers les espaces de périphérie, créant des conséquences néfastes sur la fonction animation sociale (les restaurants privés d'une partie de la clientèle du midi). L'enjeu avant d'entamer une revitalisation de centralité est d'intégrer ces interactions entre les fonctions d'un cœur de ville. Le cabinet Lestoux et Associés a ainsi conçu une matrice autour de ces quatre fonctions qui a servi de base à l'analyse des centralités.




























Le bilan d'attractivité du centre-ville de Nérac



- / **La fonction économique** : Le centre-ville de Nérac bénéficie d'une bonne attractivité commerciale grâce à un taux de diversité élevé lui permettant de polariser. La centralité profite également d'un marché hebdomadaire à fort rayonnement sur le reste du territoire et d'un pôle d'emploi d'importance qui irrigue l'activité commerciale de la commune. Toutefois, on note un développement de la vacance et un début de phénomène de périphérisation qui tend à fragiliser le centre-ville.
- / **La fonction identité** : Le centre-ville néracais dispose d'un fort patrimoine bâti et historique mais peu mis en valeur avec des espaces publics peu qualitatifs et vieillissants. Ainsi, Nérac ne capitalise pas pleinement sur ses atouts pour constituer une identité plus forte.
- / **La fonction habitat** : Le centre-ville de Nérac est marqué par un parc de logements inadapté aux nouveaux parcours résidentiels. En effet, le centre ville présente une grande part de petits logements souvent d'avant 1945 limitant ainsi l'attractivité des quartiers auprès des familles et ménages désireux de plus de surface et de logements modernes.
- / **La fonction services** : Le cœur de ville de Nérac est marqué par une faible présence des équipements non marchands notamment des établissements scolaires souvent en périphérie ou à proximité immédiate mais en dehors du périmètre de centre-ville. Toutefois, la centralité bénéficie d'une bonne implantation de professionnels de santé et d'un hôpital qui réservent un flux supplémentaire pour le centre-ville.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Nérac
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Taux de tertiarisation				Part des professions de santé en centralité	
Taux de diversité commerciale		Urbanisme			
Part de commerces en CHR		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
Taux de renouvellement commercial		Accessibilité / Déplacement			
		Aspect environnemental			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Mézin



- / **La fonction économique** : Le cœur de bourg de Mézin montre d'importantes carences en termes d'activités commerciales. En effet, en plus d'un taux de vacance représentant un tiers des cellules commerciales, on note un renouvellement important et une tertiairisation du linéaire qui réduit la diversité de l'offre. Cette dernière, diffuse et peu attractive réduit l'ambiance d'achat. Toutefois l'offre reste complète et satisfaisante aux besoins de la population. Par ailleurs, la centralité profite d'un marché le jeudi et le dimanche. Le marché du week-end dispose d'une offre conséquente et donc une fréquentation d'importance pour le centre-bourg.
- / **La fonction identité** : Malgré l'aménagement qualitatif des places publics centrales et de la principale rue commerciale, Mézin présente des espaces publics souvent vieillissants en plus d'un bâti qui se dégrade. La centralité propose un bâti relativement ancien, lié à une activité du liège qui reste aujourd'hui peu mis en valeur.
- / **La fonction habitat** : Mézin et plus particulièrement sa centralité présente un parc de logements vieillissants, inadapté aux parcours résidentiels avec une part potentiellement indigne. On note également une vacance de l'habitat élevée en corrélation avec le vieillissement du parc souvent énérgivore au sein duquel la population ne peut se loger.
- / **La fonction services** : La centralité Mézinaise profite de la présence de plusieurs équipements non marchands et de nombreux professionnels de santé en son sein. Toutefois, ces derniers restent disséminés en cœur de bourg avec plusieurs petites structures.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Mézin
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lavardac



- / **La fonction économique** : Lavardac dispose de l'ensemble des commerces de base et un marché. Toutefois sa centralité montre d'importants signes de fragilité avec un début de diffusion commerciale en raison d'un développement de la vacance et de l'étirement de la centralité sur l'axe de flux. On note également une part de CHR (cafés-hôtels-restaurants) relativement faible et une tertiarisation du linéaire qui limite la convivialité des lieux.
- / **La fonction identité** : La centralité de Lavardac bénéficie d'un patrimoine bâti vieillissant qui se dégrade ne profitant pas à l'attractivité des lieux. À noter la présence de l'Allée des Alliés, place centrale de la commune qui permet le rassemblement de la population et le déroulement de festivités. Cependant le caractère routier sur la rue principale encore trop prégnant ne facilite pas la déambulation et joue sur la convivialité.
- / **La fonction habitat** : Avec un parc de logements plus récent, la commune de Lavardac présente moins de logements dégradés. Toutefois, son centre-ville, plus ancien, ne permet pas de répondre aux besoins des nouveaux parcours résidentiels comme les familles ou les jeunes couples qui privilégient la périphérie en bordure des grands axes de communication.
- / **La fonction services** : Le cœur de ville garde une bonne polarisation avec une forte concentration des équipements non marchands et des professionnels de santé.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lavardac
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Barbaste



- / **La fonction économique** : Barbaste montre d'importants signes de fragilisation notamment avec la diffusion de l'activité commerciale due à un fort développement de la vacance qui représente 1 local sur deux et la proximité d'une grande surface alimentaire (moins de 1 km). De fait le poids du centre-ville s'en trouve réduit et fragilisé par une fuite des achats sur le pôle commercial.
- / **La fonction identité** : Le centre-ville barbastais s'organise sur un axe de flux d'importance qui constitue un caractère routier peu propice à la déambulation des piétons et plus particulièrement à leur sécurisation. Ainsi, l'espace public est peu attractif et ne permet pas de développer une ambiance d'achat notamment par manque de convivialité et d'espace central où se retrouver.
- / **La fonction habitat** : Le centre-ville de Barbaste est marqué par un parc de logements inadapté aux nouveaux parcours résidentiels. En effet, le centre ville présente une grande part de grands logements souvent d'avant 1945 induisant des travaux énergétiques et limitant ainsi leur attractivité.
- / **La fonction services** : La centralité regroupe une bonne présence des professionnels de santé et des équipements marchands sur son périmètre. On note toutefois une diffusion des praticiens, exerçant dans des structures dissociées.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Barbaste
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Buzet-sur-Baïse



- / **La fonction économique** : la centralité de Buzet-sur-Baïse s'étire et s'organise sur un axe de flux traversant la commune où se localisent l'ensemble des commerces et services. On note toutefois une carence dans l'offre avec un tissu de base alimentaire incomplet et un taux de vacance important qui a tendance à fragiliser et clairsemer les cellules existantes rendant moins lisible l'offre commerciale.
- / **La fonction identité** : Le Boulevard de la République et la Place de la Résistance constituent le principal espace de la centralité et donnent un aspect minéral et majoritairement routier au reste du cœur de bourg effaçant la présence du patrimoine bâti qui manque de valorisation. En revanche, la présence du port de la Baïse, véritable lieu de convivialité et de nature se trouve hors de la centralité mais reste à proximité. L'AOC est également un élément identitaire de la commune qui lui permet de rayonner.
- / **La fonction habitat** : Même avec une progression des constructions en logements, Buzet-sur-Baïse montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet, le taux de vacance ne cesse de progresser et la typologie reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : Le cœur de bourg est marqué par une faible présence des équipements non marchands. Cependant, il profite de la présence de nombreux professionnels de santé au sein de son périmètre.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Buzet-sur-Baïse
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Francescas



- / **La fonction économique** : Même si Francescas conserve une majorité de ses commerces en cœur de bourg, on assiste à un glissement de la centralité sur les axes de flux, notamment la ceinture de contournement. Aussi, un développement de la vacance et un fort turn over viennent aggraver une situation commerciale déjà fragile avec près d'un tiers de cellules vides.
- / **La fonction identité** : Francescas dispose d'un patrimoine bâti important, toutefois, il reste peu mis en valeur et même parfois dégradé. De plus, les espaces publics, vieillissants et trop minéralisés, impactent l'ambiance d'achat du secteur. À noter toutefois la faible présence de la voiture qui laisse place à plus de convivialité et facilite la déambulation piétonne.
- / **La fonction habitat** : Même avec une forte progression des constructions en logement, Francescas montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet, le taux de vacance ne cesse de progresser et la typologie reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : Le cœur de bourg a su conserver une forte présence des équipements non marchands et des professionnels de santé qui permettent de garder une polarisation et des flux sur la centralité.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Francescas
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Sos



- / **La fonction économique** : Sos montre une activité commerciale qui tend à se réduire du fait d'un développement important de la vacance et du glissement de la centralité historique sur l'axe de flux. Le fort turn-over souligne également la difficulté à pérenniser l'activité. L'offre reste toutefois satisfaisante pour répondre aux premiers besoins de la population.
- / **La fonction identité** : L'aménagement récent des espaces publics et la préservation du patrimoine bâti permettent de créer une véritable identité au centre-bourg même si on souligne un début de dégradation du bâti qui impacte l'ambiance des lieux.
- / **La fonction habitat** : Même avec une forte progression des constructions en logement, Sos montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet, le taux de vacance ne cesse de progresser et la typologie reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : La centralité conserve l'ensemble de services en termes d'équipement marchands et une bonne présence des praticiens qui lui permettent de maintenir une polarisation sur le reste de la commune.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Sos
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Vianne



- / **La fonction économique** : Avec un taux de vacance représentant un quart des cellules commerciales et un fort taux de renouvellement, le cœur de bourg de Vianne présente d'importantes fragilisations dans son activité commerciale. Même si l'offre reste réduite, elle permet de répondre aux besoins de proximité et de dégager une ambiance conviviale par la présence de ses CHR (cafés-hôtels-restaurants).
- / **La fonction identité** : Vianne dispose d'un patrimoine bâti important, notamment par son organisation en Bastide et la mise en valeur des différents éléments architecturaux.
- / La présence du cours d'eau de la Baïse est également un élément identitaire de la commune mais reste peu visible depuis le cœur de bourg empêchant le lien entre l'eau et l'urbain. La place centrale des Marronniers constitue un véritable point de rencontre propice à la déambulation.
- / **La fonction habitat** : La centralité présente un parc de logements vieillissant, inadapté aux nouveaux modes de vie. À noter un développement de la vacance en habitat corrélé par le vieillissement du parc souvent énergivore au sein duquel la population ne peut se loger.
- / **La fonction services** : La centralité viennaise profite de la présence de plusieurs équipements non marchands en son sein. Les professionnels de santé sont en revanche plus excentrés et disséminés en petites structures sur un périmètre plus large.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Vianne
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial					
		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lamontjoie



- / **La fonction économique** : Lamontjoie dispose d'une offre commerciale réduite se limitant aux commerces de première nécessité. La centralité préserve toutefois son rôle de polarité avec la concentration de ses commerces en cœur de bourg et la présence d'un CHR, qui constitue un des lieux de rencontre de la commune et lui permet de rayonner sur un périmètre plus large. À noter toutefois, le déplacement des commerces depuis le cœur de bourg sur l'axe de flux et de contournement de la centralité.
- / **La fonction identité** : La centralité profite d'un patrimoine bâti d'importance avec une architecture vernaculaire préservée et des espaces publics authentiques qui confèrent à Lamontjoie une véritable identité. La place de Nemours reste toutefois à l'écart avec des questions sur les usages qui peuvent lui être intégrés.
- / **La fonction habitat** : Même avec une progression des constructions en logement, Lamontjoie montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet l'offre de logements est faible et la typologie en logement reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : La centralité comporte une offre diversifiée de professionnels de santé (médecin, pharmacie, cabinet infirmier, ostéopathe, kinésithérapeute), les équipements non marchands sont concentrés sur le périmètre de centre-bourg.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lamontjoie

Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

En synthèse : BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITÉS

Pour synthétiser les éléments de diagnostic, nous nous appuyons sur la matrice conçue par le cabinet Lestoux & Associés. Elle permet de souligner les points sur lesquels l'ORT devra contribuer à agir prioritairement. Ainsi, il apparaît sur toutes les centralités un enjeu majeur sur l'habitat et dans une moindre mesure, des actions relatives à l'économie et aux services pour les pôles relais. Cette vision souligne tout l'enjeu d'une ORT étendue aux 9 pôles pour conforter un développement de Nérac et des centralités secondaires sans effet de décrochage territorial.



Partie 3

Un projet de territoire pour conforter les centralités

LES FONDAMENTAUX DU PROJET DE TERRITOIRE

La construction du projet de territoire s'est faite dans une démarche inclusive associant l'ensemble des élus ainsi que les acteurs locaux, notamment économiques et administratifs. Ce projet fondateur traduit une ambition et une feuille de route pour le territoire d'Albret Communauté. Le projet de territoire a vocation à être ajusté, complété et enrichi mais il est un socle incontournable et constitue le cadre stratégique dans lequel s'inscrit l'ORT.

Le projet de territoire est conçu pour répondre à trois orientations stratégiques :

/ Maintenir l'attractivité de l'Albret et sa dynamique – Faire vivre un territoire équilibré ;

/ Soutenir un développement économique prenant appui sur l'ensemble des ressources locales ;

/ Préserver les ressources naturelles du territoire et son patrimoine et engager la transition énergétique.

Les rencontres et les échanges ont permis de conclure à une large convergence des approches et des points de vue quant aux orientations pour finalement construire le projet autour de :

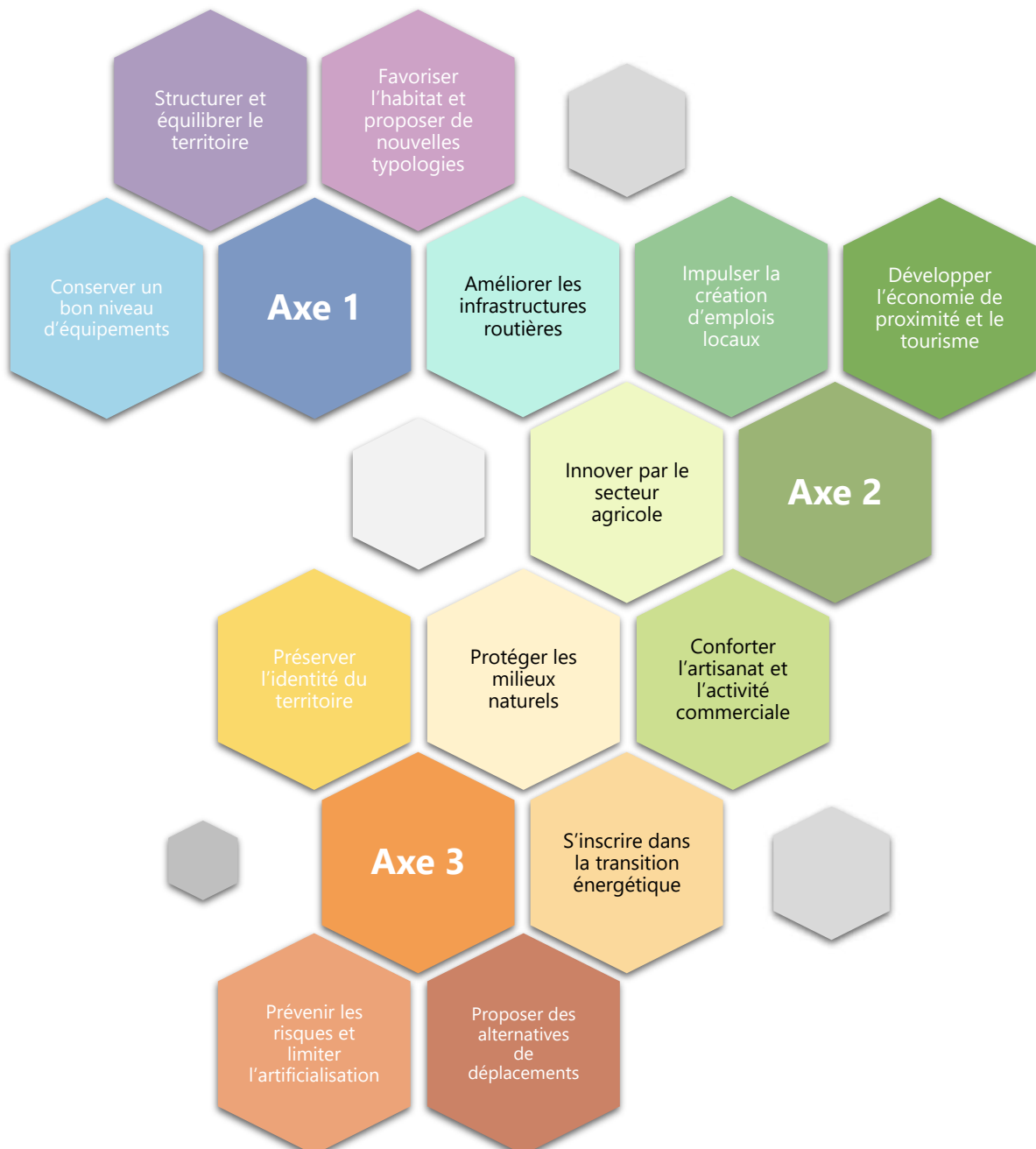
La « Vision 2035 », qui fixe l'ambition stratégique pour le territoire.

Cette projection, qui s'appuie sur un diagnostic partagé des forces, faiblesses, menaces et opportunités du territoire, vise à donner un cadre de réflexion, d'orientations et d'actions à l'ensemble des acteurs, publics et privés ; elle vise également à initier une dynamique d'alliance et de partenariats.



LES AXES STRATÉGIQUES DU PROJET

Le projet s'est construit autour de 3 axes forts. Dans chaque axe nous retrouvons des ambitions et des projets qui viennent donner du sens au projet d'ORT. L'axe 1 porte sur le renforcement du maillage des bourgs-centres et de l'habitat ainsi que les mobilités et le maintien des services, l'axe 2 traite du renforcement économique et l'innovation pour de nouvelles activités, et le confortement du commerce et de l'artisanat, enfin l'axe 3 fait référence à l'identité du territoire et son engagement dans le développement durable.



L'ORT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE

En fixant des ambitions par thématique le projet de territoire fixe un cap. L'enjeu aujourd'hui est de trouver les outils, les véhicules financiers qui vont permettre de mettre en œuvre ces ambitions. C'est à ce titre que l'ORT prend tout son sens comme outil d'intervention au service d'un projet structuré et cadré. Sur ce volet l'enjeu n'est pas de décliner chaque axe du projet de territoire mais bien de mettre en évidence les chantiers pour lesquels l'ORT sera un appui déterminant.



Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

Volet 1.1 Structurer l'armature urbaine du territoire pour répondre aux besoins d'habitat, de services et d'emplois :

Soutenir une attractivité pour permettre l'accueil de nouveaux ménages et maintenir une qualité de vie sur le territoire. L'objectif est de répartir l'arrivée des nouveaux habitants de façon plus équilibrée pour un développement plus homogène du territoire.

Volet 1.2 Modérer la consommation des espaces par une gestion coordonnée dans le temps :

Une politique d'aménagement des cœurs de ville et cœurs de bourg qui devra s'appuyer sur un Programme Local de l'Habitat en valorisant les disponibilités existantes en centralité et permettre une densification pour irriguer les équipements et les activités commerciales.

Volet 1.3 Favoriser l'habitat dans les pôles et diversifier le parc de logements :

Développer et diversifier le parc de logements nécessaire pour répondre aux

besoins de la population actuelle et aux nouveaux modes de vie. La création de logements devra s'appuyer sur une politique intercommunale de l'habitat. Une typologie diversifiée et adaptée selon les pôles avec la mobilisation des logements vacants.

Volet 1.4 Maintenir un bon niveau d'équipement pour les ménages et les entreprises et poursuivre le développement du numérique :

Limiter les déplacements extérieurs en conservant et renforçant un panier de services et d'équipements dans chaque pôle structurant et s'adapter aux nouveaux services de demain via le numérique. Ce dernier devra être accompagné pour couvrir l'ensemble du territoire en très haut débit et en téléphonie mobile, en lien avec le Schéma départemental d'aménagement numérique.

L'ORT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE (suite)

Axe 2

Un territoire qui soutient le développement économique local en prenant appui sur l'ensemble des ressources locales. Il s'agit de valoriser les potentiels de l'économie présentielle et de maintenir des activités productives.

Volet 2.1 Favoriser les emplois locaux liés notamment aux services, à l'industrie, à l'agroalimentaire et à l'agriculture :

Éviter de dépendre des bassins d'emplois extérieurs nécessite une stratégie de développement locale basée sur la valorisation des potentiels de l'économie présentielle et des activités productives notamment dans le domaine de l'agriculture et de l'agroalimentaire qui pourvoient de nombreux emplois sur le territoire.

Volet 2.2 Envisager le tourisme comme levier essentiel du développement du territoire :

Constituer une destination touristique reconnue autour du patrimoine historique, culturel et naturel du territoire en partenariat avec les pôles touristiques du département et de la région. Albret Communauté peut particulièrement s'appuyer sur l'agrotourisme, l'écotourisme et le tourisme d'itinérance présent sur l'Albret. Le PLUi accompagnera la réalisation d'aménagements ou d'équipements pour faciliter le développement du secteur.

Volet 2.3 Innover par ses spécificités pour réindustrialiser le territoire

Mise en place d'un environnement favorable pour permettre aux entreprises du territoire (dont les TPE et PME) de se développer et engendrer un cluster innovant, technopôle de l'agriculture de demain via le projet Agrinove.

Volet 2.4 Promouvoir les métiers de l'artisanat

Secteur d'activité porteur d'emplois et de savoir-faire d'excellence, un maillage de pôles artisanaux répartis sur le territoire viendra répondre aux besoins des entreprises et réduire les migrations pendulaires.

Volet 2.5 Favoriser le développement des commerces dans les centralités et jouer la complémentarité avec les zones commerciales.

Lutter contre le repli commercial des centres-bourgs en confortant l'offre commerciale du territoire. Il s'agira également de trouver un juste équilibre entre les zones commerciales périphériques et les commerces de proximité au sein des centralités. Les nouvelles activités devront combler les manques d'offres et permettre de résorber au mieux la vacance commerciale. Un maillage de l'activité commerciale permettra également de limiter les flux, les nuisances et la pollution tout en proposant une offre de proximité pour l'ensemble des habitants du territoire.

L'ORT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE (suite)



Axe 3

Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

Volet 3.1 Aménager le territoire en respectant son identité et ses qualités paysagères et architecturales

Un cadre de vie attractif et préservé par la gestion de l'interface urbain - espace naturel - espace agricole.

Compte tenu de l'importance du patrimoine historique sur le territoire, les communes devraient se doter de dispositifs de protection et de mise en valeur pour la sauvegarde de l'architecture et du patrimoine urbain comme Nérac qui a mis en place un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur le centre historique.

La valorisation des entrées de villes, vitrines du territoire, constitue également un enjeu fort pour favoriser l'attractivité et la fréquentation des centralités.

Volet 3.2 Favoriser une stratégie multi acteurs d'engagement dans la transition énergétique

Différents leviers d'actions sont mobilisés pour engager la démarche de transition énergétique avec : la structuration des centralités pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants, l'amélioration des performances énergétiques dans les politiques de rénovation de l'habitat et des équipements publics en plus de la valorisation des potentiels de production d'énergies renouvelables.

Volet 3.3 Proposer des alternatives à la voiture individuelle et favoriser les modes doux

Les PLU/PLUi intègrent des orientations pour le développement du covoiturage et de l'autopartage par de nouvelles aires tout comme des aménagements et infrastructures pour faciliter l'usage des modes doux. Le vieillissement de la population pose également la question des mobilités pour les plus âgés qui seront accompagnés par des dispositifs pour sécuriser et favoriser leurs déplacements avec une plus grande autonomie.

Partie 4

La stratégie ORT au service des neuf centralités

LA STRATÉGIE ORT – LES ENJEUX

À partir des éléments de diagnostic présentés en partie 1, des enjeux sur chaque centralité présentés en partie 2 et du cadre d'action politique présenté en partie 3, Albret Communauté a fait émerger un projet d'ORT multi-centralités en tenant compte des possibilités offertes par la loi Elan. Ce projet s'appuie sur des ambitions communes aux 9 centralités concernées tout en permettant à chacune de travailler ses actions spécifiques adaptées au projet local et à la morphologie de la centralité.

Maitriser la périphérisation des activités de proximité et conforter le commerce dans les centralités

Enjeu 1

Un enjeu de régulation essentiel qui trouvera aussi sa traduction dans le PLUi mais qui doit sur la période interstitielle s'appuyer sur les dispositions de l'ORT en la matière.

Accompagner la transformation du commerce et son adaptation aux nouveaux modes de consommation

Enjeu 4

Un enjeu qui devra traiter les sujets du commerce et du centre-ville numérique et les sujets de l'attractivité pour résister à la polarité du commerce métropolitain et du commerce digital.

Restructurer l'habitat pour répondre aux besoins des jeunes actifs et des nouveaux seniors

Enjeu 2

Un enjeu qui devra être porté par le PLH en cours mais qui doit s'appuyer sur le dispositif De Normandie et sur une extension aux neuf communes de l'OPAH-RU.

Optimiser la connexion entre les neuf centralités et améliorer la place des mobilités douces

Enjeu 5

Un enjeu pour plus d'initiatives et d'alternatives à la voiture individuelle qui doivent être intégrées dans les politiques d'aménagement des centralités.

Densifier les centralités en services non marchands pour renforcer le rayonnement des centralités

Enjeu 3

Un enjeu qui se traduira (en lien avec les investissements en matière d'habitat) par un travail de réhabilitation de friches ou délaissés urbains en particulier sur les 8 centralités secondaires.

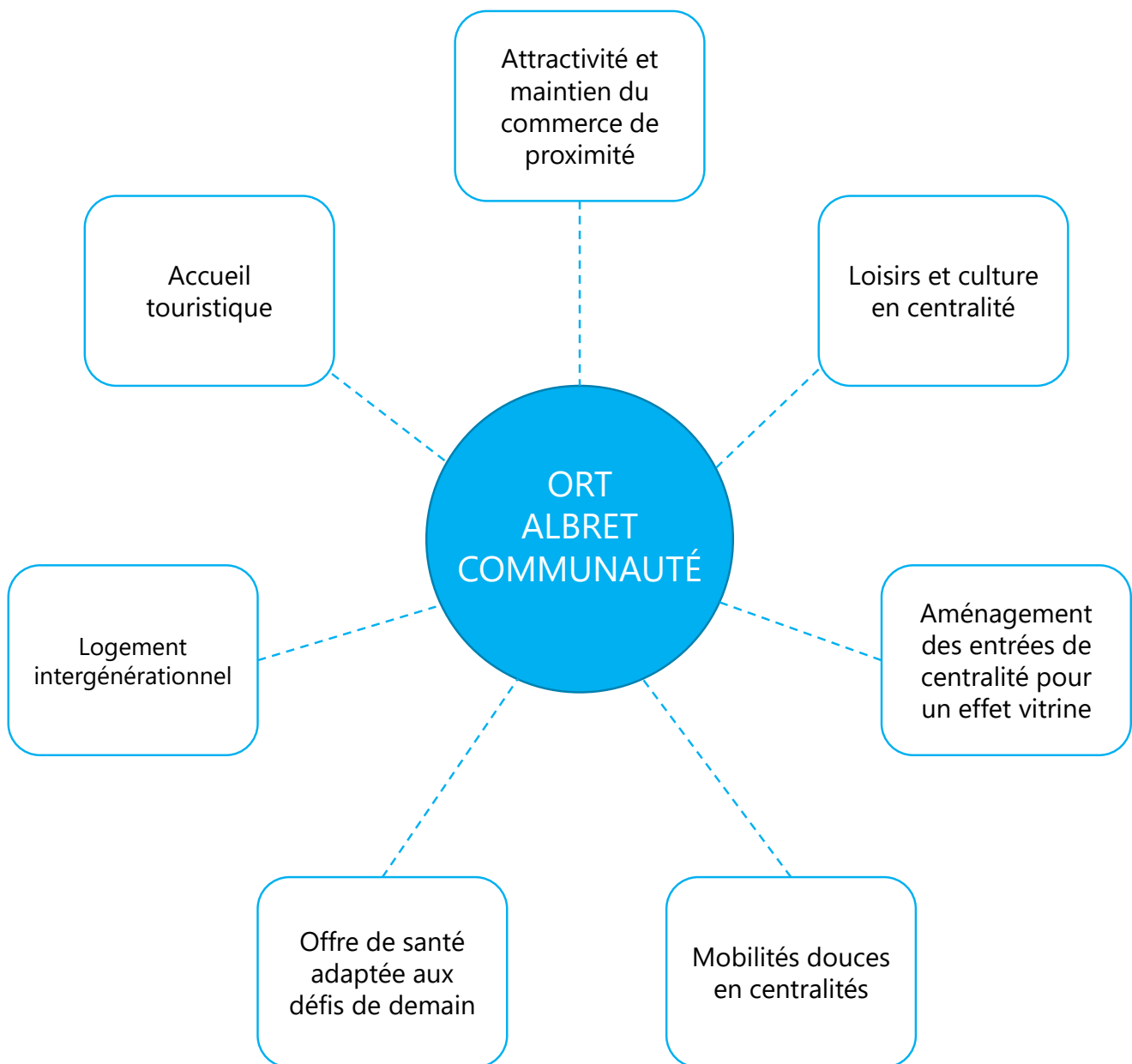
Poursuivre la transition énergétique autour d'un territoire TEPOS

Enjeu 6

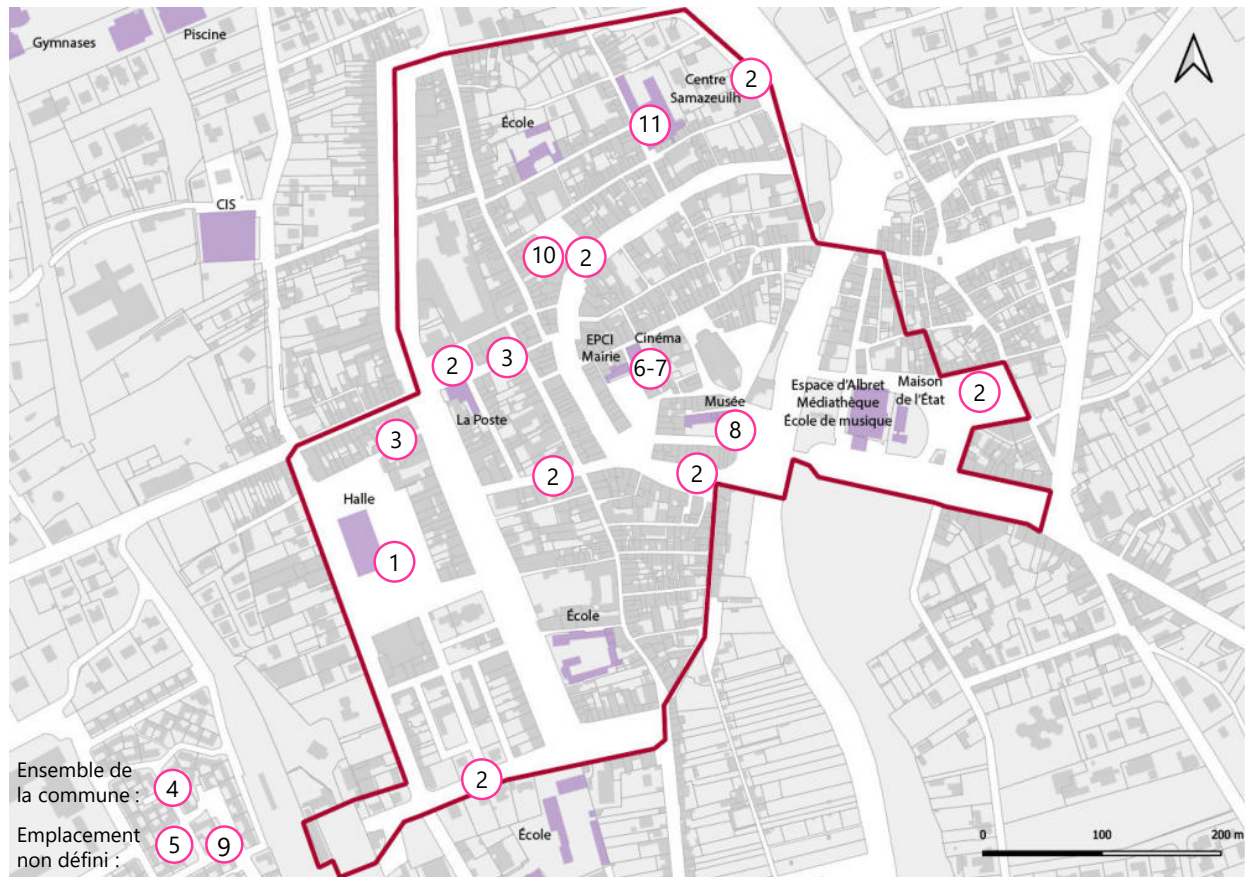
Un enjeu d'attrait urbain, d'identité locale à cultiver pour construire un nouveau modèle de développement plus sobre et plus économe.

LA STRATÉGIE ORT - LE VOILET OPÉRATIONNEL

À partir de la stratégie globale et transversale commune aux neuf centralités, Albret Communauté et les communes se sont accordées autour des propositions émises à l'issue de l'étude générale Lestoux & Associés qui constitue la trame de l'ORT. Un cadre qui rappelle les actions matures.



LA STRATÉGIE ORT DE NÉRAC



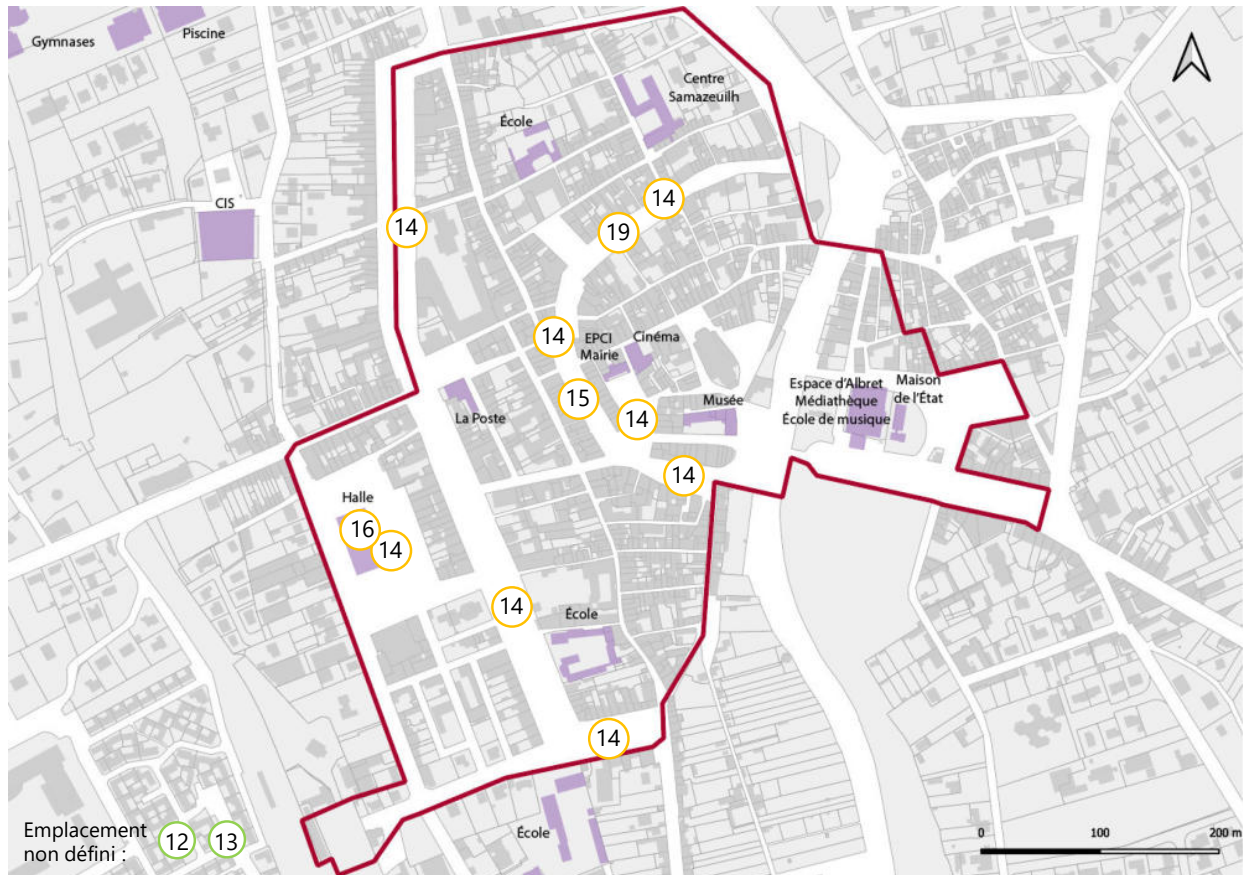
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1. Réaménagement de la place du Foirail**
- 2. Dans le cadre de l'OPAH-RU portée par Albret Communauté élaboration d'un plan guide pour traiter le réaménagement des Allées du centre et Place Aristide Briand, de la Rue Lafayette et l'Avenue Mondenard, l'Avenue 19 mars 1962, du Quai de Lusignan, de la Place de la liberté et des Droits de l'Homme, de la Place du Général Leclerc (liaison piéton et cyclable avec le cœur de ville)**
- 3. Structuration et mise en valeur d'un cheminement piétonnier entre la Place du Foirail et le centre-ville**
- 4. Schéma d'aménagement cyclable**

- 5. Déploiement de bornes Wi-Fi sur les espaces stratégiques de la centralité**
- 6. Reprise de l'exploitation du cinéma en régie par la commune**
- 7. Création d'une seconde salle pour le cinéma**
- 8. Accueil et promotion touristique du château-musée Henri IV avec accueil de l'OT**
- 9. Création d'un city stade (skate park)**
- 10. Projet avec Domofrance (Allées du centre) pour le traitement d'un patrimoine immobilier communal et réalisation de logements**
- 11. Restructuration du centre associatif de Samazeuilh avec possible installation de l'école de danse : en cours**

* Action mature en gras

LA STRATÉGIE ORT DE NÉRAC



Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

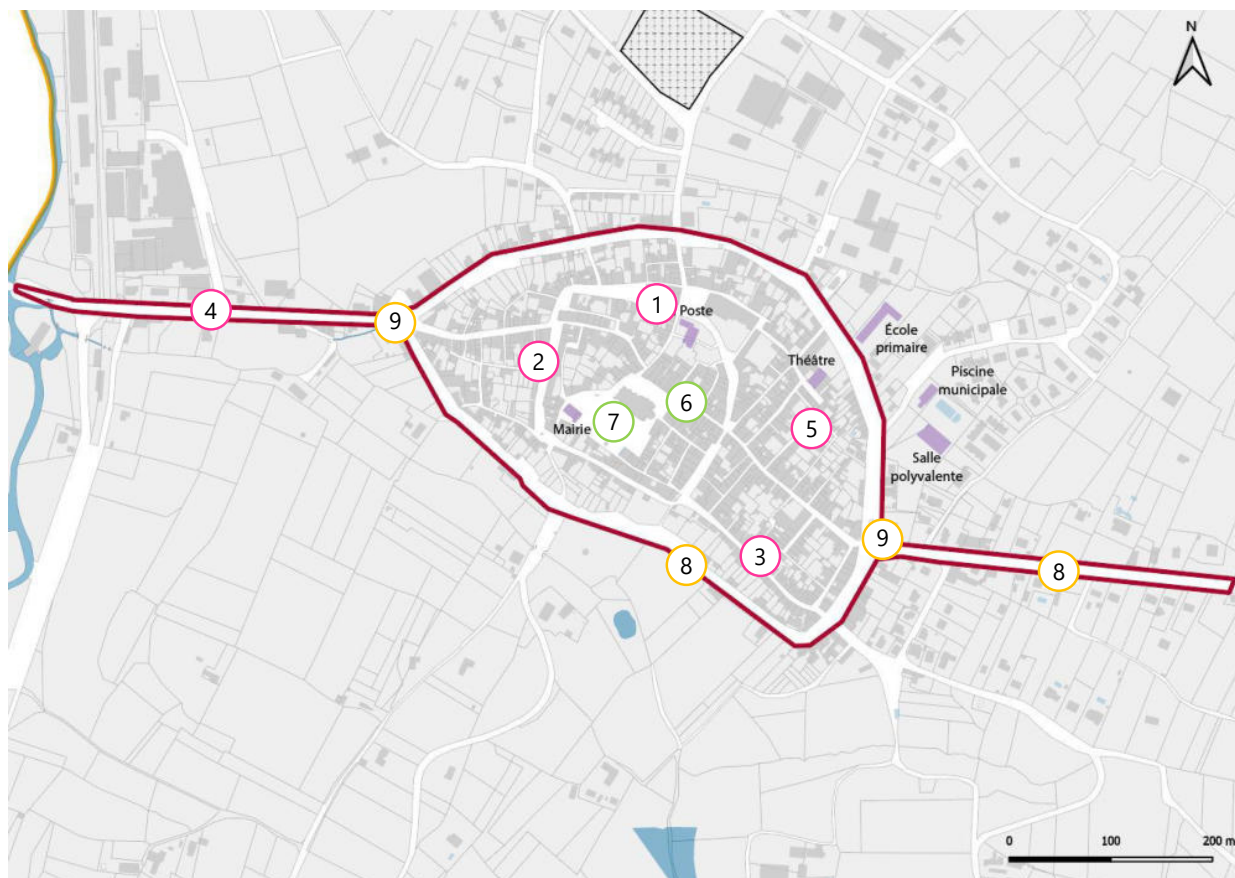
- 12. Mise en place de nouvelles boutiques à l'essai**
- 13. Développement du e-commerce et de la marque "So Gascogne"**

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 14. Plan de végétalisation sur l'ensemble de la commune**
- 15. Modernisation du réseau électrique sur les Allées du centre**
- 16. Installation d'une couverture photovoltaïque sur le toit de la halle de la place du Foirail et végétalisation de l'espace**

* Action mature en gras

LA STRATÉGIE ORT DE MÉZIN



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1. Réhabilitation d'un bâti communal et création d'un pôle médical ou de logements (maison des associations)**
- 2. Traitement de l'ancienne perception**
- 3. PAVE : Création d'un cheminement accessible Rue Barbein**
- 4. PAVE : Mise en accessibilité du cheminement reliant le centre ville aux rives de la Gélise - Avenue Jacques Bertrand-RD656**
- 5. Création de stationnement par curetage d'un îlot urbain (anciens ateliers municipaux)**

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

- 6. Rénovation des façades commerciales**
- 7. Aménagement de la Place du Club avec réfection du kiosque, création d'une piste de danse et modernisation de l'éclairage**

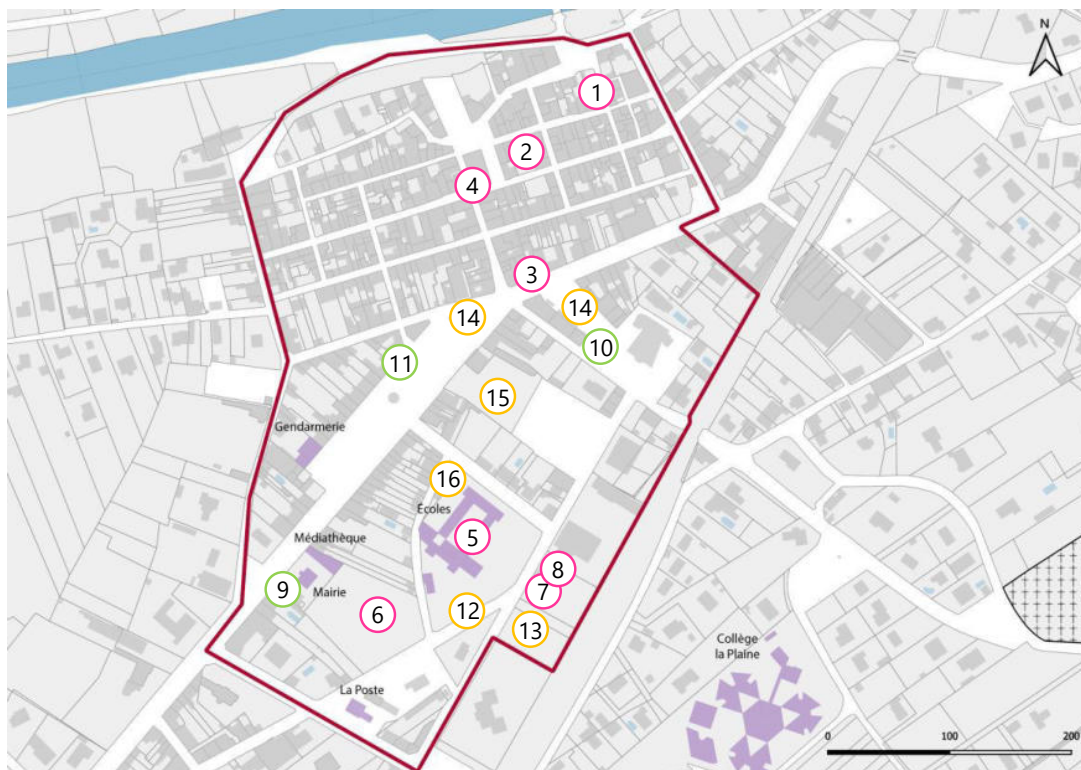
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 8. Aménagement piétonnier de l'avenue Cassagnabère - Max Grosselle**
- 9. Aménagement des entrées de bourg**

* Action mature en gras

- 55 -

LA STRATÉGIE ORT DE LAVARDAC



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. **Requalification de l'immeuble Duvin par la création d'habitat individuel, d'espaces végétalisés et parkings**
2. **Requalification de la minoterie par la création habitat individuel, espaces végétalisés et parkings**
3. **Création d'un espace de respiration avec parking, square, WC public par démolition du bâti**
4. Reprise totale des rues intra bastide par aménagement des espaces publics
5. **Modernisation du groupe scolaire (réhabilitation du bloc sanitaire, sécurisation des accès, agrandissement de la cantine et création d'un porche)**
6. **Requalification et aménagement de l'espace scénique du Parc de la Mairie**
7. **Création d'une Maison de la parentalité (lieu d'échange et de vie)**
8. **Création de l'école du cirque**

* Action mature en gras

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

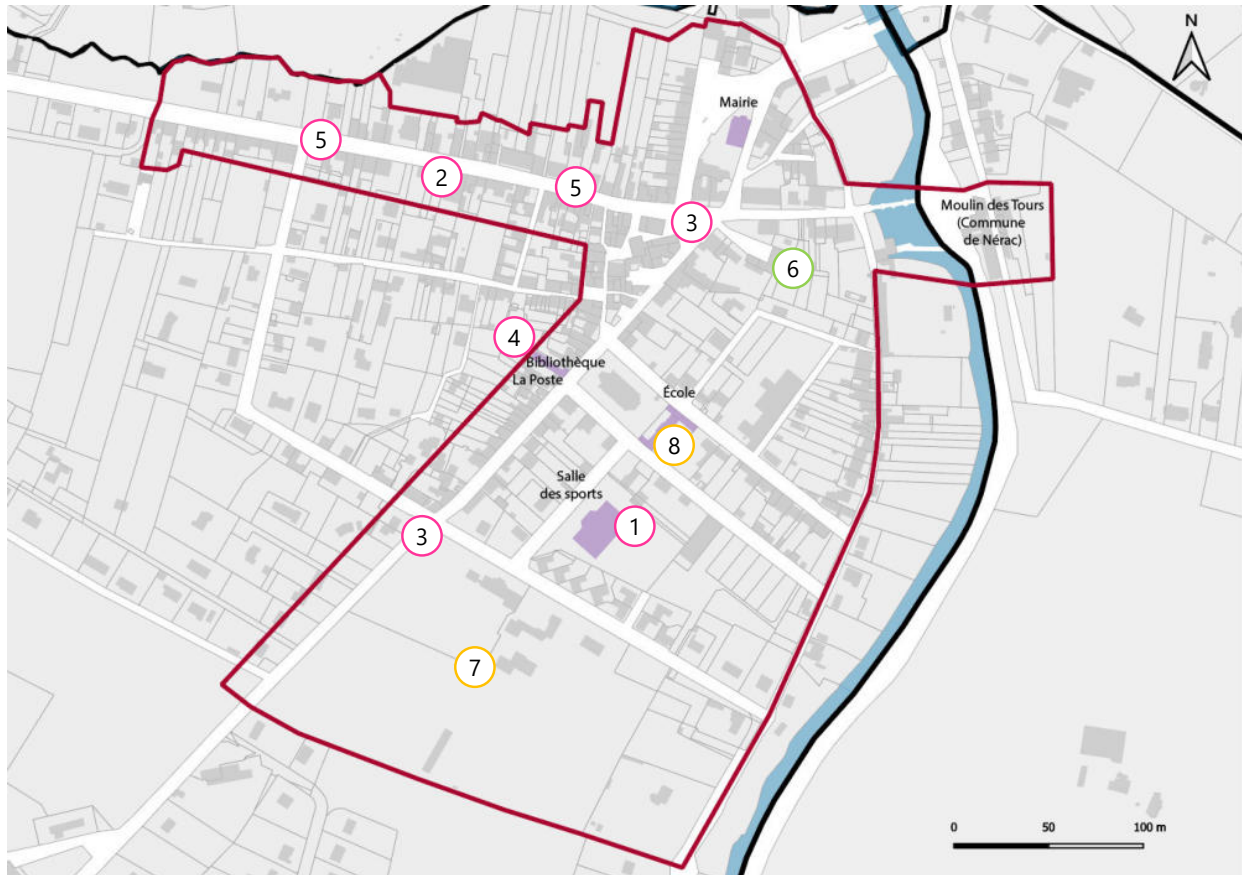
9. **Création d'une boutique éphémère**
10. Réflexion sur l'agrandissement du centre de santé
11. Transformation d'un ancien restaurant en commerce et réhabilitation des logements dans les étages

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

12. **Aménagement agora d'accueil parent/ entrée-sortie des écoles, sécurisation de l'esplanade et garages à vélos**
13. Aménagement du parking des écoles, accès voie verte + garage à vélos et bornes de recharge électrique (vélos et voitures)
14. Réaménagement et végétalisation des Places de la Calotte et du Foirail
15. **Création d'un accès piéton Avenue du Général de Gaulle vers le parking "Roger Codolar"**
16. **Mise en œuvre de jardins partagés**

- 56 -

LA STRATÉGIE ORT DE BARBASTE – CENTRE-BOURG



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1. Réaménagements des abords de la salle de sport (circulation et stationnement) et modification du sens de circulation**
- 2. Création d'un parking rue de la République après démolition d'un bâtiment**
- 3. Mise en accessibilité des 22 passages pour piétons sur toute la commune (dans le cadre du PAVE)**
- 4. Aménagement d'une aire de jeux pour enfants**
- 5. Opération de réhabilitation des façades le long de la RD 655**

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

- 6. Création d'un espace culturel par réhabilitation d'un patrimoine bâti (Maison Faulong) avec aménagement de jardins d'agrément**

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 7. Aménagement du site sportif et de détente de Monplaisir (local associatif, aire de jeux, terrains de sport...)**
- 8. Rénovation de la cantine scolaire**

* Action mature en gras

LA STRATÉGIE ORT DE BARBASTE - LAUSSEIGNAN



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

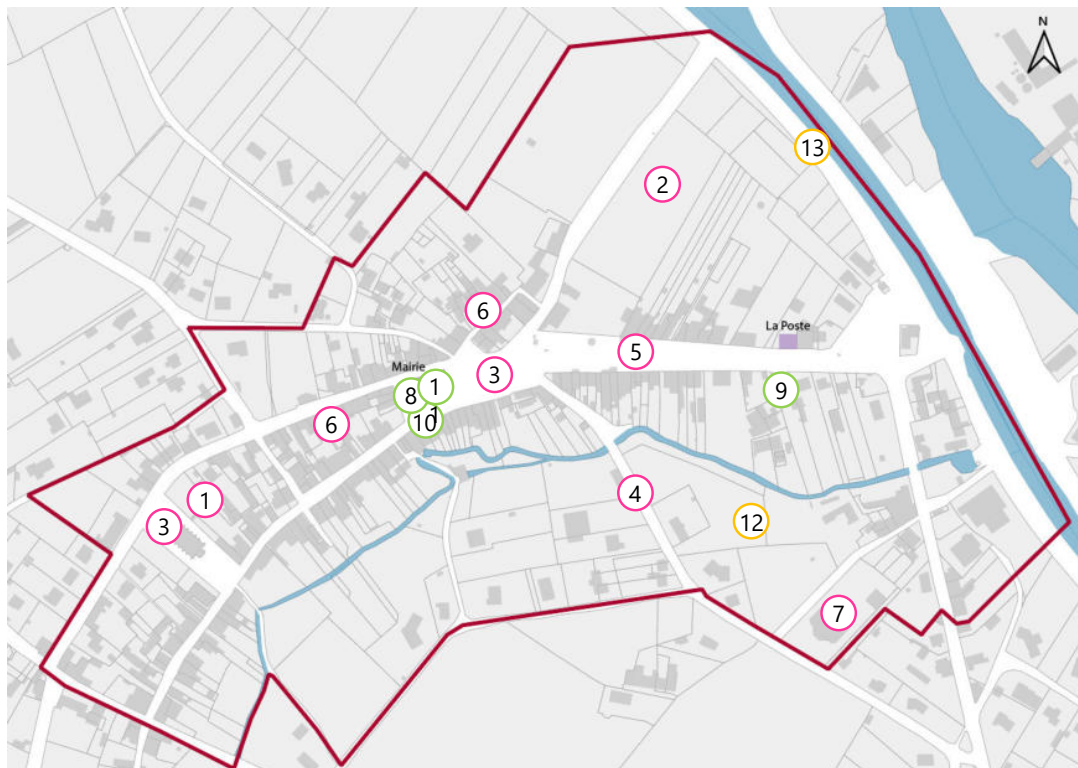
9. Sécurisation de la traversée de Lausseignan

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

10. Maintien des espaces commerciaux existants (aménagement d'un parking pour le restaurant, traitement du bâtiment commercial vide, meilleure intégration des garages)

* Action mature en gras

LA STRATÉGIE ORT DE BUZET-SUR-BAÏSE - CENTRE-BOURG



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. **Création d'un pôle intergénérationnel avec le déménagement de la bibliothèque et l'accueil de salles d'associations par réhabilitation de bâtiments**
2. **Création d'un lotissement au nord-est de la centralité (Padouen).**
3. Aménagements des espaces publics (place de la Mairie, pourtours de l'Église).
4. Création d'un cheminement accessible - rue Rouget de l'Isle/rue du Ruisseau de la Paix. (PAVE)
5. Mise en accessibilité d'un cheminement Boulevard de la République. (PAVE)
6. Récupération des biens sans maître pour démolition et création de stationnements.
7. Rénovation légère pour modernisation de la salle polyvalente

* Action mature en gras

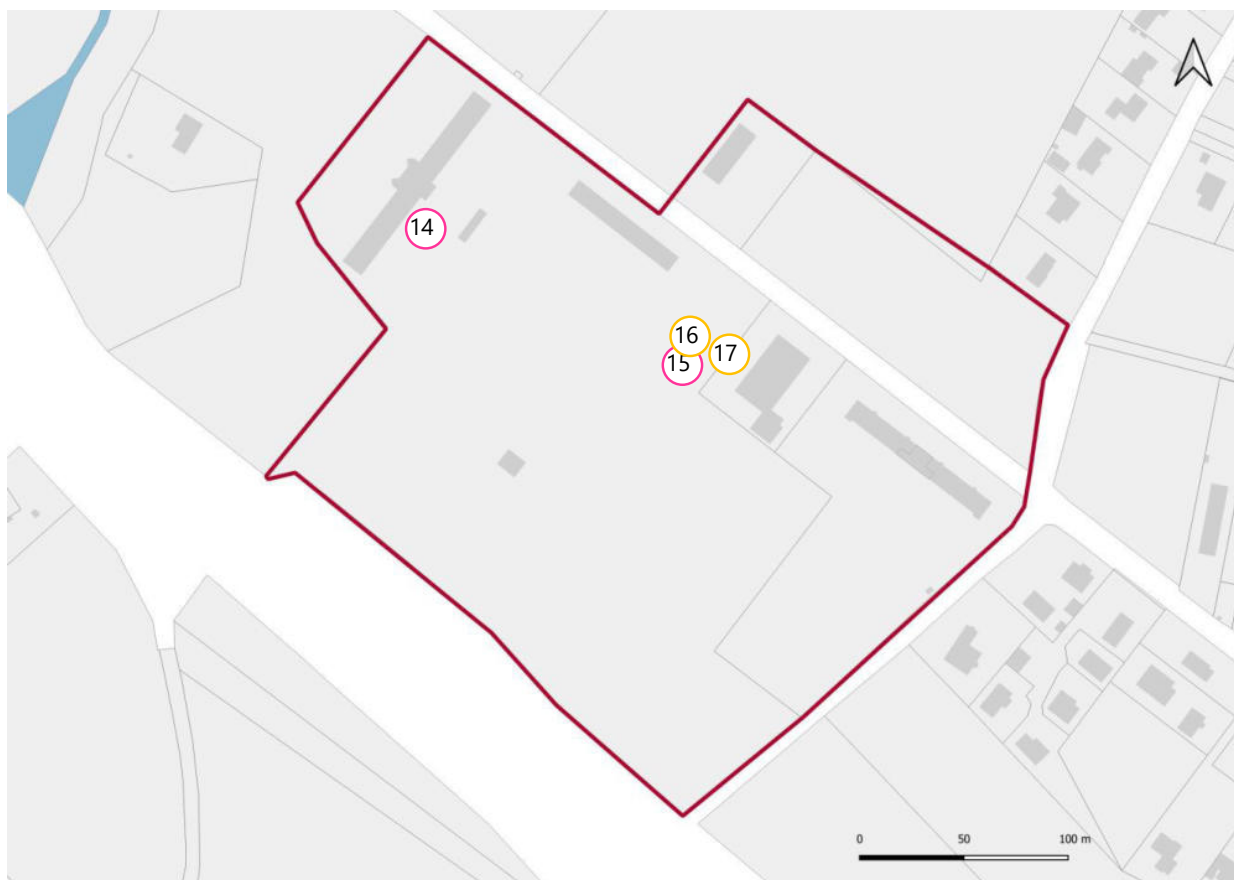
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

8. **Création, par rénovation, d'un local pour les consultations médicales.**
9. **Reprise d'une cellule commerciale face à la Poste avec la création d'un commerce**
10. **Transformation de l'ancienne bibliothèque en salle pour les associations / France Service.**
11. Rénovation du 1er étage de la mairie pour différents services.

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

12. **Aménagement du parcours de santé depuis le Padouen vers le pont canal.**
13. **Parc et parcours de santé sur la zone naturelle entre le ruisseau de la Paix et la salle polyvalente.**

LA STRATÉGIE ORT DE BUZET-SUR-BAÏSE - AVENUE DES CÔTES DE BUZET



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

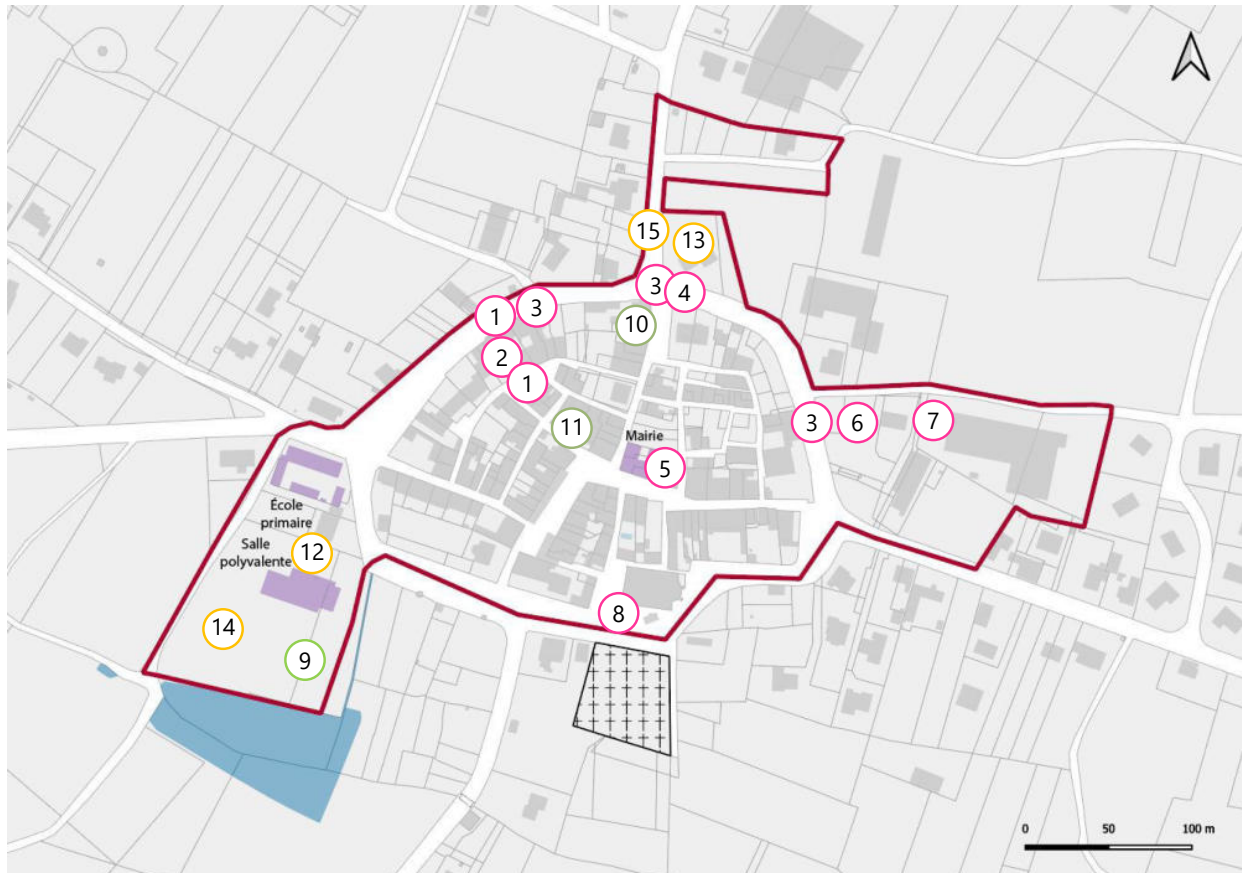
- 14. Création d'un préau supplémentaire pour l'école avec couverture photovoltaïque**
- 15. Rénovation lourde du complexe sportif

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 16. Installation de bornes pour véhicules électriques au niveau du complexe sportif
- 17. Couverture photovoltaïque de la salle de sport et mise en place d'ombrières sur le parking

* Action mature en gras

LA STRATÉGIE ORT DE FRANCESCAS



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1. Réaménagement du Boulevard Nord et de la Place Arragegat**
- 2. Réhabilitation de la Maison de la Hire et création de logements intergénérationnels**
3. Matérialisation par une signalétique verticale des passages piétons et mise en sécurité sur les boulevards dans le cadre du PAVE
4. Aménagement du cheminement entre le Proxi et le centre-bourg
- 5. Création d'une maison médicale et agrandissement de la mairie**
6. Création d'une crèche privée à côté de l'ancienne pompe à essence
7. Installation de toilettes publiques
8. Aménagement des parkings de l'église

* Action mature en gras

Axe 2 - Un territoire qui soutient le

développement économique local

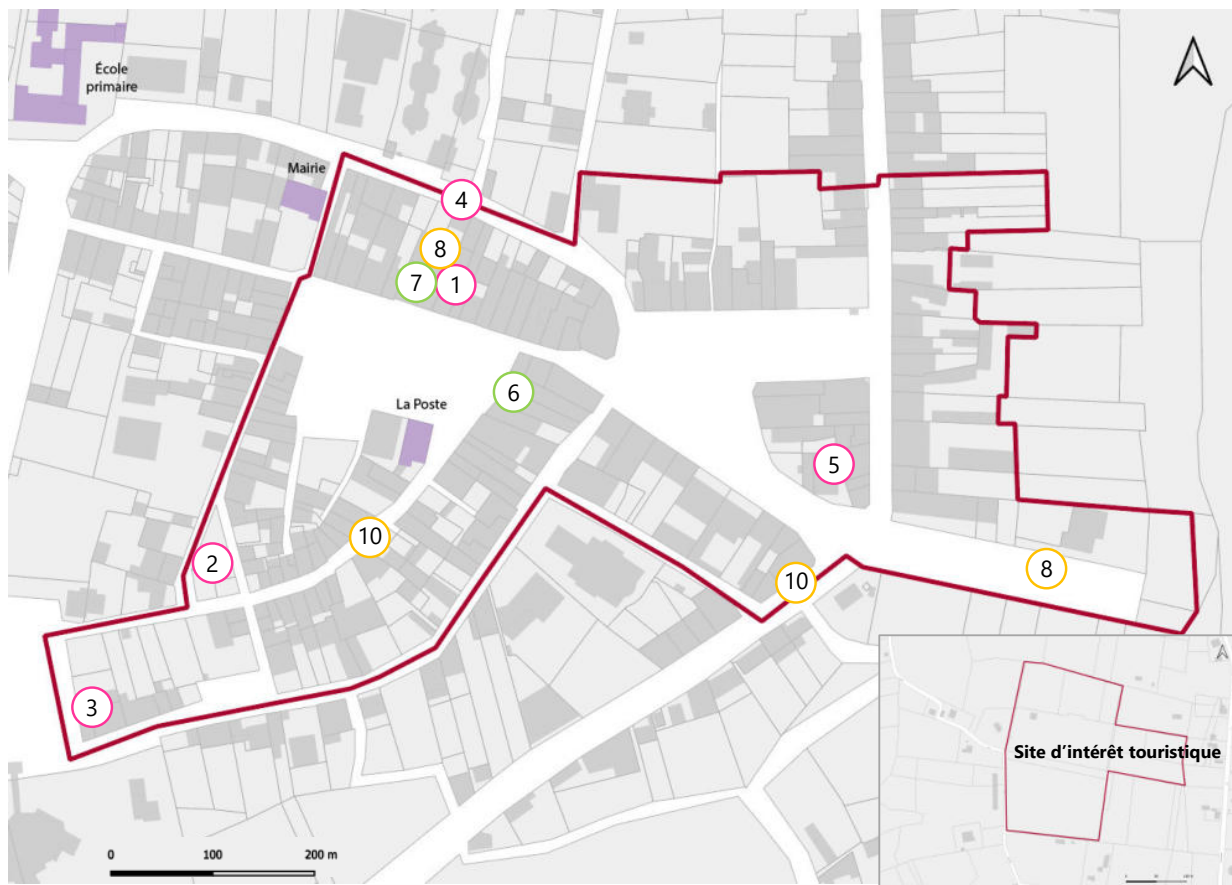
9. Création d'une aire de camping car sur le parking de la salle des fêtes
10. Relooking des façades de la boucherie et de la boulangerie
11. Mise en place d'une boutique à l'essai

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 12. Matérialisation de l'aire de covoiturage de la salle des fêtes**
- 13. Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking du Proxi**
- 14. Création d'un boulo-drome avec couverture photovoltaïque à la salle des fêtes**
- 15. Réhabilitation de la maison « Couput »**

- 61 -

LA STRATÉGIE ORT DE SOS



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1. Création d'un pôle socio-culturel par réhabilitation de la Maison du Poète sur la Place Armand Fallières**
2. Récupération des biens et aménagement de la Place d'Angalin
- 3. Réhabilitation et création de locaux médicaux avec places de stationnement** (acquisition dans les prochains mois)
- 4. Réaménagement du Boulevard du Nord avec ralentissement devant l'école et étude sur le captage des eaux.**
5. Vente de l'ancien hôtel-restaurant « Postillon » (privé) à rouvrir

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

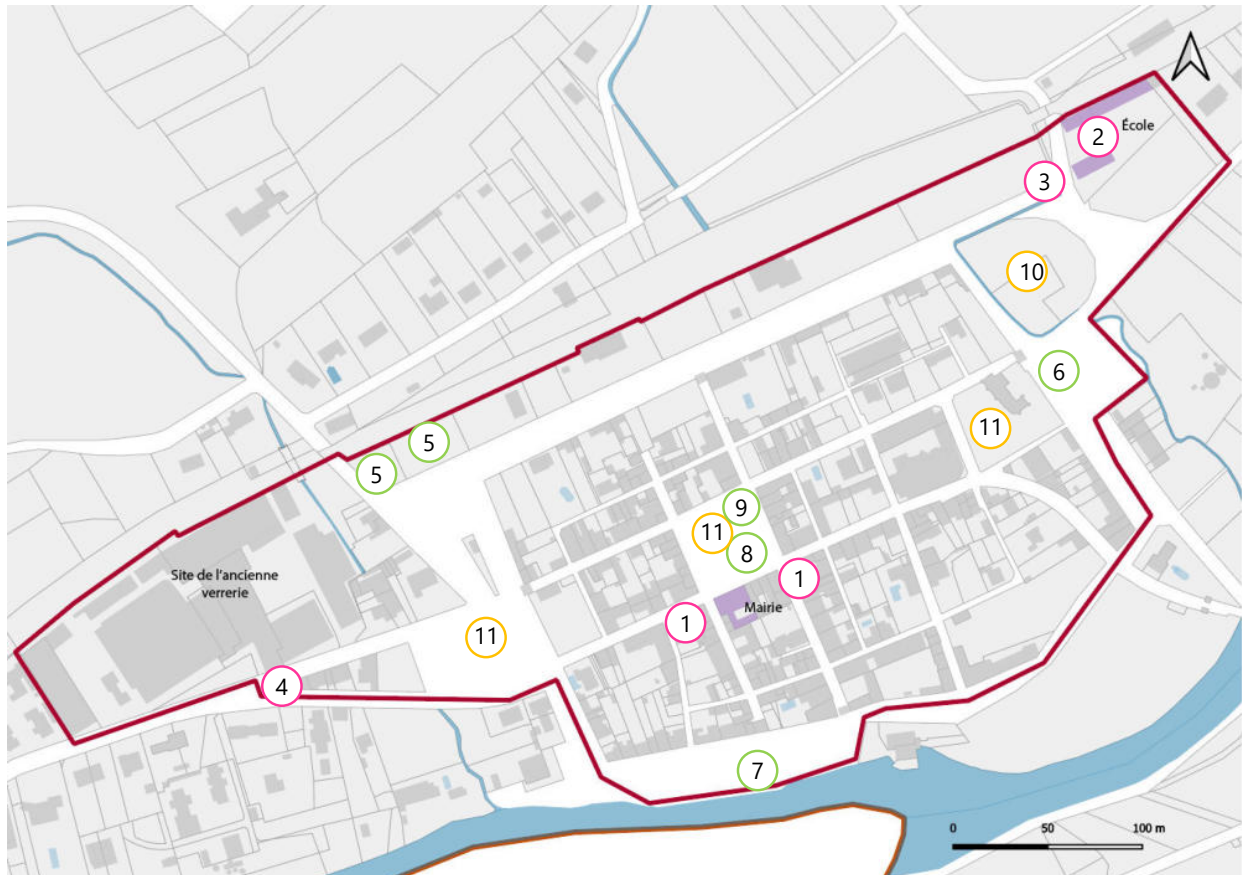
- 6. Maintien du restaurant Place A. Fallières** (privé)
7. Création d'une brocante dans le local de l'ancienne pharmacie ou à la place du syndicat d'initiative

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

8. Réfection d'un logement au sein de la Maison du poète
- 9. Aménagement de la promenade du Pitouret**
10. Aménagement du chemin piétonnier du gaulois

* Action mature en gras

LA STRATÉGIE ORT DE VIANNE



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. Relooking des façades (OPAH-RU)
2. Modernisation des bâtiments de l'école et de la cantine
3. Aménagement de la voirie devant le groupe scolaire (PAVE) par création d'un contournement
4. Modification et sécurisation du carrefour Avenue de la Prade.

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

5. Création d'un nouveau local pour accueillir la pharmacie existante et création d'une maison de santé accolée

* Action mature en gras

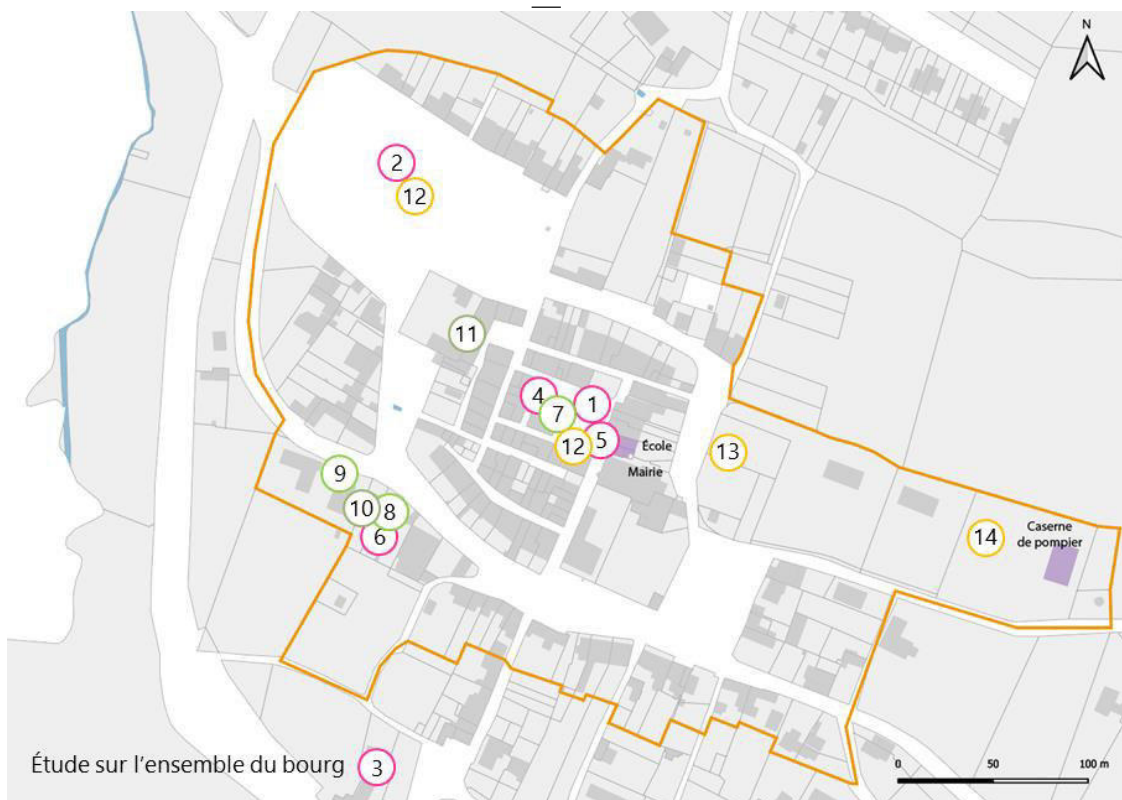
6. Amélioration de l'aire de camping car par végétalisation et matérialisation

7. Mise en place d'une signalétique de la voie fluviale.
8. Facilitation de la reprise des locaux commerciaux en interdisant la transformation des RDC en logement (pour les commerces autour de la place des Marronniers)
9. Création d'une halle sur la Place des Marronniers.

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

10. Installation de jeux pour enfants et création d'un parcours de santé.
11. Végétalisation du centre bourg.

LA STRATÉGIE ORT DE LAMONTJOIE



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. Aménagement de la Place Nemours
2. Aménagement de la Place du Dominé
3. **Étude portant sur l'aménagement urbain pur faciliter la circulation et l'accès aux commerces (dans le cadre de l'OPAH-RU de la CCAC)**
4. **Réhabilitation de la Maison Carrée et création de 3 logements avec ascenseur**
5. Installation de bornes Wi-Fi (Place Nemours ou rdc maison Carrée)
6. Création d'une salle de sport par rénovation d'un local

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

7. Création d'une crèche au sein de la maison Carrée après réhabilitation

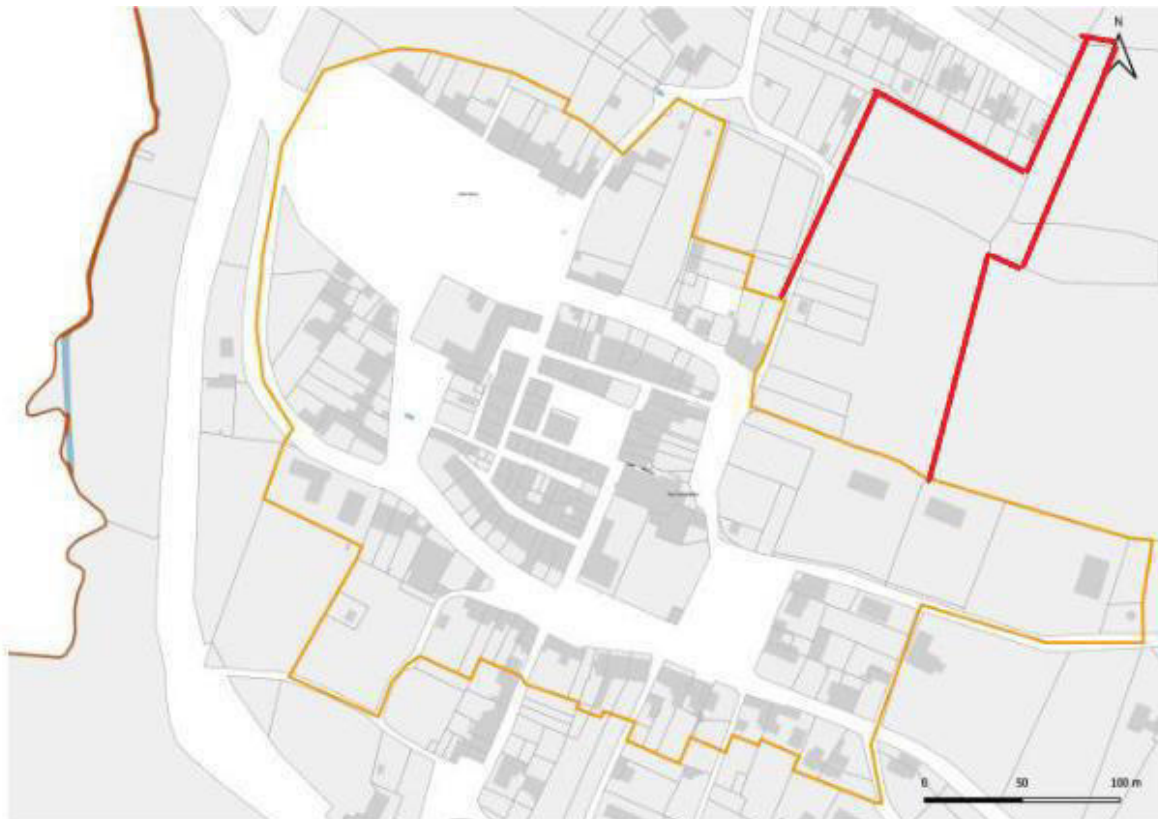
* Action mature en gras

8. Rénovation d'un local et création d'un espace médical
9. **Reprise du multi-services**
10. **Réhabilitation d'un local pour accueillir la pharmacie au sein de locaux plus confortables**
11. **Réhabilitation du 1^{er} étage de la salle des fêtes pour l'accueil du Musée « François Cacheux » au sein de l'ancien couvent**

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

12. **Végétalisation des places et du square**
13. Installation de bornes électriques pour véhicules
14. Création d'un boulo-drome avec couverture photovoltaïque

LA STRATÉGIE ORT DE LAMONTJOIE



Extension du périmètre pour des actions futures

Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

Création de logements
Installation d'un cabinet d'architecte

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

Déplacement du kinésithérapeute

Partie 5

Les actions matures dans le cadre de l'ORT

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Les actions matures sont les démarches que les collectivités vont engager sur le budget de l'année 2022. Le plan d'action prévisionnel des actions matures qui sont et seront menées dans les secteurs d'interventions de l'ORT d'Albret communauté a été dressé, à partir de l'ensemble des diagnostics réalisés et de la stratégie de redynamisation.

Les plans d'actions prévisionnels détaillés d'Albret Communauté et de chaque commune se situent en annexe de la présente convention. Le tableau ci-dessous a pour vocation de donner un aperçu rapide des actions engagées ou à engager, par chacune des collectivités intégrant la présente convention ORT :

Nérac	
Axe	Action
<p>Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique</p>	Réaménagement de la Place du Foirail et Rue Lafayette et Avenue Mondenard
	Aménagement des Allées du Centre et de la place Aristide Briand
	Aménagement de la Place du Général Leclerc (liaison piéton et cyclable avec le cœur de ville)
	Création d'un city stade, d'un skate-park, d'un paddle tennis et d'un parcours de santé
	Traitement d'un patrimoine immobilier communal Allées du centre par Domofrance (création de logements)
<p>Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local</p>	Restructuration du centre associatif de Samazeuilh avec possible installation de l'école de danse
	Mise en place de nouvelles boutiques à l'essai (plusieurs bâtiments envisagés, attente du recrutement du manager de commerce)
	Reprise en régie par la commune du cinéma Le Margot
<p>Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique</p>	Développement du e-commerce et de la marque "So Gascogne"
	Plan de végétalisation sur l'ensemble de la commune
	Installation d'une couverture photovoltaïque sur le toit de la halle de la place du Foirail et végétalisation de l'espace

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Mézin	
Axe	Action
<i>Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique</i>	Création d'un city stade / terrain de sport intergénérationnel
	Création de logements à l'ancienne perception
	Création de logements à la maison des associations
<i>Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local</i>	Aménagement de la place du club
	Rénovation des façades commerciales
<i>Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique</i>	Aménagement piétonnier de l'avenue Cassagnabère - Max Grosselle
	Aménagement des entrées de bourg

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Requalification de l'immeuble Duvin par la création d'habitat individuel, d'espaces végétalisés et parkings
	Requalification de la minoterie par la création d'habitat individuel, espaces végétalisés et parkings
	Création d'un espace de respiration avec parking, square, WC public par démolition du bâti
	Modernisation du groupe scolaire (réhabilitation du bloc sanitaire, sécurisation des accès agrandissement de la cantine et création d'un porche)
	Requalification et aménagement de l'espace scénique du Parc de la Mairie
	Création d'une Maison de la parentalité (lieu d'échange et de vie)
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Création de l'école du cirque
	Création d'une boutique éphémère
	Transformation d'un ancien restaurant en commerce et création de 6 logements locatifs (Domofrance)
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Aménagement agora d'accueil parent/ entrée-sortie des écoles, sécurisation de l'esplanade et garages à vélos
	Aménagement du parking des écoles/ accès voie verte avec garage à vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques (vélos et voitures)
	Création d'un accès piéton Avenue du Général de Gaulle vers le parking "Roger Codolar"
	Mise en œuvre de jardins partagés

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Barbaste centre-bourg / Lauseignan	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Réaménagements des abords de la salle de sport (circulation et stationnement) et modification du sens de circulation
	Création d'un parking rue de la République après démolition d'un bâtiment
	Mise en accessibilité des 22 passages pour piétons sur toute la commune (dans le cadre du PAVE)
	Aménagement d'une aire de jeux pour enfants
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Création d'un espace culturel par réhabilitation d'un patrimoine bâti (Maison Faulong) avec aménagement de jardins d'agrément
	Maintien des espaces commerciaux du bourg et de Lauseignan
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Rénovation de la cantine scolaire
	Aménagement du site de Montplaisir : sport et détente
	Liaison piétonne entre le bourg de Barbaste et les sites touristiques de Lauseignan

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Buzet-sur-Baïse centre-bourg / Avenue des Côtes de Buzet	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Création d'un pôle intergénérationnel avec le déménagement de la bibliothèque et l'accueil de salles d'associations par réhabilitation de bâtiments
	Création d'un lotissement au nord-est de la centralité (Padouen)
	Création d'un préau supplémentaire pour l'école
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Création, par rénovation, d'un local pour les consultations médicales
	Reprise d'une cellule commerciale face à la Poste avec la création d'un commerce
	Rénovation du 1 ^{er} étage de la mairie pour l'accueil de services ou d'associations
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Transformation de l'ancienne bibliothèque en salle pour les associations / France Service
	Aménagement du parcours de santé depuis le Padouen vers le pont canal
	Parc et parcours de santé sur la zone naturelle entre le ruisseau de la Paix et la salle polyvalente
Francescas	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Réaménagement du Boulevard Nord et de la Place Arragegat
	Réhabilitation de la Maison de la Hire et création de logements intergénérationnels
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Réhabilitation de la maison Couput (isolation par l'extérieur ou démolition reconstruction de 3-4 logements)
	Agrandissement de la mairie et création de 2 logements ou d'un cabinet médical et d'un logement dans la maison Magnouac avec travaux d'isolation
	Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking du Proxi
	Création d'un boulodrome avec couverture photovoltaïque à la salle des fêtes

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Sos	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Création d'un pôle socio-culturel par réhabilitation de la Maison du Poète sur la Place Armand Fallières
	Création d'un local médical
	Travail sur l'aménagement des places (Angalin, parking EHPAD) et rues (boulevard du Nord, boulevard Paul Dat)
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Reprise du restaurant le Sociate (maintien de l'activité en centre bourg)
	Transformation du salon de coiffure en pizzeria
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Aménagement de la promenade du Pitouret

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Vianne	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Relooking des façades (OPAH-RU)
	Modernisation des bâtiments de l'école et de la cantine
	Aménagement de la voirie devant le groupe scolaire (PAVE) par création d'un contournement
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Création d'un nouveau local pour accueillir la pharmacie existante et création d'une maison de santé accolée
	Amélioration de l'aire de camping car par végétalisation et matérialisation
	Facilitation de la reprise des locaux commerciaux en interdisant la transformation des RDC en logement (pour les commerces autour de la place des Marronniers)
	Mise en place d'une signalétique de la voie fluviale.
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Installation de jeux pour enfants
	Aménagement paysager de l'aire de covoiturage (RD62)
Lamontjoie	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Création au 2 ^{ème} étage de la maison carrée de logements pour personnes âgées(3-4) avec ascenseur et 1 pour un jeune couple
	Plan guide pour la requalification des axes de circulation et des commerces (étude d'aménagement urbain dans le cadre de l'OPAH-RU)
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Accompagnement pour la transmission du multiservices
	Création du musée « François Cacheux »
	Réhabilitation d'un local pour accueillir la pharmacie au sein de locaux plus confortables
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Végétalisation des places et du square

LES ACTIONS INTERCOMMUNALES MATURES

Albret Communauté	
Axe	Action
<i>Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique</i>	Chef de projet Opération de Revitalisation de Territoire / Petites Villes de Demain
	Chargé de mission "manager du commerce" / Action Collective de Proximité
	OPAH-RU à l'échelle des 9 communes ORT avec plan de référence / plan guide pour Nérac et les communes intéressées
	Mise en place du permis de louer (Nérac en 2022)
<i>Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local</i>	Traitement de la friche industrielle de la verrerie de Vianne
	Action Collective de Proximité (ACP) : audit/ bilan conseil ; aide directe aux entreprises ; accompagnement des entreprises dans leurs pratiques professionnelles
<i>Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique</i>	Aide directe aux particuliers pour les travaux énergétiques de leurs logements (PIG habitat)
	Réalisation d'un plan de mobilité durable pour la mise en place de liaisons douces dans les centres bourgs
	Mise en œuvre de la labellisation « Pays d'art et d'histoire »

Partie 6

Le cadre juridique et administratif de l'ORT

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT

—

L'ORT est un outil juridique créateur de droits. Le présent article détaille ainsi les effets juridiques de l'ORT mobilisables par les collectivités signataires du présent avenant au sein des périmètres.

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à prendre en compte cette convention dans le PLUi en cours d'élaboration pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

Les droits créés par l'ORT sont majoritairement des droits dérogatoires avec comme principaux objectifs et effets transversaux de :

- « faciliter les procédures »,
- « expérimenter les outils »,
- « renforcer l'activité commerciale en centre-ville »,
- « faciliter la réhabilitation de l'habitat »,
- « libérer l'innovation au service des projets ».

Certains effets juridiques et fiscaux découlant de la création d'un périmètre ORT ont déjà été codifiés (effets dits « de portée immédiate »). D'autres ont été précisés dans la circulaire du 04 février 2019, ainsi que dans plusieurs décrets d'application.

Plus spécifiquement, la création d'une ORT permet de bénéficier de dispositions sur le périmètre ORT retenu :

- Pour l'habitat et le logement
- Pour le commerce
- Pour les services
- Pour les outils opérationnels de maîtrise du foncier et d'aménagement

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT (suite)

1- Facilitation d'élaboration d'une ORT

Effet juridique	Texte d'application
<p>ORT poly-centrées : Possibilité de conclure une ORT sur le périmètre d'une ou de plusieurs communes membres de l'EPCI sans intégrer la ville principale, par dérogation du préfet, et sous réserve de répondre aux deux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Présenter une situation de discontinuité territoriale ou d'éloignement par rapport à la ville principale -Identifier en son sein une ou des villes présentant des caractéristiques de centralité appréciées notamment au regard de la diversité des fonctions urbaines exercées en matière d'équipements et de services vis-à-vis des communes alentour. 	<p>Article 95 Loi 3DS</p>
<p>Elargissement de la définition des secteurs d'intervention de l'ORT : Le périmètre des secteurs d'intervention peut comprendre également, outre le ou les centres-villes (dont obligatoirement celui de la ville principale), les parties déjà urbanisées de toute commune membre de l'EPCI.</p>	<p>Article 96 Loi 3DS</p>

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT (suite)

2- Concernant l'habitat et le logement

Effet juridique	Texte d'application
<p>La convention d'ORT vaut convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) si elle en comporte toutes les dispositions listées à l'article L 303-1 du CCH ;</p> <p>Elle vaut par ailleurs OPAH renouvellement urbain (OPAH-RU) dès lors qu'est intégré a minima l'un des volets suivants : (i) un volet immobilier et foncier, (ii) un volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne comprenant l'accompagnement social des occupants ou (iii) un volet copropriétés fragiles ou en difficulté.</p> <p>Dans le cas présent, la convention prévoit la mise en place d'une OPAH-RU. Le contenu de l'étude pré-opérationnelle fait l'objet d'une fiche action.</p>	<p>Article L.303-2 CCH Portée immédiate</p>
<p>La convention ORT facilite la mise en œuvre par les maires de la procédure liée à l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les baux commerciaux conclus postérieurement à la signature du contrat d'ORT ne peuvent porter sur un local situé dans des immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux, ainsi que des locaux destinés à l'habitation. - Sont interdits, postérieurement à la signature du contrat d'ORT, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux d'habitation. La Loi Elan prévoit que dans le périmètre d'une ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Suite à ce constat, la commune peut engager une procédure de déclaration d'abandon et exproprier le propriétaire à son profit. 	<p>Article 157 de la loi ELAN Portée immédiate</p>
<p>Les propriétaires de logements situés dans la tâche urbaine d'une commune comportant une convention ORT sont éligibles au nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements dit « Denormandie ancien ».</p> <p>Prévu à la loi de finances 2019, le dispositif « Denormandie ancien » permet aux propriétaires des communes bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville et/ou signataires d'une convention ORT d'être éligibles à une réduction d'impôt s'ils effectuent des travaux dans des logements anciens, dans la limite de 300 000€, en vue de louer le bien immobilier rénové. Le décret n°2019-232 du 26 Mars 2019 est venu préciser « la nature des travaux éligibles, le niveau de performance énergétique exigé et les obligations déclaratives spécifiques pour les logements rénovés dans des centres anciens ».</p> <p>Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements pour les communes ACV ou en ORT ou certaines en PNRQAD. Réduction d'impôt, en fonction de la durée d'engagement de location, pour des loyers plafonnés.</p> <p>Prolongation d'un an jusque fin 2023.</p> <p>Toutefois, l'ensemble des contours du dispositif fiscal ne sont pas encore connus, d'autres décrets d'application pourront venir préciser certaines conditions d'application.</p>	<p>Décret n°2019-232 du 26 Mars 2019 Article 226 de la LFI de 2019</p>

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT (suite)

2- Concernant l'habitat et le logement

Effet juridique	Texte d'application
<p>Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens (y compris activités) : abattement sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens selon certaines conditions, en vue de les démolir pour reconstruire des bâtiments collectifs d'habitation d'une certaine densité dans un délai de quatre ans. Sur le secteur d'intervention de l'ORT.</p>	<p>Loi de finance 2020 pour 2021 => Article 150 VE du code général des impôts</p>
<p>Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT : (secteur d'intervention ORT ou OPAH) Aide de l'Anah au profit d'opérateurs publics, para-publics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue de la vente de logements en accession sociale ou en locatif conventionné (VIR) ou portage locatif conventionné sur 9 ans avant revente (DIIF). Objectif de régulation du marché locatif privé (lutte contre les marchands de sommeil).</p> <ul style="list-style-type: none"> •Aides de l'Anah vers des opérateurs publics et para-publics : EPA, EPF, EPFL, organismes HLM, SEM, SPL, SPLA; Elargissement à tous organismes depuis fin 2020 •En DIIF : subventions pour un immeuble en location pendant 9 ans par l'opérateur •En VIR : l'opérateur vend les logements avant leur rénovation sur la base d'un programme de travaux. Le bénéficiaire final achète le logt à un prix minoré par la subvention pour l'occuper en accession sociale ou le louer sous plafond de loyer Anah. 	<p style="text-align: center;">Loi Elan Décret Anah N°2019-498 du 22 mai 2019 ; décret n°2020-1750 du 28 décembre 2020 Instruction de l'Anah du 22 janvier 2021</p>
<p>Biens sans maîtres et biens en état d'abandon manifeste : (secteur d'intervention ORT) S'agissant des biens sans maître, la collectivité peut lancer une procédure de récupération de ces biens au bout de 10 ans contre 30 ans précédemment. Concernant les biens en état d'abandon manifeste, la collectivité peut imposer des travaux au propriétaires sans quoi une procédure d'expropriation peut être engagée. La loi 3DS permettra à la collectivité d'appliquer cette procédure sur l'ensemble du territoire et non uniquement sur le centre-ville et de transférer cette compétence à l'intercommunalité pour conduire des projets d'aménagement.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 98 Loi 3DS Art. 713 du code civil et art. L.1123-1 et suivants du code général de la propriété des pers. publiques</p>

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT (suite)

3- Concernant les outils opérationnels de maîtrise du foncier et d'aménagement

Effet juridique	Texte d'application
La convention ORT donne le droit à la collectivité d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur l'intégralité de la zone couverte par le périmètre ORT.	Article 157 de la loi ELAN Portée immédiate
La convention ORT permet à la collectivité d'user d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial et de le déléguer à l'opérateur chargé de la modernisation/création d'activités. La délégation est à inscrire dans la convention d'ORT. La loi 3DS précise les conditions d'intervention d'opérateurs en matière de revitalisation commerciale.	Article 157 de la loi ELAN
Prolongation des droits prévus par les contrats de revitalisation artisanale et commerciale déjà mis en place par l'un des signataires de l'ORT, sur toute la durée de la convention ORT, y compris si celle-ci dépasse la durée de l'expérimentation initialement prévue (5 ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises).	Article 157 de la loi ELAN Portée immédiate
Pour une durée de cinq ans à compter à compter du 28/11/2018, les actions mentionnées dans la convention ORT peuvent faire l'objet d'un permis d'aménager multisites sur plusieurs unités foncières non contiguës de façon à équilibrer financièrement les opérations.	Article L.303-2 CCH Portée immédiate
Des permis d'innover pourront être accordés à certains projets dans le périmètre ORT, pour une durée de 7 ans, à compter du 28/11/2018, et ce même si le projet déroge à certaines règles opposables pour la construction (CCH, CU, CE...), sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux objectifs poursuivis par les législations concernées. Il faut démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles.	Article 5 de la loi ELAN Portée immédiate
Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT : l'adaptation des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) au projet de territoire contenus dans l'ORT peut être facilitée dans le cadre de la procédure intégrée prévue par l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme.	Article 4 de la loi ELAN Portée immédiate sur l'ensemble de la commune

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT (suite)

3- Concernant les outils opérationnels de maîtrise du foncier et d'aménagement

Effet juridique	Texte d'application
<p>Dérogation possible à l'application de certaines règles du PLU :</p> <p>Dérogations possibles aux règles de retrait, densité, gabarit, stationnement, de destination des sols dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné (zones pavillonnaires, entrées de villes commerciales); dérogation supplémentaire possible des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations.</p>	<p>Article L.152-6-4 du code de l'urbanisme (article 96 Loi 3DS)</p>
<p>Accélération des projets par voie d'ordonnance :</p> <p>Rationaliser les procédures d'autorisation, de planification et de consultation (codes urbanisme et environnement) pour accélérer les projets sur des terrains déjà artificialisés dans les périmètres d'ORT : ordonnance à prendre en 2022.</p>	<p>Art. 226 Loi Climat et Résilience Sur l'ensemble de la commune</p>
<p>Droit de préemption urbain (DPU) renforcé et droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial :</p> <p>La signature d'une ORT ne modifie pas les conditions requises par le code de l'urbanisme pour la mise en place du DPU. Cependant, l'instauration de ce droit devant être motivée, la commune titulaire du droit, ou son concessionnaire, peuvent solidement s'appuyer sur le projet global de territoire devant être réalisé dans le cadre de l'ORT pour justifier de son instauration, notamment le DPU renforcé (élargit aux lots de copropriétés, et immeubles < 4 ans). Délégation DPU : à inscrire dans la convention d'ORT.</p> <p>La loi 3DS précise les conditions d'intervention d'opérateurs en matière de revitalisation commerciale.</p>	<p>Loi Elan, Art. 110 de la loi 3DS Secteurs d'intervention de l'ORT</p>

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT (suite)

4- Concernant le commerce et les activités

Effet juridique	Texte d'application
<p>Simplification des projets d'implantation commerciale en centre ville : L'ORT favorise le retour des commerces en cœur de ville, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets s'implantant dans un secteur d'intervention incluant un centre ville identifié par la convention d'ORT. La convention d'ORT peut fixer un seuil pour déclencher l'instruction d'AEC : à minima 5000 m² de surface de vente (2500 m² de surface à prédominance alimentaire).</p>	<p>Loi ELAN Secteur d'intervention de l'ORT comprenant un centre-ville</p>
<p>Limitation du développement des grands commerces en périphérie des villes : Possibilité pour le préfet de suspendre « au cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT comprenant un centre ville et situés dans les communes de l'EPCI signataire de la convention d'ORT ou dans un EPCI limitrophe, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.</p>	<p>Article L.752-1-2 du code de commerce (Hors secteur d'intervention de l'ORT comprenant un centre ville)</p>
<p>Stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI : Expérimentation sur six ans : pouvoir dispenser de CDAC les projets situés dans les territoires en ORT couverts par un SCOT comprenant un document d'aménagement artisanal, commercial (et logistique), dotés de PLU, et après accord de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) sur la stratégie commerciale prévue dans ces documents.</p>	<p>Article L.752-1 et suivants du code de commerce (sur l'ensemble de l'EPCI)</p>
<p>Exonération totale ou partielle pour les PME commerciales ou artisanales de CFE, TFPB et CVAE dans les communes classées en zone de revitalisation de centre ville (ZRCV) : L'ORT offre la possibilité aux collectivités de limiter la fiscalité du commerce et de l'artisanat, afin de favoriser leur maintien en cœur de ville, selon certaines conditions (délibération préalable du Conseil municipal, revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune doit être < à la médiane nationale des revenus fiscaux).</p>	<p>Loi de finance 2019 pour 2020 Article 1464 F du code général des impôts + arrêté du 31/12/2020</p>
<p>Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT : Les projets commerciaux > 10 000 m² de surface de vente et engendrant une artificialisation des sols sont interdits sauf si, notamment, ils se situent en secteur d'intervention d'une ORT (attention aux conditions et en attente d'un décret d'application).</p>	<p>Article 215 Loi Climat et Résilience l'article L.752-6 code commerce Sur les secteurs ORT</p>
<p>Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité : Mise en demeure des propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien compromettent l'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité. Possibilité d'expropriation pour cause d'utilité publique en dernier recours. Décret attendu en Conseil d'Etat.</p>	<p>Article 220 Loi Climat et Résilience Article L.300-8 Code de l'Urbanisme (Secteurs ORT)</p>

MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DES PÉRIMÈTRES D'ORT (suite)

5- ingénierie et foncier

Effet juridique	Texte d'application
ORT et agences d'urbanisme : les agences d'urbanisme peuvent apporter ponctuellement une ingénierie, dans le cadre d'une convention d'ORT dans les territoires qui sont situés à proximité de leur périmètre d'action.	Article 205 Loi Climat et Résilience Article L.132-6 Code de l'Urbanisme
ORT et EPF d'Etat : Extension possible sous certaines conditions des conditions d'intervention d'un EPF d'Etat au profit d'un EPCI en ORT, en absence de couverture du territoire par un EPF local.	Article 112 de la loi 3DS Sur l'ensemble de l'EPCI

6- Concernant les services

Effet juridique	Texte d'application
ORT et services publics : Dans un périmètre ORT, toute fermeture ou déplacement d'un service public doit, obligatoirement, être notifié au Maire et au Président de l'EPCI six mois au préalable.	Article 159 de la loi ELAN Portée immédiate, sur l'ensemble de la commune ORT

GOUVERNANCE, PILOTAGE ET ANIMATION

1. Le dispositif de pilotage :

Le dispositif de pilotage est la **clef de voute** de la stratégie de redynamisation des 9 pôles d'Albret Communauté :

Le projet implique une **diversité de partenaires** (techniques et financiers), à différents niveaux (stratégiques, opérationnels...) et sur **différentes temporalités** ;

Etant donné que le programme d'action est **à cheval sur plusieurs secteurs** (aménagement urbain, mobilité, tourisme et patrimoine, habitat...), sa mise en œuvre impliquera de nombreux services des communes et de la communauté ;

Aussi, le programme se déploiera sur plusieurs années : des **besoins d'ajustements réguliers** sont donc à anticiper.

Le dispositif de pilotage doit ainsi permettre de :

Définir clairement les rôles et les responsabilités des différentes parties prenantes ;

Assurer une **bonne coordination** des différentes parties prenantes ;

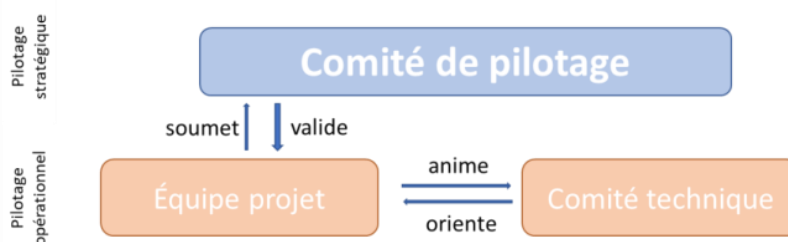
Assurer des **modalités d'échange et de suivi** à même de garantir l'efficacité et l'agilité du projet. Il est constitué de 2 piliers :

Un schéma de gouvernance clair, permettant de définir les rôles et responsabilités des différentes parties prenantes, de même que les circuits de décision ;

Une équipe projet dédiée à la gestion quotidienne du projet, en lien avec les différentes maîtrises d'ouvrage, selon des processus de travail partagés et collaboratifs.

Les paragraphes ci-après reviennent plus en détail sur le contenu de chacun de ces 2 piliers.

2. Le schéma de gouvernance du projet :



2 niveaux de pilotage sont à distinguer :

- Le pilotage stratégique, qui vise à orienter et superviser l'avancement du projet ;
- Le pilotage opérationnel, qui doit permettre l'animation et le suivi du projet au quotidien.

GOUVERNANCE, PILOTAGE ET ANIMATION (suite)

PILOTAGE STRATEGIQUE :

Le **Comité de pilotage**, présidé par le Président d'Albret Communauté, a pour mission de valider la stratégie d'intervention, de réaliser les arbitrages stratégiques relatifs aux principales orientations du projet (afin de garantir la cohérence du projet avec la stratégie, valider les ajustements stratégiques nécessaires en cours d'exécution, etc.) et d'assurer le suivi-évaluation du projet dans sa globalité.

Le Comité de pilotage est composé des représentants des 9 communes et de la CCAC (élus, directions de projet, DG), du préfet de Département et de la DDT et des divers représentants locaux des partenaires financiers (Banque des territoires, ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPFNA, etc.). Il se réunit 2 fois par an.

PILOTAGE OPERATIONNEL :

Le pilotage opérationnel du projet est assuré par :

Le **Comité technique**, animé par la cheffe de projet, a pour mission d'assurer le suivi opérationnel des actions mises en œuvre et d'assurer la coordination des maîtrises d'ouvrage impliquées dans la mise en œuvre du projet au quotidien.

Le Comité technique est composé de la cheffe de projet et l'ensemble des maîtrises d'ouvrage et selon les thématiques abordées et en fonction des besoins, d'autres acteurs tels que les opérateurs, les associations de citoyens, les associations de commerçants, etc. Il se réunit tous les 3 mois.

L'équipe projet, rattachée service «Habitat » et présidée par la cheffe de projet, a pour mission de garantir l'avancement du projet en accompagnant la mise en œuvre des différentes actions, d'assurer la coordination des différentes maîtrises d'ouvrage, de faire le lien entre les différentes communes et le comité de pilotage, de faire le lien avec les usagers (habitants, commerçants) et d'assurer le suivi quotidien du projet.

3. La gestion quotidienne du projet :

L'équipe projet est composée : d'une cheffe de projet, Laëtitia GORENDS, Responsable du Service Habitat de la CCAC, d'une manager de commerce, Diane AOUEILLE, sous l'égide du Directeur Général Adjoint, Patrice CHIESA.

Ses missions sont les suivantes :

Garantir l'avancement du projet, en accompagnant la mise en œuvre des différentes actions ;

Assurer la coordination de l'ensemble des actions communales et intercommunales ;

Faire le lien entre les différentes instances de gouvernance ;

Assurer le suivi quotidien du projet.

GOUVERNANCE, PILOTAGE ET ANIMATION (suite)

Instance	Rôle	Présidence	Composition	Fréquence de réunion
Comité de pilotage	<ul style="list-style-type: none"> Valide la stratégie d'intervention Réalise les arbitrages stratégiques (pour garantir la cohérence du projet avec la stratégie, valider les ajustements stratégiques nécessaires en cours d'exécution, etc.) Suivi-évaluation du projet 	Président de la CCAC	<ul style="list-style-type: none"> Représentants des 9 communes et de la CCAC (élus, direction de projet, techniciens) Préfet de Département et DDT Représentants locaux des partenaires techniques et financiers : BDT, ANAH, SEM47, EPFNA, Conseil Départemental 47, Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, Domofrance, Habitalys, ADIL, CCI, CMA, office de tourisme de l'Albret, et autres selon les projets 	2 fois par an
Comité technique	<ul style="list-style-type: none"> Assure le suivi opérationnel des actions mises en œuvre Permet aux maîtrises d'ouvrage de se coordonner 	Cheffe de projet	<ul style="list-style-type: none"> Cheffe de projet Manager de commerce / chargée de mission ACP Techniciens référents des communes et de l'intercommunalité Maîtrise d'ouvrage du projet concerné Possibilité d'ouvrir certaines réunions à d'autres acteurs (opérateurs, associations de commerçants, etc...) 	Tous les 3 mois
Équipe projet	<ul style="list-style-type: none"> Garantit l'avancement du projet en accompagnant la mise en œuvre des différentes actions Assure la coordination des différentes maîtrises d'ouvrage Fait le lien entre les différentes instances de gouvernance Fait le lien avec les usagers (habitants, commerçants) Assure le suivi quotidien du projet 	Cheffe de projet	<ul style="list-style-type: none"> Cheffe de projet Manager de commerce/ chargée de mission ACP Chargée de mission développement économique DGA Référents communaux (pour chaque projet) 	Hebdomadaire

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement par l'équipe projet au Comité de pilotage et transmis à l'ensemble des partenaires. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de pilotage.

Les objectifs et modalités de suivi et d'évaluation des actions inscrites dans les plans d'action prévisionnels seront définis par avenant à la présente convention.

Un tableau de bord sera constitué pour chaque action, avec les indicateurs de suivi et de résultat définis avec les différents partenaires.

Ces indicateurs porteront sur tous les champs d'application du projet de revitalisation : habitat, aménagements de proximité, commerces, services, équipements, économie... (nombre de logements rénovés, profil des nouveaux habitants, nombre d'emplois, nombre d'entreprises par secteur,...).

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel : Un bilan annuel sera établi. Il sera produit par chacun des comités techniques et validé par le comité de pilotage stratégique.

Ce bilan fera état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage. En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront, si nécessaire, l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final de l'opération sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-bourg et du projet de développement du territoire ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

DURÉE, ÉVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

La présente convention est signée pour une durée de **6 ans**. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

Toute évolution de l'économie générale de la convention sera soumise à l'approbation de l'ensemble des signataires.

Chaque année, les parties se rapprocheront, lors d'un comité de pilotage, en vue de la **signature d'un avenant** précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une gestion évolutive du plan d'actions, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires. Elle sera également transmise aux services fiscaux de Lot-et-Garonne.

Fait en 19 exemplaires, à Nérac le 02/03/2022

Albret Communauté	État
Monsieur Alain LORENZELLI, Président	Monsieur le Préfet de département

SIGNATAIRES

COLLECTIVITÉS SIGNATAIRES :

Commune de Nérac	Commune de Lavardac	Commune de Barbaste
Monsieur Nicolas LACOMBE, Maire	Monsieur Ludovic BIASOTTO, Maire	Madame Valérie TONIN, Maire
Commune de Mézin	Commune de Buzet-sur-Baïse	Commune de Vianne
Monsieur Jacques LAMBERT, Maire	Monsieur Jean-Louis MOLINIÉ, Maire	Madame Laurence BENLLOCH, Maire
Commune de Sos	Commune de Francescas	Commune de Lamontjoie
Monsieur Didier SOUBIRON, Maire	Madame Paulette LABORDE, Maire	Monsieur Pascal BOUTAN, Maire

SIGNATAIRES

—

PARTENAIRES SIGNATAIRES :

Caisse des Dépôts et des Consignations	ANAH	Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine
Direction Nouvelle-Aquitaine de la Banque des Territoires	Monsieur le Préfet du département, délégué de l'ANAH	Directeur général de l'EPF Nouvelle-Aquitaine
Département de Lot-et-Garonne	SEM 47	
Monsieur Nicolas LACOMBE, 1 ^{er} Vice-Président	Monsieur le Président de la SEM 47	

ANNEXES

Les plans de financement de l'ORT

MAQUETTE FINANCIÈRE
ESTIMATIF PRÉVISIONNEL 2021-2026

Les éléments financiers ci-après ont été estimés, de façon prévisionnelle, par les maîtres d'ouvrage qui solliciteront les financements auprès des partenaires. Chaque financeur procédera ensuite, au fur-et-à-mesure, opération par opération, à une instruction qui lui est propre.

Le code couleur correspond aux différents axes:

Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

Annexe 1

Les actions matures détaillées

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Nérac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagement de la place du Foirail	<p>La place du Foirail constitue un lieu emblématique de la commune de Nérac. L'objectif est ici de la faire muter d'espace uniquement dédié à l'automobile en une place de vie attractive et ouverte aux nouveaux usages. Deux volets dans la réflexion :</p> <p>Rénovation de la Place :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réaménagement de l'espace de stationnement par végétalisation et apaisement de la circulation pour sécuriser les piétons ● Continuité des liaisons douces (piétonnes et cyclables) ● Installation d'un journal lumineux ● Implantation de bornes escamotables avec prise d'eau <p>Rénovation des arènes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité (technique, financière..) ● Plan architectural et technique ● Travaux (bardage, mise aux normes, végétalisation, toit photovoltaïque..) 	Réalisation d'une étude urbaine et architecturale	70 000 € HT	-

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Nérac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagement Rue Lafayette et Avenue Mondenard	Réaménagement de deux rues stratégiques du cœur de ville pour passer d'une logique de route à une logique de rue plus apaisée et plus conviviale	<p>Travaux d'aménagement globaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> Renouvellement des réseaux Reprise des trottoirs Continuité des liaisons douces (piétonnes et cyclables) <p>Place du 8 Mai 1945 et carrefour du pont neuf</p> <ul style="list-style-type: none"> Sécurisation de la traversée piétonne et des terrasses, mise en valeur de l'escalier monumental Végétalisation et intégration de mobilier <p>Square des bains</p> <ul style="list-style-type: none"> Réaménagement du square Réhabilitation des WC publics Étude de mise en conteneur enterré/semi enterré <p>Place de l'Horloge</p> <ul style="list-style-type: none"> Réaménagement (sécurisation de la traversée, requalification du carrefour, intégration paysagère et moins de stationnements) Installation d'un journal lumineux Implantation de bornes escamotables avec prise d'eau 	335 000 €HT	-
Aménagement de la Place du Général Leclerc (liaison piéton et cyclable avec le cœur de ville)	Créer un cœur de ville attractif et ré-enchanter l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> Lancement de l'étude au printemps 2021 « préprogramme d'aménagement du cœur de ville » pour un diagnostic et un AVP chiffré Réalisation des études d'avant-projet 	70 K €	Financement État : 20% du HT Albret Communauté 50 %

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Nérac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Création d'un city stade, d'un skate parc, d'un paddle tennis et d'un parcours de santé	Conforter la place de l'enfant et des ados en cœur de ville pour animer le centre-ville et donner envie aux familles d'y habiter en travaillant sur la désirabilité résidentielle.	<ul style="list-style-type: none"> ● Etude préalable pour définir précisément les projets (surface, type d'équipement, matériaux...) en évitant les conflits d'usages en concertation avec les jeunes 	300 000 € HT	-
Restructuration du centre associatif de Samazeuilh avec installation de l'école de danse	Conforter la place des services en centre-ville et renforcer l'offre culturelle.	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de restructuration (en cours) ● Réflexion et étude sur l'installation de l'école de danse au sein de l'équipement 	2,4 M €	Financement : État : 538 200 € Europe : 192370 €
Plan de végétalisation sur l'ensemble de la commune	La ville de Nérac est retenue dans l'appel à projet « Nature et transition » de la région Nouvelle Aquitaine. Il s'agit aujourd'hui d'engager une démarche de végétalisation du cœur de ville.	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude fonctionnelle et de valorisation paysagère ● Scénarios et propositions d'aménagements ● Mise en place d'un permis de végétaliser 	50 000 € HT	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Mézin				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Requalification de l'ancienne perception et de la maison des associations par la création de logements	Traitement de 2 bâtiments inexploités (ancienne perception) ou partiellement utilisés (maison des associations) pour la création de logements en cœur de village	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité par Domofrance 		
Création d'un city stade et de installation de jeux pour enfants	Créer un espace de vie pour les jeunes de la commune		30 000 € HT	Commune État (DETR)
Aménagement de la place du club	Finalisation des aménagements de la place centrale du bourg où se déroulent les manifestations (marchés nocturnes, marché de Noël, fêtes...)	<ul style="list-style-type: none"> ● Calibrage et définition des emplacements des bornes électriques escamotables 	25 000 € HT	
Aménagement piétonnier de l'avenue Cassagnabère - Max Grosselle et Aménagement des entrées de bourg	Améliorer le confort du centre-bourg et son identité par une réfection de l'espace public.	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux d'aménagement suite à l'étude CAUE 47 		

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Requalification de l'immeuble Duvin par la création d'habitat individuel, d'espaces végétalisés et parkings	Réhabilitation d'un bien sans maître (parcelle 299) récupéré par la mairie pour proposer une nouvelle offre en logement	<ul style="list-style-type: none"> Etude architecturale et capacitaire 	30 K € - 50 K €	
Requalification de la minoterie par la création habitat individuel, espaces végétalisés et parkings	Réhabilitation d'un bien sans maître sans maîtres (parcelle 1 527) récupéré par la mairie pour proposer une nouvelle offre en logement	<ul style="list-style-type: none"> Etude architecturale et capacitaire 	30 K € - 50 K €	
Création d'un espace de respiration avec parking, square, WC public par démolition du bâti	Création d'un espace pour renforcer l'identité urbaine du cœur de ville avec démolition du bâti et aménagement du site en espace de stationnement végétalisé avec la SEM 47	<ul style="list-style-type: none"> Etude urbaine et paysagère à réaliser 	30 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Modernisation du groupe scolaire	Réhabilitation du bloc sanitaire, sécurisation des accès agrandissement de la cantine et création d'un porche	Agrandissement de la cantine <ul style="list-style-type: none"> ● Calibrage et réalisation des plans du projet ● Appel d'offre et choix de la maîtrise d'œuvre ● Dépôt du permis de construire ● Réalisation des travaux Sécurisation de l'entrée et cours de l'école <ul style="list-style-type: none"> ● Étude de requalification des abords de l'école ● Travaux d'aménagement Préau <ul style="list-style-type: none"> ● Dépôt d'un PC ● Réalisation 	621 K €	Financement : État : DETR
Requalification et aménagement de l'espace scénique du Parc de la Mairie	Un aménagement pour conforter le réseau de places et placettes de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ● Plan éclairage ● Mise en accessibilité PMR ● Aménagement légers 	52 K €	
Création d'une Maison de la parentalité (lieu d'échange et de vie)	Aménagement au sein de l'ancienne supérette par réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de rénovation ● Achat du mobilier et équipements 	Investissement : 194 K €	
Création de l'école du cirque	Aménagement au sein de l'ancienne supérette par réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de rénovation ● Achat du mobilier et équipements 	91 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Traitement d'une friche commerciale avec création d'un nouveau commerce et de logements	Transformation d'un ancien restaurant en commerce et création de 6 logements locatifs Allée des Alliés	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité ● Réalisation des travaux ● Recherche d'un commerce 		<i>EPF Fonds friche</i>
Aménagement de parking et mise en place de commodités pour la voie verte	Aménagement du parking des écoles et de l'accès à la voie verte avec mise en place d'un garage à vélos et l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques (voitures et vélos)	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude urbaine ● Réalisation des travaux 	281 000 € HT	
Une esplanade de cœur de ville	Création d'une esplanade piétonne Rue des Bains avec fermeture à la circulation de la portion de rue (de la Rue Monnier à l'Avenue de la Victoire) et création d'un parking vélo sécurisé	<p>Esplanade piétonne Rue des Bains</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Étude d'aménagement urbaine et paysagère pré-opérationnelle ● Phase d'urbanisme tactique pour tester les aménagements, les emplacements et les fonctions par les usagers ● Travaux d'aménagements de l'esplanade piétonne sécurisée selon les résultats des tests <p>parking vélo sécurisé</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Définir l'ensemble des éléments (la capacité avec un espace pour agrandissement si possible, l'emplacement, le type de support et leur implantation) ● Appel d'offre auprès de fabricants/fournisseurs de parking vélo 	40 000 € HT	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Barbaste centre-bourg/ Lauseignan				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagements des abords de la salle de sport	Un nouvel aménagement pour améliorer la connexion avec le centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> ● Aménagement de l'espace de stationnement (matérialisation et mobilier urbain) 	10 K €	
Création d'un parking rue de la République	Création d'un nouvel espace de stationnement par démolition d'un bâti	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation des aménagements 	160 K €	
Aménagement d'une aire de jeux pour enfants	Création d'un espace pour améliorer la place de l'enfant en centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> ● Installation du mobilier 	6,2 K €	
Création d'un espace culturel	Réhabilitation d'un patrimoine bâti (Maison Faulong) avec aménagement de jardins d'agrément (travaux déjà engagés)	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude paysagère pour l'aménagement des jardins ● Réalisation de l'aménagement paysager après le gros œuvre 	1 ^{ère} tranche 385 K € Total : 800 K €	État : DETR, DSIL
Rénovation de la cantine scolaire	Réhabilitation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation des travaux de rénovation 	190 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Buzet-sur-Baise				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Création d'un pôle intergénérationnel	Déménagement de la bibliothèque et l'accueil de salles d'associations par réhabilitation de bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation des travaux de rénovation suite à la consultation d'un architecte en mai 2021 pour étude des mises aux normes d'accessibilité et de sécurité 	1,4 K €	Financement État (DETR) : 40 K €
Création d'un lotissement	Création d'un lotissement au lieu-dit le « Padouen »	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage des aménagements 		Commune
Aménagement de l'école	Création d'un préau supplémentaire avec couverture photovoltaïque	<ul style="list-style-type: none"> ● chiffrage 		
Création, par rénovation, d'un local pour les consultations médicales.	Rénovation d'un local en rdc de la mairie pour la réalisation de consultation avec l'arrivée de professionnels de santé en octobre	<ul style="list-style-type: none"> ● Réhabilitation – <i>faite</i> ● Achat du mobilier -<i>fait</i> ● Installation du THD pour le développement de la télémédecine 	175 K € (en lien avec la transformation de l'ancienne bibliothèque)	40 K € (DETR)
Création d'un espace pour accueillir de nouveaux services	Rénovation du 1 ^{er} étage de la mairie pour pouvoir accueillir des services ou des associations Un ascenseur est nécessaire	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage des travaux ● Recherche d'occupants 	30 000 € HT pour un ascenseur	
Local pour France Service.	Travaux de rénovation de l'ancienne bibliothèque.	<ul style="list-style-type: none"> ● Réhabilitation ● Achat du mobilier ● Aménagement ● Mise en place d'un ascenseur 	50 K €	15 K € (DETR)
Parcours de santé vers le Pont Canal	Aménagement d'un parcours de santé depuis le Padouen (futur lotissement) vers le pont canal en passant par les berges du canal latéral de la Garonne	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage des aménagements 		
Parc et parcours de santé sur la zone naturelle	Aménagement d'un espace de loisirs intergénérationnel	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation des aménagements 	30 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Francescas				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagement du Boulevard Nord et de la Place Arrageat	Mise en œuvre des aménagements issus de l'étude du CAUE fin 2020	<ul style="list-style-type: none"> ● Appel d'offre pour une maîtrise d'offre à une équipe pluridisciplinaire* ● Consultation des équipes ● Sélection du maître d'œuvre et réalisation des travaux (aménagements paysagers et urbain) ● Mise en place d'un permis de végétaliser pour garder une cohérence d'embellissement des façades sur le reste de la place 		
Réhabilitation de la Maison de la Hire	Création de logements intergénérationnels	<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction d'un cahier des charges et lancement d'un appel à projet ● Choix de la maîtrise d'ouvrage ● Réalisation des travaux 		
Agrandissement de la mairie et création d'une maison médicale	Travaux sur la maison « Magnouac » qui jouxte la mairie : création d'une maison médicale, agrandissement de la mairie	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage ● Étude de faisabilité 		<i>EPF Mairie</i>
Réhabilitation de la maison « Couput »	Rénovation des logements dans l'existant avec travaux d'isolation par l'extérieur ou démolition et reconstruction de 3-4 petits logements (dont un logement d'urgence)			
Création d'une aire de co-voiturage		Aménagements et pose de panneaux	-	
Aménagement du parking du proxi	Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking du proxi			
Création d'un boulodrome	Création d'un nouveau lieu de loisirs avec couverture photovoltaïque à la salle des fêtes	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité du projet 	15 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Sos				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Création d'un pôle socio-culturel	Réhabilitation de la Maison du Poète sur la Place Armand Fallières après le Lègue du bâti (parcelles 615 et 292)	<ul style="list-style-type: none"> ● Expertise du bâtiment (estimation des travaux) ● Étude de faisabilité et définition du projet par la mobilisation des acteurs ● Programmation fonctionnelle ● Appel d'offre pour la maîtrise d'œuvre ● Recrutement du personnel/animateur ● Achat du mobilier 		
Réhabilitation et création de locaux médicaux avec places de stationnement	Récupération d'un bâtiment de la maison de retraite avec terrain pour création d'un parking	<ul style="list-style-type: none"> ● Achat du bâtiment et du terrain à la maison de retraite ● Chiffrage des travaux 	<i>30 000 € HT (bâtiment)</i>	
Réaménagement du Boulevard du Nord et des places	Réaménagement du Boulevard avec mise en place de ralentisseurs devant l'école	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude pour le captage des eaux ● Étude urbaine/plan de référence (dans le cadre l'OPAH-RU) 		
Maintien du restaurant « le Sociate »	Rachat du restaurant en cœur de village pour le maintien de l'activité (projet privé)			
Transformation de l'ancien salon de coiffure	Transformation en pizzeria (projet privé en cours)			
Aménagement de la promenade du Pitouret	Remise en état de la partie maçonnerie du kiosque et reprise du mir et de la marche d'entrée de la promenade	<ul style="list-style-type: none"> ● Aménagement et installation du mobilier urbain et de loisirs (aire multi jeux (ping-pong, basket...) ● Massif et plantation 		

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Vianne				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Relooking des façades	Traitement des façades du centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> ● OPAH-RU de la CCAC 		
Modernisation des bâtiments de l'école et de la cantine	Confortement de l'attractivité de la commune auprès des familles avec enfants par la mise à niveau du groupe scolaire	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation des travaux 	-	
Aménagement de la voirie devant le groupe scolaire	Aménagement du contournement du parking de l'école dans le cadre du PAVE	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude d'aménagement du contournement du parking de l'école 		
Création d'un pôle santé accolée	Création d'un pôle incluant, sur deux parcelles contiguës, une maison médicale et la pharmacie (déplacement) avec l'appui de la SEM 47	<p>Pharmacie</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Définition du projet de nouvelle pharmacie avec le pharmacien et la SEM47 ● Acquisition de la parcelle <p>Maison de santé</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Acquisition parcelle 1582 pour l'implantation d'une maison de santé ● Diagnostic territorial pour la faisabilité du projet d'implantation des praticiens 		
Amélioration de l'aire de camping car	Confortement de l'aire de camping car par aménagement et végétalisation.	<ul style="list-style-type: none"> ● Aménagements urbains 		
Amélioration de la visibilité de la voie fluviale	Mise en place d'une signalétique de la voie fluviale			

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lamontjoie				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Plan guide du centre bourg	Étude portant sur l'aménagement urbain pour faciliter la circulation et l'accès aux commerces (dans le cadre de l'OPAH-RU de la CCAC)	<ul style="list-style-type: none"> Étude pré-opérationnelle OPAH-RU avec plan guide 		
Réhabilitation de la maison carrée	Création de 3-4 logements avec ascenseur et espace de vie social (coworking, bibliothèque...)	<ul style="list-style-type: none"> Chiffrage 		
Relocalisation de la pharmacie	Réhabilitation du bâtiment de l'ancien café (propriété communale parcelle 1095) et mise en conformité pour accueillir la pharmacie	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de réhabilitation Définition d'un bail commercial 	-	-
Reprise du multi-services	Accompagnement de la propriétaire pour la transmission du commerce (retraite prochainement)	<ul style="list-style-type: none"> Travail avec la manager de commerce Travail avec la CCI 		
Création d'un musée	Création du musée « François Cacheux » au 1 ^{er} étage de la salle des fêtes (ancien couvent)	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement du bâtiment (accessibilité) « Récupération » d'œuvres 		
Aménagement des places et du square	Valorisation de l'identité communale par l'aménagement des places pour apporter plus de confort, végétaliser et connecter un réseau de bornes de recharges électriques	<ul style="list-style-type: none"> Etude urbaine et paysagère 		Financement : Programme ADVENIR

LES ACTIONS INTERCOMMUNALES MATURES

Albret Communauté				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Chef de projet Opération de Revitalisation de Territoire / Petites Villes de Demain	Recrutement d'un chef de projet pour animer et accompagner la mise en œuvre des actions pour 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction d'une offre d'emploi ciblée avec définition des missions ● Recrutement effectué depuis juillet 2020 	252 K €	<i>Etat : 189 K €</i>
« Manager du commerce » / Chargé de mission Action Collective de Proximité (ACP)	Recrutement d'un chargé de mission pour accompagner la mise en œuvre des actions spécifiques au commerce et à l'artisanat pour 3 ans	<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction d'une offre d'emploi ciblée avec définition des missions ● Recrutement en cours 	132 K €	<i>BDT : 40 K€ (sur 2 ans) Région : 44 K€ (sur 3 ans)</i>
OPAH-RU sur les 9 communes ORT avec un plan de référence pour Nérac et les communes intéressées	Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU afin de définir les périmètres d'intervention et calibrer la convention Avec un plan de référence (selon la pertinence et le besoin des communes de programmer les aménagements ou traitement d'ilots)	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude pré-opérationnelle ● Définition des périmètres ● Calibrage ● Définition d'un plan de référence intégrant les projets de la collectivité en matière d'habitat, de commerce et de services 	150 K€	<i>ANAH : 80 K€ (OPAH-RU) Région : 40 K€ (plan guide Nérac)</i>
PAVE intercommunal	Étude sur l'accessibilité des voies des principales communes du territoire			
PLUI avec un PLH	Programmation de l'aménagement du territoire en mettant l'accent sur le logement (volonté de reconstruire la ville sur la ville)		300 K€	<i>État : 107 K€</i>
Mise en place du permis de louer	Mise en place de ce dispositif sur le centre de Nérac (périmètre du PSMV) en 2022 et déploiement sur d'autres communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Définition des périmètres ● Organisation du service 	40 000 € pour 2022	CCAC Communes

LES ACTIONS INTERCOMMUNALES MATURES

Albret Communauté				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Aménagement du lieu d'accueil France Service à Mézin	Restauration du bâtiment mutualisé avec l'antenne de l'office du tourisme	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de réfection ● Travaux pour l'accessibilité 	274 K €	<i>Etat : 74 K € Europe : 145 K €</i>
Restructuration de l'ALSH de Monplaisir	Travaux de rénovation du bâtiment et aménagement des extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux en cours 	710 K €	<i>Etat : 212 K € Europe : 300 K €</i>
Action collective de proximité	Audits et bilans conseils aux entreprises Aides directes aux entreprises Accompagnement des entreprises dans leurs pratiques professionnelles	<ul style="list-style-type: none"> ● Diagnostic réalisé en 2019-2020 	2700 K €	<i>Région : 480 K €</i>
Traitement de la friche industrielle de Vianne	Traitement de l'ancienne verrerie de Vianne afin de la transformer en site touristique	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de dépollution ● Étude pour la transformation du site 		<i>EPF CCAC ADEME</i>
Création de la voie verte Feugarolles- Condom	Aménagement de l'ancienne voie ferrée en plusieurs tronçons : <ul style="list-style-type: none"> - Nérac-Lavardac - Lavardac-Feugarolles - Nérac-Condom 	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité ● Récupération du site ● Travaux d'aménagement 	8 000 K €	<i>Etat Département Région</i>
Aménagement de la vélo route Agen-Nérac via Feugarolles et Vianne	Création de liaison douce sécurisée qui permet de relier plusieurs communes de l'ORT		81 500 € HT	<i>Europe : 65 000 €</i>
Création d'une charte des enseignes et façades	Travail sur une harmonisation des façades commerciales	<ul style="list-style-type: none"> ● Définition des périmètres ● Rédaction de la charte ● Réflexion sur la mise en place d'aides 	25 000 €	<i>Région : 12 500 €</i>
Plan de mobilité durable	Travail sur la définition de schéma cyclable sur l'ensemble du territoire		43 470 € HT	
Programme d'intérêt général « Habitat »	Aides directes aux particuliers pour les travaux de rénovation de leurs logements	<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction de la convention ● Mise en place d'aides 	2 900 K €	<i>ANAH : 2 500 K €</i>
Label « Pays d'art et d'histoire »	Mise en œuvre de la labellisation en cours	<ul style="list-style-type: none"> ● Identification des projets ● Rédaction du document 		<i>Etat (DRAC)</i>

Action Mature N° 1 – Chef de projet Petites Villes de Demain / Opération de Revitalisation de Territoire



Contenu et principe de l'action

Mise en place d'un chef de projet pour piloter la stratégie de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs identifiés.

Le chef de projet dispose d'une double casquette :

- / Animer le programme « Petites de Demain » dont bénéficie la commune de Nérac ;
- / Coordonner et animer l'opération de revitalisation de territoire



Les objectifs

- / Organiser la suite de l'étude par la mise en œuvre du programme d'actions ;
- / Organiser et piloter l'animation du programme d'actions avec les partenaires, bureaux d'études et financeurs ;
- / Structurer le territoire d'une ingénierie dédiée ;
- / Résoudre les points de blocage inhérents à certaines actions ;
- / Mobiliser les différents dispositifs proposés par les institutions (Etat, Département, Région...).



Le contenu de la mission

Le chef de projet répondra à plusieurs demandes :

- / Apporter une ingénierie
- / Coordonner et fédérer les partenaires
- / Piloter l'animation
- / Accompagner et développer les projets
- / Mobiliser les dispositifs

Action Mature N° 1 – Chef de projet Petites Villes de Demain / Opération de Revitalisation de Territoire



Le contenu de la mission

Objet	
Apporter une ingénierie	Apporter conseils et expertise pour la redynamisation du territoire
Coordonner et fédérer les partenaires	Développer les partenariats opérationnels et financiers / Mobiliser et fédérer les acteurs économiques et partenaires publics/privés sur les actions à engager pour dynamiser le commerce et l'habitat dans la centralité et les pôles relais / Conforter et soutenir les démarches locales en faveur du commerce et de l'habitat
Piloter l'animation	Promouvoir, valoriser et animer les programmes PV et ORT / Mobiliser et animer de l'ensemble des partenaires opérationnels et des intervenants de l'ORT et de PVD / Œuvrer pour la création de partenariats financiers Coordonner et animer le comité de pilotage des dispositifs Petite Ville de Demain – Opération de Revitalisation de Territoire -Action Collective de Proximité ;
Accompagner et développer les projets	Accompagner les acteurs locaux et les collectivités , en s'appuyant sur les partenaires locaux et en facilitant l'interface avec les différents services de la collectivité intervenant dans le traitement administratif des demandes
Mobiliser les dispositifs	Actionner les dispositifs / Assurer l'ingénierie et l'animation de PVD et de l'ORT / Relayer les différentes politiques, et diffuser auprès des acteurs locaux la connaissance des dispositifs



Communes concernées

Nérac, Mézin, Lavardac, Barbaste, Vianne, Buzet-sur-Baise, Lamontjoie, Francescas et Sos.



Planning estimatif

- 2021 : rédaction et signature de la convention PVD
- Mars 2022 : signature de convention ORT



Budget estimatif

42 000 € Bruts chargés annuels

Action Mature N° 2 – Chargé de mission Action Collective de Proximité / Manager de Commerce



Contenu et principe de l'action

Recrutement d'un chargé de mission ACP et manager de commerce pour piloter la stratégie de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

Le chargé de mission dispose d'une double casquette :

- / Mener à bien en termes d'ingénierie et d'animation l'Action Collective de Proximité destinée à soutenir le tissu artisanal et commercial du territoire (chargé de la mise en œuvre ACP dans toutes ses déclinaisons);
- / Participer à la conception et à la mise en œuvre d'une stratégie globale de développement et de dynamisation du commerce sur un territoire donné, en intégrant des préoccupations d'ordre économique, social, culturel, urbanistique, ... Il facilite (voire crée) le travail partenarial (manager du commerce)



Les objectifs

- / Organiser la suite de l'étude par la mise en œuvre du programme d'actions ;
- / Organiser et piloter l'animation du programme d'actions avec les partenaires, bureaux d'études et financeurs ;
- / Structurer le territoire d'une ingénierie dédiée.
- / Résoudre les points de blocage inhérents à certaines actions ;
- / Mobiliser les différents dispositifs proposés par les institutions (Etat, Département, Région...).



Le contenu de la mission

Le chargé de mission ACP et Manager de Commerce répondra à plusieurs demandes :

- / Apporter une ingénierie
- / Coordonner et fédérer les partenaires
- / Piloter l'animation
- / Accompagner et développer les projets
- / Mobiliser les dispositifs
- / Développer l'offre commerciale

Action Mature N° 2 – Chargé de mission Action Collective de Proximité / Manager de Commerce



Le contenu de la mission

Objet

Apporter une ingénierie	Apporter conseils et expertise pour le développement et la dynamisation du commerce sur le territoire
Coordonner et fédérer les partenaires	<p>Développer les partenariats avec les acteurs locaux (Chambres consulaires, Associations de commerçants, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> / Mobiliser et fédérer les acteurs économiques et partenaires publics/privés sur les actions à engager pour dynamiser le commerce local dans la centralité et les pôles relais ; / Conforter et soutenir les associations de commerçants du territoire
Piloter l'animation	<p>Promouvoir, valoriser et animer le tissu commercial existant, notamment via la mise en œuvre d'une politique dynamique et structurée de communication</p> <ul style="list-style-type: none"> / Poursuivre et développer avec les Associations de commerçants la programmation d'animations commerciales dans une dynamique collective / Œuvrer pour l'animation des cœurs de ville et village (événementiels, relais de communication, animations,...) <p>Participer au comité de pilotage des dispositifs Petite Ville de Demain – Opération de Revitalisation de Territoire -Action Collective de Proximité ;</p>
Accompagner et développer les projets	<p>Accompagner les acteurs économiques dans leurs projets individuels, en s'appuyant sur les partenaires locaux et en facilitant l'interface avec les différents services de la collectivité intervenant dans le traitement administratif des demandes</p> <p>Accompagner les commerçants dans la transition numérique et ou énergétique, dans les démarches de développement de la qualité de service, de suivi des évolutions des modes de consommation, ...</p>
Mobiliser les dispositifs	<p>Actionner les dispositifs propres à dynamiser le tissu économique local</p> <ul style="list-style-type: none"> / Assurer l'ingénierie et l'animation de l'Action Collective de Proximité / Relayer les politiques régionales, et diffuser auprès des acteurs locaux la connaissance des dispositifs régionaux et/ou européens en faveur du développement économique
Développer l'offre commerciale	<ul style="list-style-type: none"> / Mettre en œuvre un plan de prospection visant à l'implantation de commerces indépendants de moyenne à haute gamme dans la centralité et les pôles relais du territoire / Accompagner la création et le développement des commerces (appui administratif, juridique et financier ; orienter et aider les commerçants au montage des dossiers d'aide aux travaux d'investissement (devanture, enseignes, terrasses, modernisation des locaux commerciaux, ...) / Rapprocher les propriétaires bailleurs des commerçants ou artisans en recherche de local disponible



Communes concernées

Nérac, Mézin, Lavardac, Barbaste, Vianne, Buzet-sur-Baise, Lamontjoie, Francescas et Sos.



Planning estimatif



Budget estimatif

44 100 € Bruts chargés annuels

Action Mature N° 3 - Réalisation d'une étude préalable OPAH RU à l'échelle des 9 communes et de plan guide d'aménagement urbain pour Nérac et les communes intéressées



Contenu et principe de l'action

Le pré-diagnostic a mis en évidence, sur les 9 communes d'Albret Communauté signataires de l'ORT, a fait émerger des besoins majeurs en matière de reconquête de l'habitat privé et d'aménagements urbains au cours de la phase d'initialisation. Afin de passer d'une ambition politique à la mise en œuvre de d'actions opérationnelles, chaque commune va devoir, entre fin d'année 2021 et fin d'année 2022, engager des études habitat et des études d'aménagements et de renouvellements urbains aboutissant à la production de plan guide des espaces publics Afin de réduire le coût à la charge de chaque commune et de combler les besoins en ingénierie, la Communauté de Communes, en accord avec les communes a proposé de lancer un programme d'étude mutualisé permettant aux communes de bénéficier de l'apport en compétences d'un même cabinet d'urbanisme dans le cadre d'une étude préalable OPAH-RU.



Les objectifs

Cette opération urbaine mutualisée mais individualisée devra permettre sur chaque commune de :

- / Expertiser les enjeux habitat sur les îlots prioritaires identifiés dans le PLH (patrimoine, occupation sociale)
- / Proposer une stratégie d'intervention opérationnelle pour améliorer et/ou renouveler la qualité d'habiter
- / Réaliser un bilan du fonctionnement urbain des espaces publics situés et de leur adaptation aux projets d'habitat, de commerce, d'implantation de service, de déploiement de nouvelles mobilités;
- / Proposer des scénarii d'aménagement qui répondent aux enjeux et les affiner avec les acteurs locaux et élus à l'échelle de chaque commune ;
- / Concevoir un plan global d'aménagement des espaces publics hiérarchisé, phasé et chiffré pour un engagement rapide des premiers aménagements et mobilisation des financeurs.
- / Définir les conditions de réalisation de l'OPAH-RU et la mise en œuvre d'une politique publique pour revitaliser les centralités et améliorer le parc d'habitat privé.
- / Proposer, à l'échelle des îlots prioritaires, une stratégie opérationnelle d'intervention.



Le contenu de la mission

La mission sera confiée à une agence/cabinet/atelier d'urbanisme et paysager pluridisciplinaire chargé de piloter la mission en étroite collaboration avec l' élu en charge de l'ORT et la chef de projet. La mission s'organiserà en quatre temps :

- / Phase 1 : initialisation de la prestation
- / Phase 2 : diagnostic habitat et urbain
- / Phase 3 : les scénarii d'aménagement urbain et d'intervention sur le parc privé
- / Phase 4 : le plan d'aménagement

Action Mature N° 3 - Réalisation d'une étude préalable OPAH RU à l'échelle des 9 communes et d'un plan guide d'aménagement urbain pour Nérac et les communes intéressées



Le contenu de la mission

Objet

<p>Phase 1 : initialisation de la prestation</p>	<p>Cette phase comprendra à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> / Un séminaire d'échanges, à l'échelle de la Communauté de Communes avec les élus et techniciens des communes concernées ; / Un diagnostic en marchand de chaque commune pour s'imprégner de la problématique ; / Un travail technique avec la Communauté de Communes pour organiser le planning de réalisation en fonction du niveau de maturité des communes.
<p>Phase 2 : diagnostic urbain</p>	<p>Un bilan du fonctionnement urbain de chaque centralité et de son degré d'attractivité portant à minima sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> / Les mobilités et le stationnement ; / Les fonctionnalités de l'espace public pour le confort et l'accessibilité de tout public ; / La mise en scène urbaine et paysagère des rues, places, placettes du périmètre ; / La mise en récit du patrimoine urbain et paysage ; / Le bilan des VRD ; / L'évaluation du parc de logements par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle et d'un plan d'action de sobriété foncière ; / L'intégration des nouveaux usages des citoyens par rapport à une identité de centralités plus affectives, plus conviviales.
<p>Phase 3 : les scenarii d'aménagement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> / Proposition par commune de scenarii d'aménagement des espaces publics et l'élaboration d'un programme d'actions pour l'habitat de chaque centralité avec un zoom sur leur traduction opérationnelle sur les secteurs stratégiques (ilots prioritaires) ; / Analyse de chaque scénario et mise en évidence des conditions de réussite et de l'impact pour la collectivité avec une graduation des coûts potentiels ; / Animation d'une réunion publique et de deux ateliers avec la collectivité.
<p>Phase 4 : le plan d'aménagement</p>	<p>Cette phase s'envisagera dans une dimension opérationnelle afin de proposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> / Un plan de référence à l'échelle du bourg intégrant les projets de la collectivité en matière d'habitat, de commerce et de services ; / Un plan d'aménagement urbain à l'échelle du périmètre ORT, de Nérac et des communes intéressées, illustré par des esquisses ; / Des esquisses d'aménagement et plans de composition à un stade d'études pré-opérationnelles pour la requalification des espaces publics et des îlots en habitat prioritaires dans la centralité. Les esquisses seront fournies sous forme de plans masses au 1/1000ème ou 1/500ème en fonction de l'information présentée. Ce plan sera complété par des profils en travers, coupes, visant à une meilleure compréhension du projet. Des croquis d'ambiance et des approches en 3D, perspectives de l'aménagement permettront de mieux appréhender les principes présentés. / Un guide opérationnel décliné en fiches-actions précisant les conditions de réalisation technique, juridique et financière. Elles feront apparaître les outils et les acteurs permettant la mise en œuvre effective de ce projet, les découpages opérationnels, le calendrier et les estimations prévisionnelles.



Communes concernées

Nérac, Mézin, Lavardac, Barbasté, Vianne, Buzet-sur-Baise, Lamontjoie, Francescas et Sos.



Planning estimatif

Les prestations par communes s'intègrent dans un planning de 4 mois (6 mois pour Nérac) et devront être présentées aux communes et à la Communauté de Communes avant fin décembre 2022. Le planning d'engagement des études peut être envisagé comme suit :

- / Mai 2022 : Engagement de 3 études
- / Juillet 2022 : Engagement de 3 études
- / Septembre 2022 : Engagement de 3 études



Budget estimatif

150 000 € HT

Annexe 2

Plans d'action prévisionnels

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Nérac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Structuration des axes de circulation et du stationnement	Structuration et priorisation des axes de circulation et des cheminements piétonnier et cyclable	<ul style="list-style-type: none"> ● Réaliser une étude urbaine et architecturale 	150 000 € HT	<ul style="list-style-type: none"> - ANAH - Région NA - CCAC - Commune
Déploiement de bornes wi-fi sur les espaces stratégiques de la centralité	Créer des accès numériques dans la ville			
Production électrique pont vieux		<ul style="list-style-type: none"> ● Réaliser une étude technique de faisabilité du projet 		
Modernisation du réseau électrique sur les Allées du centre				

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Mézin				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Création d'un pôle médical	Apporter une offre de services médicaux			
Rendre le musée du liège plus visible	Déplacer le musée sur la place principal pour faciliter son accès et avoir une meilleur visibilité	<ul style="list-style-type: none"> ● Réaliser une étude technique de faisabilité du projet ● Trouver un bâtiment 		
Création d'une placette	Traitement d'une friche urbaine (anciens ateliers municipaux) par curetage et création d'une placette avec du stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude urbaine ● Réflexion sur la nécessité de créer du stationnement 		
Rénovation des façades commerciales	Donner une meilleure lisibilité aux rues commerçantes	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude pré-opérationnelle OPAH-RU 		
Aménagement des entrées de bourg	Donner plus de lisibilité aux entrées du village pour mieux marquer le périmètre du centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de requalification dans le cadre du plan de référence (étude OPAH-RU) 		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Lavardac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Reprise de la bastide	Traitement de secteurs de la bastide pour restructurer le cœur de ville (création d'espaces de convivialité, traitement de la vacance...)	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation d'une étude urbaine et architecturale ● Définition des ilots à traiter 		<ul style="list-style-type: none"> - SEM 47 - ANAH - CCAC - Commune
Traitement d'une friche commerciale	Accompagnement pour la reprise de l'ancien site du « Saint Romain »			
Sénior économie	Accessibilité aux logements et aux services pour les personnes âgées et création d'habitat « new génération » (domotique)			
Agrandissement du centre de santé	Maintien d'un service de santé (local pour un médecin...)	<ul style="list-style-type: none"> ● Réflexion sur l'extension de l'existant ou délocalisation 		
Réaménagement des places de la Calotte et du foirail	Repenser le stationnement pour les commerces existants et la circulation sur ces deux places	<ul style="list-style-type: none"> ● Réaliser une étude technique 		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Barbaste				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Mise en accessibilité des passages pour piétons	Travail sur la signalétique : peinture, panneaux, création de « bateau », potelets haute visibilité	<ul style="list-style-type: none"> ● Identification des passages déjà faite ● Réalisation des travaux 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - Commune
Opération façade le long de la départementale 655	Traitement des façades dans le cadre de l'OPAH-RU La mairie pourra abonder les aides de la CCAC	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude pré opérationnelle OPAH-RU 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - commune
Sécurisation de la traversée de Lauseignan	Traversée du hameau par la départementale qui est très fréquentée	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude à lancer 		
Maintien des espaces commerciaux de Lauseignan	Facilité le stationnement pour le restaurant Traitement de la friche			
Réaménagement de la liaison piétonne entre les pôles touristiques et le centre bourg	Faciliter les déplacements entre les différents sites touristiques de la commune et le bourg où il y a les commerces	<ul style="list-style-type: none"> ● Réaliser une étude urbaine 		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Buzet-sur-Baise				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Aménagement des espaces publics	Aménager le centre bourg (place de la mairie, pourtours de l'église) pour plus de sécurité et réorganiser le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude architecturale et urbaine (plan de référence dans le cadre de l'étude OPAH-RU) ● Chiffrage de l'acquisition de terrain pour l'extension du parking du cimetière 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - Commune
Cheminement rue Rouget de l'Isle/rue du Ruisseau de la Paix	Création d'un cheminement doux dans le cadre du PAVE	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude architecturale et urbaine (plan de référence dans le cadre de l'étude OPAH-RU) 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - commune
Accessibilité des axes principaux	Mise en accessibilité d'un cheminement entre le Boulevard de la République et la route départementale	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude architecturale et urbaine (plan de référence dans le cadre de l'étude OPAH-RU) 		
Récupération de biens sans maitre pour créer du stationnement	Démolition d'immeubles déclarés « biens sans maitre » pour créer des places de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ● Procédure de récupération des immeubles à mettre en place 		
Modernisation de la salle polyvalente	Rénovation légère du bâtiment : chauffage, finalisation de l'aménagement pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux toilettes, remplacements des luminaires	<ul style="list-style-type: none"> ● chiffrage 		
Rénovation du complexe sportif	Rénovation lourde du site comprenant la création de liaisons avec les autres espaces publics de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ● chiffrage 		
Aménagement du parking du complexe sportif	Installation de bornes pour véhicules électriques	<ul style="list-style-type: none"> ● chiffrage 		
Production électrique	Couverture photovoltaïque de la salle de sport et mise en place d'ombrières sur le parking	<ul style="list-style-type: none"> ● chiffrage 		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Francescas				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Mise en sécurité des boulevards	Matérialisation par une signalétique verticale des passages piétons et mise en sécurité sur les boulevards	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude architecturale et urbaine (plan de référence dans le cadre de l'étude OPAH-RU) ● PAVE ● chiffrage 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - Commune
Cheminement piétonnier	Aménagement du cheminement entre le centre-bourg et le Proxi	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude urbaine de réaménagement du boulevard du Nord 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - commune
Crèche	Création d'une crèche privée			
Installation de toilettes publiques		<ul style="list-style-type: none"> ● Étude pour mettre en place des toilettes handicapées 		
Aménagement des parkings de l'église		<ul style="list-style-type: none"> ● chiffrage 		
Création d'une aire de camping-car	Création d'une aire de camping-car sur le parking de la salle des fêtes	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage précis 		
Relooking des façades commerciales	Réfection des façades de la boucherie (qui attend un repreneur) et de la boulangerie	<ul style="list-style-type: none"> ● OPAH-RU ● Réflexion sur un accompagnement financier de la mairie pour ces travaux 		
Boutique à l'essai	Mise en place d'une boutique à l'essai/ boutique partagée...			
Végétalisation du parcours de santé	Plantation d'arbres pour avoir de l'ombre	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage ● Acquisition du foncier qui longe le chemin 		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Sos				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Aménagement de la place d'Angalin	Récupération de biens sans maître (terrains) pour finir l'aménagement de la place avec réorganisation du stationnement et conservation des espaces végétalisés	<ul style="list-style-type: none"> Étude architecturale et urbaine (plan de référence dans le cadre de l'étude OPAH-RU) Chiffrage des travaux 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - Commune
Aménagement du boulevard Paul Dat	Aménagement du boulevard, du carrefour et du parking de l'EHPAD	<ul style="list-style-type: none"> Étude urbaine Chiffrage des travaux 		<ul style="list-style-type: none"> - CCAC - commune
Traitement de l'ancien hôtel-restaurant « le Postillon »	Propriété privée en vente La mairie peut accompagner un porteur de projet pour transformer ce bâtiment			
Initiation aux drones	Parcours d'initiation aux drones à côté du stade. Cet aménagement permettra de développer des animations, des activités sur le stade	<ul style="list-style-type: none"> Lever le problème d'accès (le propriétaire a condamné la servitude de passage) 		
Création d'une aire de camping-car	Création d'une aire de camping-car à proximité de la centralité sur une parcelle où un bâtiment existe déjà	<ul style="list-style-type: none"> Chiffrage des aménagements 		
Création d'une brocante	Création d'une brocante dans le local de l'ancienne pharmacie ou à la place du syndicat d'initiative	<ul style="list-style-type: none"> Achat du bâtiment lorsque les propriétaires seront vendeurs 		
Réfection du logement de la maison du poète	Travaux d'accessibilité (entrée séparée du RDC) et d'isolation	<ul style="list-style-type: none"> Chiffrage des travaux 		
Aménagement du chemin piétonnier du gaulois	Circuit, aménagement, affichage, fours à pain à restaurer au stade, finalisation de la restauration du lavoir avec reconstruction de la porte d'entrée du village gallo-romain en miniature	<ul style="list-style-type: none"> Chiffrage travaux 		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Vianne				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Sécurisation du carrefour de la Prade	Modification du carrefour de la Prade à l'entrée du bourg	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude complémentaire du conseil départemental 		
Création d'une halle sur la place des Marronniers	Aménagement de la place principale qui permettra d'organiser des manifestations	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage des aménagements 		
Installation de jeux pour enfants et parcours de santé	Aménagement de jeux pour enfants à proximité de l'école et création d'un parcours de santé	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage des travaux 		
Végétalisation du centre bourg	Remplacement d'arbres sur la place des Marronniers et sur la route du stade. Embellissement et relooking des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ● Chiffrage ● travaux 		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Lamontjoie				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Aménagement de la place de Nemours	Suppression du parking pour lui redonner sa fonction de place	● Étude urbaine		
Aménagement des places du Dominé et du monument aux morts	Restructuration des places			
Installation de bornes wi-fi	Installation sur la place de Nemours ou au RDC de la maison carrée pour permettre aux visiteurs de profiter d'une connexion Internet			
Création d'une salle de sport	Création d'une salle de sport par rénovation et transformation d'un local route d'Astaffort			
Création d'une crèche	Création d'une crèche au sein de la maison carrée après réhabilitation du bâtiment	● Étude de faisabilité du projet (adaptation au besoin)		
Création d'un espace médical	Rénovation d'un local et création d'un espace avec la nouvelle pharmacie			
Installation de bornes électriques	Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking nord-est de la centralité	● Chiffrage des travaux		
Création d'un boulodrome	Création d'un boulodrome avec couverture en photovoltaïque			
Matérialisation de l'aire de covoiturage	Installation de la signalétique et marquage au sol	● Chiffrage ● travaux		

LES ACTIONS COMMUNALES PRÉVISIONNELLES

Albret Communauté				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
PAVE	Extension des périmètres d'étude aux autres communes (Francescas, Sos, Lamontjoie)	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude urbaine 		
Traitement du Moulin des Tours	Valorisation touristique du site et réflexion sur le volet énergétique avec la production hydroélectrique (projet de fin de mandat)	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité du projet (définition des besoins) 	1 400 K€	SEM47 CCCAC

DURÉE, ÉVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DE LA CONVENTION



La présente convention est signée pour une durée de **6 ans**. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

Toute évolution de l'économie générale de la convention sera soumise à l'approbation de l'ensemble des signataires.

Chaque année, les parties se rapprocheront, lors d'un comité de pilotage, en vue de la **signature d'un avenant** précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une gestion évolutive du plan d'actions, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires. Elle sera également transmise aux services fiscaux de Lot-et-Garonne.

Fait en 19 exemplaires, à Nérac le 02/03/2022

Albret Communauté	État
 <p data-bbox="379 1720 699 1774">Monsieur Alain LORENZELLI, Président</p>	 <p data-bbox="858 1720 1241 1751">Monsieur le Préfet de département</p>

SIGNATAIRES

COLLECTIVITÉS SIGNATAIRES :

Commune de Nérac	Commune de Lavardac	Commune de Barbaste
		
Monsieur Nicolas LACOMBE, Maire	Monsieur Ludovic BIASOTTO, Maire	Madame Valérie TONIN, Maire
Commune de Mézin	Commune de Buzet-sur-Baise	Commune de Vianne
		
Monsieur Jacques LAMBERT, Maire	Monsieur Jean-Louis MOLINIÉ, Maire	Madame Laurence BENLLOCH, Maire
Commune de Sos	Commune de Francescas	Commune de Lamontjoie
		
Monsieur Didier SOUBIRON, Maire	Madame Paulette LABORDE, Maire	Monsieur Pascal BOUTAN, Maire

SIGNATAIRES

PARTENAIRES SIGNATAIRES :

Caisse des Dépôts et des Consignations	ANAH	Établissement Public Foncier Nouvelle- Aquitaine
---	-------------	---

Direction Nouvelle-Aquitaine
de la Banque des Territoires

Monsieur le Préfet du
département, délégué de
l'ANAH

Directeur général de l'EPF
Nouvelle-Aquitaine

Département de Lot- et-Garonne	SEM 47	
---	---------------	--



Monsieur Nicolas LACOMBE,
1^{er} Vice-Président



SEM 47
Cyril GALTIE
Directeur Général Délégué

Monsieur le Président de la
SEM 47

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022- 101****Convention de réalisation pour le développement économique entre la CdC du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 le développement économique entre la CdC du Confluent et des Coteaux de Prayssas et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29-06-2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour le développement économique entre la CdC du Confluent et des Coteaux de Prayssas et l'EPFNA

Objet : Intervention pour le développement économique du territoire

Contexte : La CdC du Confluent et des Coteaux de Prayssas abrite sur son territoire une population de 18 800 habitants, répartis sur 29 communes. Les 4 communes les plus peuplées sont Aiguillon, (4 528 habitants), Port-Sainte-Marie (1 963 habitants), Damazan (1 400 habitants) et Prayssas (1 025 habitants). La collectivité est née au 1er janvier 2017, suite à la fusion des CdC du Confluent et de la CdC des cantons de Prayssas.

L'intervention sollicitée par la collectivité se situe sur le territoire de la commune de Damazan. La zone de la Confluence est reconnue d'intérêt départemental, du fait de son ampleur et de son attractivité (à la sortie d'autoroute).

Projet : L'EPFNA a fait réaliser sur l'année 2020, une étude de stratégie foncière en faveur du développement économique visant à identifier les fonciers potentiellement mobilisables au sein de l'intercommunalité et proposer des actions foncières en rapport avec les besoins et la réalité de la dynamique locale. Cette étude a mis en évidence des fonciers en renouvellement urbain mobilisables au sein des ZAE existantes sur la plupart des communes, hormis sur Damazan où ces interventions ne permettraient pas de poursuivre l'accueil de grandes entreprises. En effet, les parcelles en densification ou en reconversion sont limitées alors même que l'étude a mis en évidence la nécessité de poursuivre l'accueil au sein de cette zone en raison de sa localisation et des activités déjà présentes, mais aussi du caractère prioritaires de la ZAE dans la stratégie politique locale en faveur du développement économique.

La Collectivité souhaite poursuivre le développement de la zone d'activité, et héberger de nouvelles entreprises agroalimentaires en mettant à disposition de ces potentiels prospects de grands terrains, adaptés à leurs besoins et à la demande actuelle. Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la présente extension de zone a été approuvée par les services de l'Etat. Une modification, avec enquête publique, du PLU de Damazan est envisagée afin d'accélérer la possibilité d'aménagement de ce dernier, et modifier le zonage de la zone objet de la présente convention.

Durée : 2 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : CdC du Confluent et des Coteaux de Prayssas

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 952 901 €	733 640 €	2 622 763 €

Périmètre : Pôle d'Activités Économiques de la Confluence III de Damazan. Parcelles ZA 103 & ZB 48, pour un total de 130 034 m².



CONVENTION REALISATION N° 47-22-

D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 30 rue Thiers – 47190 AIGUILLON, représentée par son Président, Monsieur **Michel MASSET** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° en date du

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** » ou « **la CCCCCP** » ;

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-2022- du 12 mai 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas se situe dans département du Lot-et-Garonne.

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas abrite sur son territoire une population de 18 800 habitants, répartis sur 29 communes. Les 4 communes les plus peuplées sont Aiguillon, (4 528 habitants), Port-Sainte-Marie (1 963 habitants), Damazan (1 400 habitants) et Prayssas (1 025 habitants).

La collectivité est née au 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion des communautés de communes du Confluent et de communautés de communes des cantons de Prayssas.

L'intervention sollicitée par la collectivité se situe sur le territoire de la commune de Damazan, l'une des 4 centralités identifiées par la collectivité.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 361	18 341	331 970
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0,9%	+ 0,1%	-0,1%

L'arrêté n°47-21-10-05-003, en date du 05 octobre 2021, approuve les modifications statutaires de la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas, décidées par délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2021

Documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Damazan, territoire objet de la présente convention :

PLU	Approuvé par délibération du conseil communautaire le 14 décembre 2020, exécutoire à compter du 23 janvier 2021. Modification du PLU engagée afin d'ouvrir la zone objet de la convention à l'urbanisation (passage de 2Aux à Aux)
PLH	Néant
SCOT	Néant

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.

Rue

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 Commune de La Roche-Chalais 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. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

1.2. 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
	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 28 novembre 2018 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.

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°47-18-136 signée le 28 novembre 2018, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 27 septembre 2018 et n°CA-2018-113 du Conseil d'administration de l'EPFNA du 25 septembre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Respecter la structuration mise en place et qui sera développée par l'intercommunalité notamment au sein des différents documents de cadrage existant ou à venir.
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF

- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la rétention et la spéculation foncière ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire

- Développement des activités économiques
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention



Le secteur d'intervention est identifié comme « Pôle d'activités économiques de la Confluence III » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
ZA 103	78 511 m ²	Terrain nu	Lieudit Contine	2 AUx	Aucune
ZB 48	51 523 m ²	Terrain nu	Lieudit Contine	2 AUx	Aucune

L'ensemble est composé de terrains à bâtir, situés en zone 2 AUX du Plan local d'urbanisme communal.

2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA. Plusieurs éléments ont été

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) x	Etudes environnementales et diagnostic pollution
x	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI : réalisée par l'EPFNA en 2020 et 2021	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

La zone de la Confluence est reconnue d'intérêt départemental, du fait de son ampleur et de son attractivité (à la sortie d'autoroute). Par délibération en date du 27 février 2020, le conseil communautaire de la CCCCP a décidé de lancer les études préalables afin de développer un foncier économique en extension de la ZAC existante de Damazan.

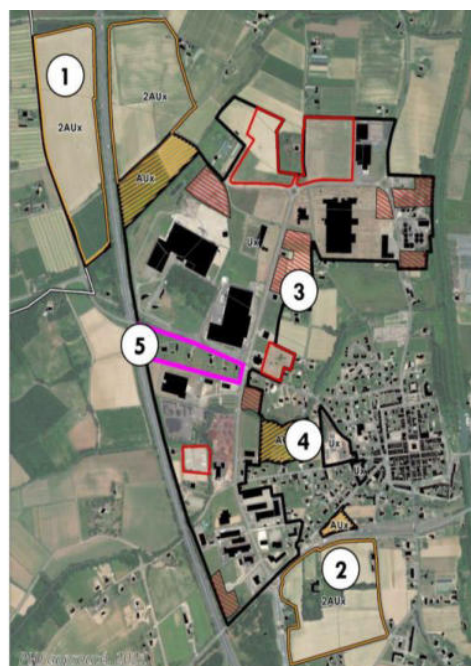
Les objectifs poursuivis pour l'aménagement de la zone d'activité multi-sites et proposés à la concertation consistent à développer :

- **Sur la zone 1 (2AUx) :** L'objectif de la partie Nord est de pouvoir poursuivre l'accueil d'industrie agroalimentaire en proposant des terrains de grandes surfaces, accessibles et visibles depuis l'accès autoroutier.
- **Sur la zone 2 (2AUx) :** Il s'agit sur cet espace d'une zone mixte qui accueillera le long de la route départementale, des locaux commerciaux et bureaux afin d'accueillir des activités de services aux entreprises, tel que pépinière d'entreprises, conciergerie d'entreprises... Des activités de commerce de détail pourraient également s'implanter sur ce site pour répondre aux besoins de la zone d'habitation à proximité tout en veillant à ne pas déplacer les activités présentes en centres-bourgs. En arrière de zone, l'objectif est d'accueillir de petites activités artisanales, avec un traitement paysager lié aux habitations et à la zone de loisir en proximité.
- **Sur la zone 3 (AUx), sur les zones 4 et 5 (Ux) :** Il s'agit ici de densifier la zone actuelle par l'ajout de petites parcelles sur lesquelles il existe aujourd'hui des habitations qui se retrouvent enclavées entre les activités économiques.

La surface cumulée des sites projetés est estimée à **environ 35,8 ha**.

Le projet urbain s'appuierait sur une programmation prévisionnelle d'équipements publics destinés à accompagner l'opération et à répondre aux besoins des futures activités du site. Le découpage des lots s'effectuerait selon la demande des prospects. En matière d'aménagement d'infrastructures, le programme prévisionnel comporte la réalisation de l'ensemble des voiries et cheminements secondaires nécessaires à la desserte des îlots constructibles. »

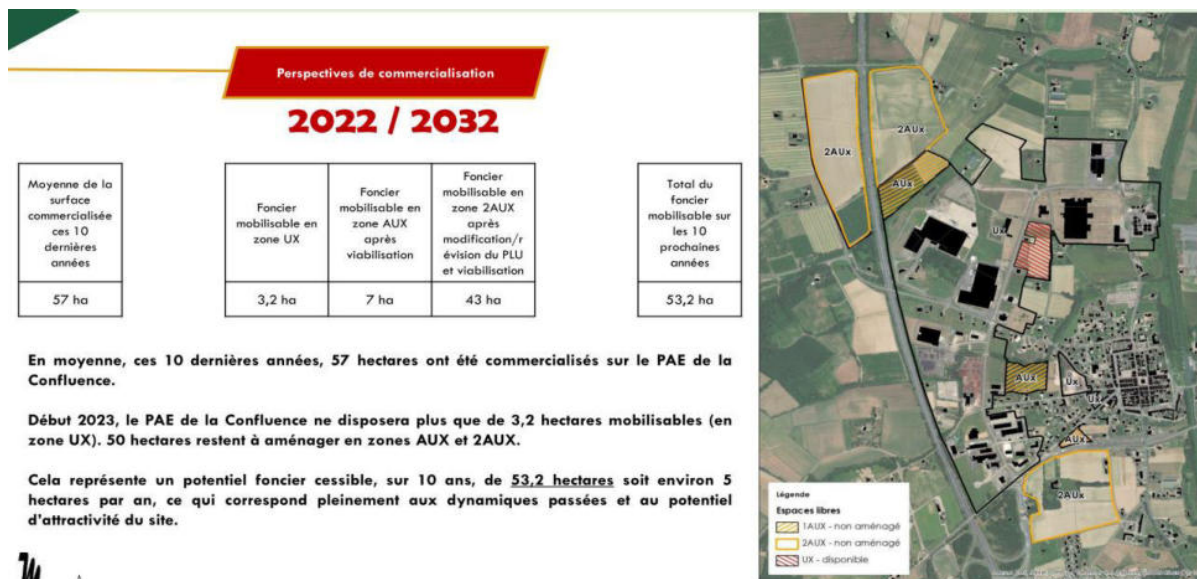
Source : www.communauteconfluent.com/amenagement-espace/pa/



Extrait Etude sur le développement économique réalisée en 2020/2021
Diagnostic – Métropolis

La Collectivité souhaite poursuivre le développement de la zone d'activité, et héberger de nouvelles entreprises agroalimentaires en mettant à disposition de ces potentiels prospects de grands terrains, adaptés à leurs besoins et à la demande actuelle.

Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la présente extension de zone a été approuvée par les services de l'Etat, et justifié par l'étude diligentée par l'EPFNA.



*Extrait Etude sur le développement économique réalisée en 2020/2021
Plan d'actions - Métropolis*

Une modification, avec enquête publique, du PLU de Damazan est envisagée afin d'accélérer la possibilité d'aménagement de ce dernier, et modifier le zonage de la zone objet de la présente convention.

Le secteur pourrait être sorti du périmètre de la future ZAC pour que la collectivité ne soit pas limitée par des contraintes calendaires du fait de la procédure administrative de création de ZAC). Cette sortie du périmètre est en effet possible car le dossier de création de ZAC est encore en rédaction, et n'est pas en instruction par les services de l'Etat.

Sur la base des études effectuées préalablement par l'EPFNA et la collectivité, un arrêté de prescription de la modification a été pris le 23 mai 2022 par le Président de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas. Une délibération motivée argumentant le besoin de l'ouverture s'appuyant notamment sur l'étude économique effectuée par l'EPFNA en 2020 & 2021, et potentiellement sur le projet d'un prospect, a été prise par le Président afin d'appuyer ladite modification auprès des services de l'Etat.

La procédure de modification du PLU nécessitera la tenue d'une enquête publique, les services de l'Etat désirant cette dernière pour davantage de transparence sur l'ouverture à l'urbanisation sollicitée par la collectivité.

Concernant la problématique environnementale, tous les relevés ont été effectués par la collectivité sur un cycle complet, et la CCCCP dispose déjà du diagnostic en question, qui devait figurer dans l'étude d'impact. La modification du PLU sera néanmoins soumise au « cas par cas » de l'évaluation environnementale, préalable nécessaire avant approbation de la procédure.

La collectivité souhaite qu'à travers cette convention l'EPF négocie et achète le bien, puis procède à la cession de ce dernier à horizon court terme à un opérateur privé d'ores et déjà identifié. Ce dernier a en effet manifesté son intérêt pour investir le site, après modification du Plan Local d'urbanisme de Damazan, nécessaire afin de pouvoir acter l'ouverture à l'urbanisation et ainsi déposer un permis de construire ou d'aménager.

L'ensemble des aménagements de réseaux sera effectué pendant la durée de portage par la Collectivité dans d'une cession d'usufruit

Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

- Réalisation des voiries et réseaux par la collectivité, pour cession d'un bien immédiatement aménageable à un prospect d'ores et déjà identifié.

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la commune à : la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

Le phasage prévisionnel du projet

- Délibération lancement procédure de modification du PLU : 23 mai 2022
- Procédure de modification du PLU : **juin /octobre 2022**
- Négociation foncière et acquisition : 2^{ème} semestre 2022
- Cession de l'usufruit à la collectivité : Fin 2022
- Cession de la nue-propriété (totalité du foncier) par l'EPFNA à la Collectivité : Été 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : Été 2024

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 un investisseur privé.

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
- Pourra engager sur demande de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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.

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
	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 Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 Communauté de communes, chaque étape devant être validée par cette dernière.

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 l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

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 est de **UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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'EPF étant assujetti.

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

4.2 Accord préalable de la Collectivité

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Collectivité, 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. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la collectivité.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Collectivité

Au terme de la convention, la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la CCCCP 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 ».
- 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 Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, la cession la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, 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 Collectivité 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 5- DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue deux ans à compter de la date d'acquisition du bien.

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

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, 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 Président de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA. 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 Président de la Communauté de communes. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La communauté de communes du Confluent et des
Coteaux de Prayssas
représentée par son Président,

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

Michel MASSET

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 mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 102

Convention de réalisation d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération 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 d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29-06-2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Objet : Reconversion de la Manufacture des Tabacs

Contexte : La commune de Tonneins fait partie de Val de Garonne Agglomération. Elle est, avec Marmande, l'un des deux principaux pôles urbains de l'agglomération. Elle a donc une fonction de centralité pour VGA mais également au niveau du bassin de vie. La commune concentre, en 2018, près de 13% de logements vacants, un chiffre assez élevé, et plus important que celui constaté à l'échelle de l'Agglomération (10,2%) et celle du Département (11,5%). Dans cette optique, la commune souhaite intervenir sur son bâti ancien et emblématique de centre-ville pour développer des projets en lien avec le logement et le développement économique. La mobilisation d'une friche industrielle urbaine est en réflexion depuis de nombreuses années.

Projet : La Ville de Tonneins porte depuis plusieurs années le projet ambitieux de reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs, friche industrielle fermée depuis 2000, et située en plein cœur de ville. Ce site vacant offre un potentiel important au regard de sa surface (2,55 ha) et de sa localisation (à proximité immédiate du futur pôle d'échange multimodal opérationnel en 2023). Le site a une forte valeur patrimoniale mais aussi une haute valeur symbolique pour les habitants du territoire, représentant un ancien poumon économique durant de nombreuses années. Ce projet ambitieux s'inscrit dans une démarche affichée de reconquête du centre-ville, dans laquelle la commune est fortement engagée : programme national « Action Cœur de Ville », 2ème session de « Réinventons nos cœurs de ville II » pour laquelle la ville et VGA préparent le lancement de l'Appel à Projets.

Sur le site de la Manufacture, les collectivités se sont engagées dans une stratégie de sobriété foncière marquante en affirmant le souhait de préserver sur le site un potentiel important de réserve foncière publique, et ainsi maîtriser les coûts de dépollution/démolition des bâtiments. Les bâtiments dits patrimoniaux seraient quant à eux affectés, à moyen terme, à des fins d'habitat, développement économique mais également de production de services à la populations (pôle culturel).

Durée : 4 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

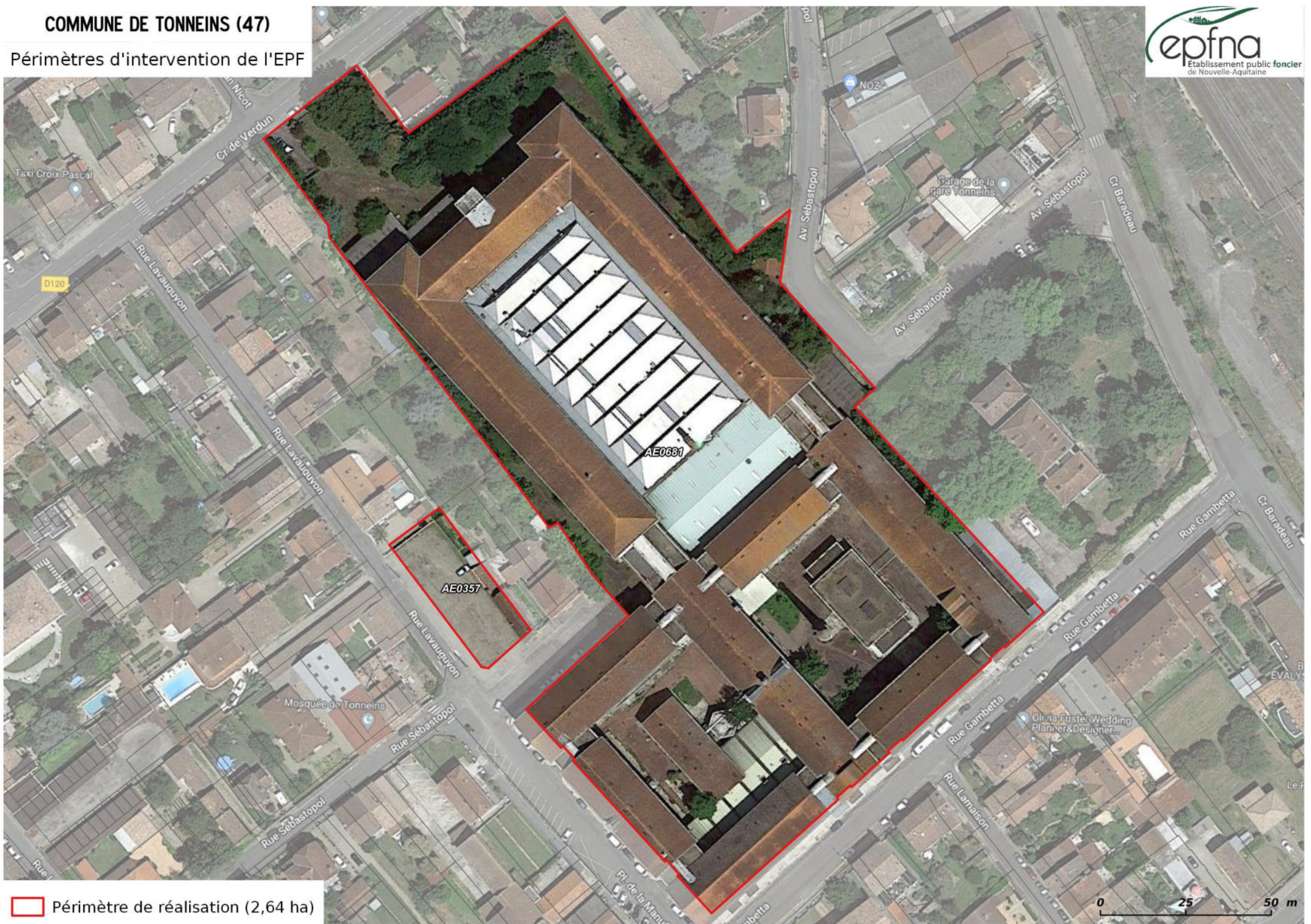
Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 113 034 € / 4 616 520 €	1 038 562 €	7 684 122 €

Périmètre : Ancienne Manufacture des Tacs de Tonneins, d'une surface au sol de près de 50 000 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



 Périmètre de réalisation (2,64 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION REALISATION N° 47-22-

D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE TONNEINS

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Tonneins**, dont l'hôtel de Ville est situé Place Zoppola, 47400 TONNEINS, représentée par son maire, Monsieur **Dante RINAUDO** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du xx xxxx 2022,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Personne Publique Garante » ou « la Personne Publique contractante »;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Vice-Président en charge de l'habitat et de l'aménagement de l'espace, **Monsieur Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par un arrêté de délégation n°AP-2021-053 en date du 06 octobre 2021,

Ci-après dénommée, «**VGA** » ou « **la CdA** » ;

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-2022-xx du 30 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Tonneins

La commune de Tonneins fait partie de Val de Garonne Agglomération. Elle est, avec Marmande, l'un des deux principaux pôles urbains de l'agglomération. Elle a donc une fonction de centralité pour VGA mais également au niveau du bassin de vie.

Elle souhaite intervenir sur son bâti ancien de centre-ville pour développer des projets en lien avec le logement et le développement économique. La mobilisation d'une friche industrielle urbaine est en réflexion depuis de nombreuses années.

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

	Tonneins	VGA	Département du Lot-et-Garonne
Population	9 107	60 213	331 970
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,4%	-0,3 %	-0,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	12,22 %	10 %	8,3 %
Taux de vacance du parc de logements	12,8 %	10,2 %	11,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,07	2,13	2,11

Val de Garonne Agglomération a été créée par l'arrêté préfectoral du 31/12/1993, ainsi que les extensions successives, par 13 arrêtés jusqu'à celui du 01/01/2013, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 60 213 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral du 03 septembre 2015, créant Val de Garonne Agglomération (issue de la fusion de la CA Val de Garonne Agglomération et de la communauté de communes du Pays du Trec et de la Gupie), définissant les compétences de VGA, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire, avec la gestion du schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 07 novembre 2016	
PLH	Pas de PLH opposable actuellement	En cours de réflexion
SCOT	SCOT Val de Garonne approuvé le 21 février 2014, couvrant 45 communes.	En cours de révision (délibération de prescription le 09/12/2019) pour élargissement du périmètre (SCOT val de Garonne Guyenne Gascogne – 107 communes)

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 Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

1.2. 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 28 novembre 2018 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.

1.3. La convention cadre

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

En matière foncière, les priorités données pour l'intercommunalité sont les suivantes :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

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

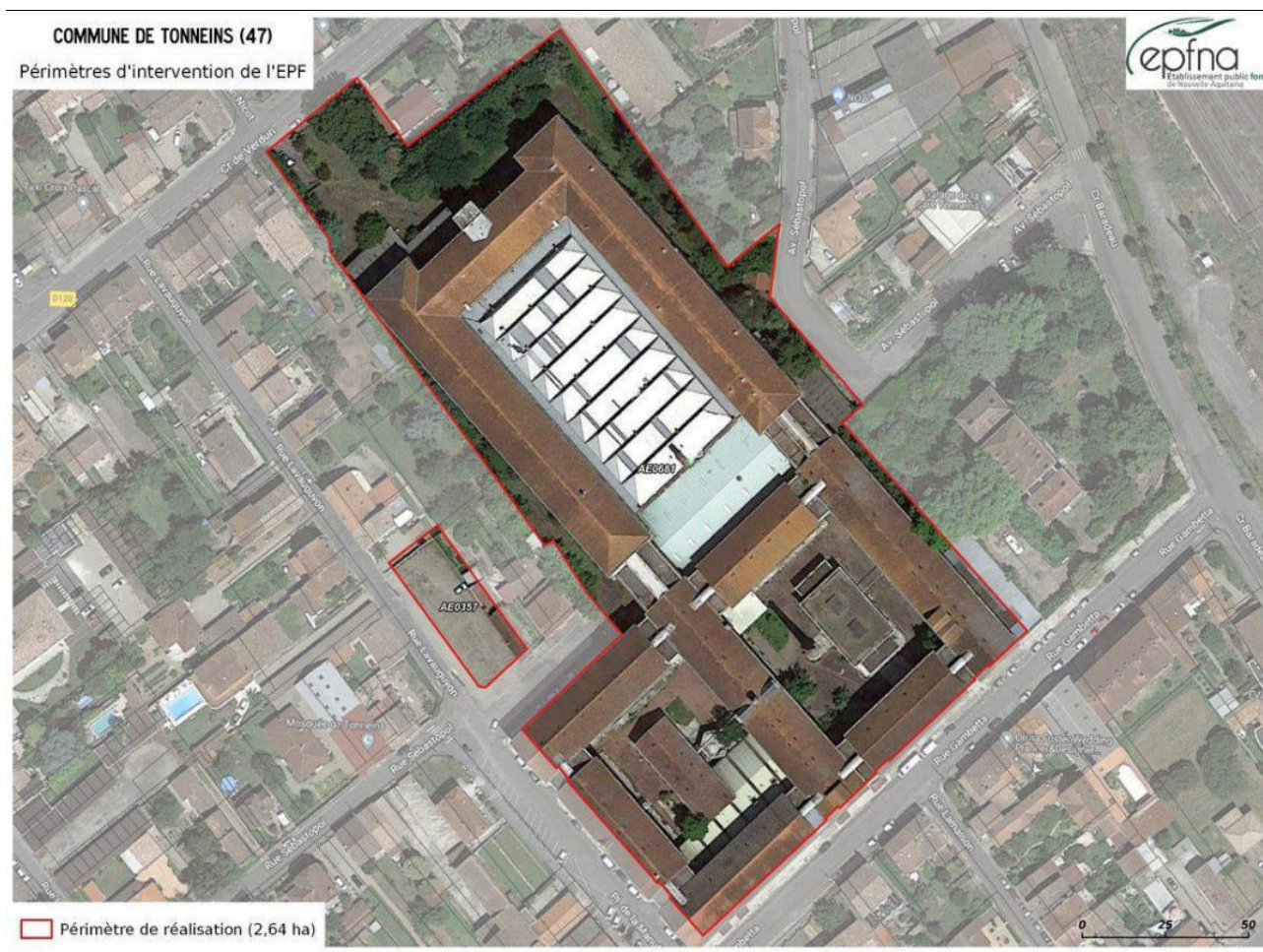
La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Personne Publique Contractante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

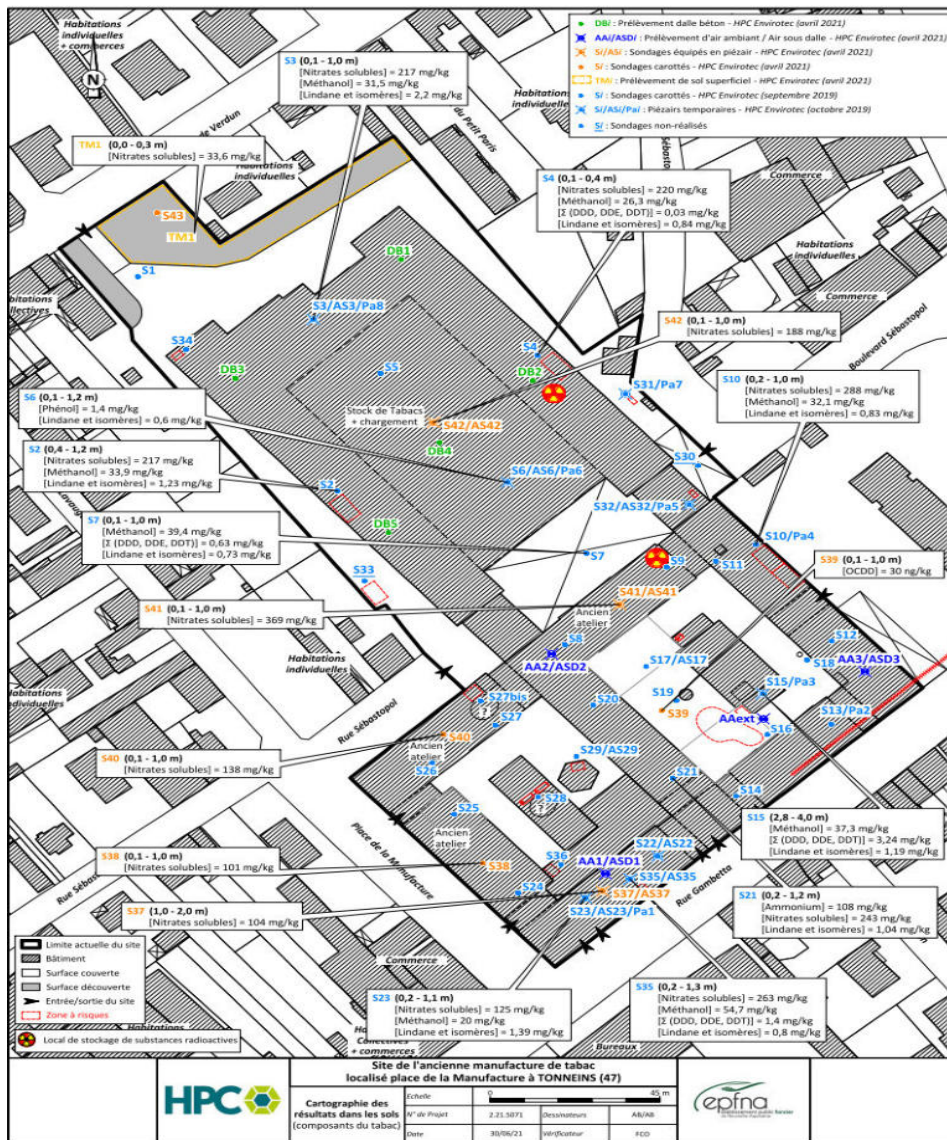
Le secteur d'intervention est identifié comme « Reconversion de la Manufacture des Tabacs » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AE n°357	841 m ²	Non bâti	Rue Sébastopol	UAb	Aucune
AB n°681	25 549 m ²	Bâti Etablissement industriel	9002 Place de la Manufacture		Aucune



Le site correspond à une ancienne usine de production de tabac.

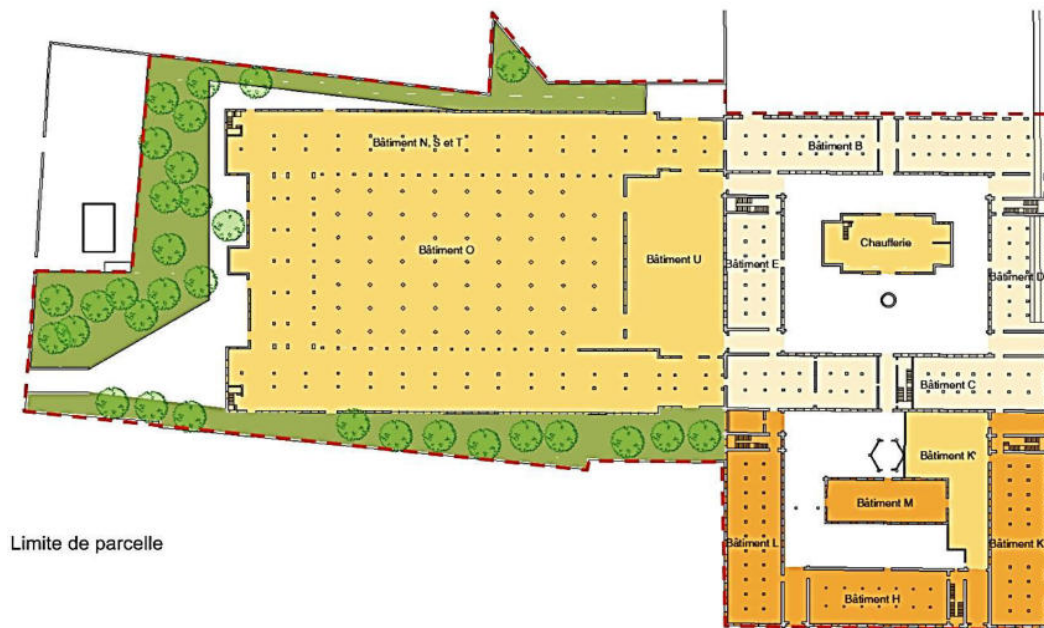
Depuis plusieurs mois, la collectivité et l'EPFNA travaillent sur l'analyse des risques éventuels liés à l'acquisition du site. Des études ont ainsi été diligentées par l'EPFNA, et ont fait ressortir la présence de résidus d'hydrocarbures, de nitrate et autres composants du tabac. De même, de l'amiante a été identifiée sur plusieurs endroits à démolir, notamment dans les colles et faux-plafonds (composés de fibres fibrociment). Les chiffres font ressortir des coûts conséquents de dépollution/démolition/désamiantage.



2.2 Définition du projet

La collectivité est dans une dynamique de reconquête de son bâti vacant depuis de nombreuses années et a déjà impulsé de nombreux projets dans cette optique ces dernières années.

La Ville de Tonneins porte depuis plusieurs années le projet ambitieux de reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs, friche industrielle fermée depuis 2000, et située en plein cœur de ville. Ce site vacant offre un potentiel important au regard de sa surface (2,55 ha) et de sa localisation (à proximité immédiate du futur pôle d'échange multimodal opérationnel en 2023).



Une convention a été signée entre la ville de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA en 2018, avec une enveloppe de dépenses visant la réalisation d'études préalables à une éventuelle acquisition. Véritables aides à la prise de décision, il est prévu la prise en charge de des dépenses par les fonds propres de l'EPFNA, dans la limite de 100 000 €.

A ce titre des diagnostics de l'état des sols (pollution), ainsi qu'une étude de diagnostic ont été réalisés en 2019 et 2020. Cette dernière a permis de faire un état des lieux de la demande potentielle et de proposer de premières pistes de réutilisation du bien.

En 2021, des dépenses supplémentaires ont été supportées pour l'élaboration d'un Plan de gestion nécessaire pour la candidature au fonds friche des fonds disponibles sur la convention ont donc été dépensés pour la réalisation de ces études nécessaires.

Les dossiers présentés n'ont pour le moment pas été retenus faute de projet suffisamment fiabilisé.

Depuis la rentrée 2021, une Assistance à Maitrise d'ouvrage (AMO) a depuis été recrutée par la commune afin de l'appuyer dans la définition du projet. Les bilans et montages opérationnels ont été produits et la commune est en phase de réflexion sur le scénario retenu.

La réalisation de diagnostics complémentaires (plan de gestion) est actuellement engagée par l'EPFNA afin de permettre une candidature aux nouvelles sessions des appels à projet Ademe et Région.

Ces études seront financées par les fonds restants à ce jour sur la convention d'études, dont la durée a été prolongée jusqu'à fin 2022.

Par ailleurs, l'EPFNA a focalisé ces négociations avec le propriétaire sur les clauses de pollution avant d'engager des négociations sur le prix.

2.2.A - Le Programme

Le site de la Manufacture a une forte valeur patrimoniale mais aussi une haute valeur symbolique pour les habitants du territoire, représentant un ancien poumon économique durant de nombreuses années. Ce projet ambitieux s'inscrit dans une démarche affichée de reconquête du centre-ville, dans laquelle la commune est fortement engagée : programme national « Action Cœur de Ville », 2^{ème} session de « Réinventons nos cœurs de ville II » pour laquelle la ville et VGA préparent le lancement de l'Appel à Projets.

Sur le site de la Manufacture, les collectivités se sont engagées dans une stratégie de sobriété foncière marquante en affirmant le souhait de préserver sur le site un potentiel important de réserve foncière publique.

La démolition d'une portion de la partie récente permettrait de maîtriser les coûts de dépollution/démolition des bâtiments. Ces plus de 15 000m² de surface de plancher préservés constitueront de précieux atouts pour le futur du développement de la Ville et de l'Agglomération en lien avec la stratégie nationale de zéro artificialisation nette.



Source : Etude Aquitanis

L'EPFNA ou la Ville de Tonneins procéderont à une démolition ciblée des bâtiments les plus récents (partie des bâtiments N,S, T et O dans la partie récente et M, K' et F dans la partie patrimoniale) de la Manufacture des Tabacs, et dépollueront/désamianteront les parties de bâtiments précitées. Les collectivités locales (la ville de Tonneins et VGA) aménageront une voie nouvelle publique sur l'axe Sébastopol, un parc et une zone de stationnement, en fonction des répartitions de compétences, en lieu et place des bâtiments démolis. A la suite de ces travaux d'aménagement, la ville réalisera les divisions foncières nécessaires avant de céder et de contractualiser avec le(s) groupement(s) lauréat(s) pour engager les phases opérationnelles sur la totalité de la partie patrimoniale. (Bâtiments H,L,K,D,B et E). Toutefois, elle conservera le bâtiment C afin d'y installer un pôle culturel qui sera exclu du périmètre de l'appel à projet

2.2.B & 2.2C - Le bilan de l'opération & Modalités de sortie envisagées

Plusieurs scénarii ont été dressés par Aquitanis, AMO pour le compte de la commune de Tonneins.

- 1) Le premier prévoit la cession des fonciers, ciblés comme tels dans le cadre de l'AAP, à des opérateurs potentiels. L'effort de la ville serait donc limité et maîtrisé dans ce cas-là.

Scénario AAP : Bilan financier sur base déconstruction ciblée et cession périmètre restreint


Postes de dépenses (en €HT)		Postes de recettes (en €HT)	
Etudes et procédures	145 000€	Cessions	286 000€
Acquisitions	212 000 €	Barème cession 36€/m ² SdF contre 65€ lors du dernier COPIL	
Remise en état du site (démolition partielle+ démol bat M, K', F)	740 000 €	Prise en charge Ville aménagement parc	403 000 €
Aménagements publics	860 000 €	Prise en charge VGA enveloppe annuelle	455 000€
Frais de MOA	98 000 €	Subventions FEDER, DETR et Région	262 000 €
Autres frais (com, financier, gestion foncière)	420 000 €	Subventions fonds friche + DSIL	755 000€
TOTAL	2 475 000€	Co-portage de la partie non cédée	314 000 €
- 364 000 € / précédent bilan (estim démol)		TOTAL	2 475 000€


Effort voirie (VGA) : 455 000€
Effort Ville : 403 000 €
Effort en co-portage : 314 000 €

- 2) Le second prévoit un appel à projets infructueux, et une incapacité à trouver des cessionnaires pour les fonciers identifiés initialement comme des projets portés par des privés. La participation de la Ville serait ainsi bien plus importante, avec aucune rentrée relative aux cessions, et des montants de portage (sécurisation, taxe foncière, gardiennage) sur une durée plus importante.

Scénario AAP : Bilan financier « crash test » sur base déconstruction ciblée et AAP périmètre restreint


Postes de dépenses (en €HT)		Postes de recettes (en €HT)	
Etudes et procédures	145 000 €	Cessions	0€
Acquisitions	212 000 €	Prise en charge Ville aménagement parc	403 000 €
Remise en état du site (démolition partielle+ démol bat M, K', F)	740 000 €	Prise en charge VGA enveloppe annuelle	455 000 €
Aménagements publics	860 000 €	Subventions FEDER, DETR et Région	262 000 €
Frais de MOA	98 000 €	Subventions fonds friche + DSIL	755 000 €
Autres frais (com, financier, gestion foncière)	800 000 €	Subvention à l'équilibre	666 000 €
	<small>Portage 8 ans : TF+ assurance+ gardiennage soit 100K€/an</small>	Co-portage de la partie non cédée	314 000 €
TOTAL	2 855 000 €	TOTAL	2 855 000 €


Effort voirie (VGA) : 455 000 €
Effort Ville : 1 069 000 €
Effort en co-portage : 314 000 €

- 3) Le troisième scénario étudié est le plus impactant financièrement pour la collectivité. L'appel à projets est infructueux sur le périmètre élargi de l'AAP, avec une incapacité à trouver des cessionnaires pour les fonciers identifiés initialement comme des projets portés par des privés. Aucun co-portage ne serait effectué par VGA. La participation de la Ville serait ainsi de l'ordre de 1,5 millions d'euros, avec aucune rentrée relative aux cessions, et des montants de portage (sécurisation, taxe foncière, gardiennage) sur une durée plus importante.

Scénario AAP : Bilan financier « crash test » sur base déconstruction ciblée et AAP périmètre total

Postes de dépenses (en €HT)		Postes de recettes (en €HT)	
Etudes et procédures	145 000 €	Cessions	0€
Acquisitions	212 000 €	Prise en charge Ville aménagement parc	403 000 €
Remise en état du site (démolition partielle+ démol bat M, K', F)	740 000 €	Prise en charge VGA enveloppe annuelle	455 000 €
Aménagements publics	860 000 €	Subventions FEDER, DETR et Région	262 000 €
Frais de MOA	98 000 €	Subventions fonds friche + DSIL	755 000 €
Autres frais (com, financier, gestion foncière)	800 000 €	Subvention à l'équilibre	980 000 €
	<small>Portage 8 ans : TF+ assurance+ gardiennage soit 100K€/an</small>		
TOTAL	2 855 000 €	TOTAL	2 855 000 €


Effort voirie (VGA) : 455 000 €
Effort Ville : 1 383 000 €

La commune de Tonneins est en cours de désendettement sur les derniers exercices, elle paraît dès lors être en capacité d'absorber ce niveau de risques sur l'opération envisagée.

2.2D Planning prévisionnel

- Mai- 15 Sept 22 : Préparation cahier des charges consultation AAP RCV (par VGA et la commune)
- 16 Sept 22 – 16 nov 22 : Candidatures AAP
- Oct 22 – Déc 22 : Acquisition prévisionnelle du site
- Déc 22 – Mars 23 : Offres AAP
- Déc 22 – Juillet 23 : Travaux de dépollution/désamiantage/déconstruction ciblées
- Juillet 23 – Déc 23 : Négociations opérateurs & contractualisation PSV
- Juillet 23 – Juillet 24 : Aménagements voiries & parking
- Août 24 : Vente du site
- Été 2026 : Livraison totalité programmes réhabilitation

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.
- 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. Afin de sécuriser le projet de la collectivité, l'EPFNA peut être sollicité pour 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 collectivité 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, elle s'engagera 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 Collectivité, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera sollicitée par 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. 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 collectivité 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 collectivité 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 collectivité 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 :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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.

4.3 : DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Les démolitions projetées dans les bâtiments anciens et celles limitées dans la partie récente seront réalisées par l'EPFNA, ou la collectivité, avant rétrocession à un opérateur potentiel.

Le principe d'une démolition par l'EPFNA devra être validé par le Conseil d'Administration ou le Bureau de l'EPFNA via le passage d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention n°47-18-027

Les dépenses engagées au titre de la convention d'études n°47-18-027 précitée, sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de 72 466,50 € au 07/06/2022 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 24 570,00 € de frais d'études programmatiques
- 47 716,50 € de frais de diagnostics (pollution/amiante/Plan de Gestion)

Conformément aux termes de la convention opérationnelle n°47-18-027 signée le 29 juin 2018, l'EPFNA déstockera les dépenses engagées sur cette convention, dans la limite du montant plafond de 100 000 €. Ces dépenses nécessaires pour appréhender la connaissance et du site et aider la collectivité à la prise de décision seront en effet déstockées sur décision du Directeur Général de l'EPFNA.

5.2 Plafond de dépenses

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

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.

5.3 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.

5.4 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 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.

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

La Personne Publique Garante 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 Personne Publique Garante, 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 Personne Publique Garante, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Personne Publique Garante 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.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 1 000 000 € jusqu'au 31/12/2026 par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le 30/04/2024, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 250 000 €
- Avant le 30/04/2025, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 250 000 €
- Avant le 30/04/2026, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 250 000 €
- Avant le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la Personne Publique Contractante, fixé au 31/12/2026. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la Personne Publique Garante.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne Publique Garante, 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 Personne Publique Garante 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 Personne Publique Garante. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la Personne Publique Garante 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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 Personne Publique Garante 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.

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

- Réfèrent Technique Commune : Mme Najète KHANOURI, DGA en charge de l'attractivité (06.15.46.18.26 ; nkhanouri@mairie-tonneins.fr)
- Réfèrent politique Commune : Monsieur Dante RINAUDO, Maire (drinaudo@mairie-tonneins.fr)
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Monsieur Clément INFANTI, DGA (06.45.27.43.38 ; cinfanti@vg-agglo.com)
- Réfèrent politique Intercommunalité : Monsieur Jacques BILIRIT, Président (jbilirit@vg-agglo.com)
- Chef de projet EPFNA : Madame Laetitia ROY (07.72.40.07.56 ; laetitia.roy@epfna.fr) / Directeur territorial EPFNA : Monsieur Nicolas PROUST (06.12.22.41.08 ; nicolas.proust@epfna.fr)

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

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 Tonneins
représentée par son maire,

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

Dante RINAUDO

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Vice-Président

Christian PEZZUTTI

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, M
xx juin 2022.

n° 2022/ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018

Convention de réalisation EPFNA / Commune de Tonneins/ VGA/

Page 17 sur 17

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 103

Avenant n°1 à la convention de veille n°47-22-002 Ilots "Dijon" et "Gouget" entre la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois 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°1 à la convention de veille n°47-22-002 Ilots "Dijon" et "Gouget" entre la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 06 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention de veille n°47-22-002 Ilots "Dijon" et "Gouget" entre la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre ancien par la production de logements, commerces, services et espaces publics

Contexte : La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) est constituée de 19 communes et regroupe près de 50 000 habitants et dont la ville centre est Villeneuve-sur-Lot (22 000 habitants). L'intercommunalité connaît un ralentissement de la croissance de sa population depuis la fin des années 2000. Aujourd'hui la commune de Villeneuve-sur-Lot est marquée par un parc de logements vieillissant.

Projet : Le projet de la CAGV vise à mener une politique foncière pour la reconversion des ilots "Dijon" et "Gouget" comprenant la création d'espaces publics, de logements, d'une crèche et de services publics.

Durée : 2 ans

Montant : 1 100 000 €

Garantie de rachat : CAGV

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
17 073 100 € / 14 311 810 €	4 380 370 €	21 439 006 €

Périmètre : Ilots "Dijon" et "Gouget"





AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE VEILLE N° 47-22-002

ILOTS “DIJON” ET “GOUGET”

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VILLENEUVOIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 24 rue du vieux pont – 47 440 CASSENEUIL représentée par son Président, **Monsieur Guillaume LEPERS**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 14 octobre 2021, Ci-après dénommée « **la CAGV** » ;

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-2022- du XX XX 2022.**

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) et l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ont conclu une convention de veille sur la redynamisation des îlots "Dijon" et "Gouget" dans le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot n°47-22-002 en date du 01 février 2021.

La CAGV mène une politique foncière en vue de reconverter l'îlot "Dijon" et l'îlot "Gouget" situés en cœur de bastide. Le projet vise à créer des espaces publics, des logements à vocation sociale, une crèche et des services publics. L'ensemble de cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV), de la convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et dans les engagements de la convention cadre n°47-18-179 signée par la CAGV et l'EPFNA en date du 21 mars 2019.

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois envisage désormais un élargissement de ce périmètre, objet du présent avenant à la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Annule et remplace l'Article 2 – PERIMETRE DE VEILLE

La CAGV souhaite mener une politique foncière volontariste dans l'objectif de faire réaliser une opération de reconversion de l'îlot « Dijon » et de l'îlot « Gouget » comprenant la création d'espaces publics, de logements et d'une crèche ou autre service public. La CAGV et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

1.1. Définition du secteur d'intervention Ilot "Dijon" et Ilot "Gouget"

Le secteur d'intervention de l'îlot "Dijon" 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	Occupation
EW n°194	96m ²	Garage	17 rue Arnaud Daubasse	UAa		Occupé par le propriétaire
EW n°193	77m ²	Local divers	15 rue Arnaud Daubasse	UAa		Occupé par le propriétaire
EW n°190	86 m ²	Garage + cave	13 rue Arnaud Daubasse	UAa		Occupé par le propriétaire
EW n°1225	71 m ²		11 rue Arnaud Daubasse	UAa		Vacant
EW n°1224	28m ²	Mixte	11 rue Arnaud Daubasse	UAa	3 appartements + garage	Occupés par des locataires

EW n°195	82m ²	Mixte	16bis rue Général GOUGET	UAa	2 appts + garage	Occupés
EW n°192	87m	Mixte garage/habitation	14 rue Général GOUGET	UAa	3 appts et garage	Occupés
EW n° 191	90m ²	Habitation	12 rue du général Gouget	UAa	3 appartements	2 occupés par le locataire
EW n°207	81m ²	Habitation	38 rue des Cieutat	UAa	3 appts	1 occupé
EW n°208	135m ²	Mixte commerce/habitation	40 rue des Cieutat	UAa	1 commerce et 2 appts	Commerce et 2 lgts occupés par el propriétaire
EW n°182	58m ²	Mixte Habitat/commerce	5 rue Arnaud Daubasse	UAa	1 maison et un local professionnel	
EW n°174	142 m ²	Mixte Habitat / Commerce	33 rue de Paris	UAa	1 appartement et un local professionnel	
EW n°175	88 m ²	Mixte Habitat / Commerce	35 rue de Paris	UAa	1 appartement et un local professionnel	
EW n°176	80 m ²	Mixte Habitat / Commerce	37 rue de Paris	UAa	2 appartements et un local professionnel	
EW n°178	151 m ²	Commerce	41 rue de Paris	UAa	Un local professionnel	
EW n°179	151 m ²	Mixte Habitat / Commerce	45 rue de Paris	UAa	1 appartement, un grenier et deux locaux professionnels	
EW n°183	95 m ²	Habitat	7 rue Arnaud Daubasse	UAa	Une maison	
EW n°185	200 m ²	Habitat	6 rue du Général Gouget	UAa	Quatre appartements, quatre	

					greniers et quatre garages	
--	--	--	--	--	----------------------------	--

L'ilot Dijon est un ilot situé au cœur du centre-ville de Villeneuve sur Lot. Il est marqué par plusieurs immeubles abandonnés dont certains en état de presque ruine. L'impasse de Dijon qui est une venelle très étroite et qui permet la desserte d'une partie des immeubles est aujourd'hui en très mauvais état. C'est un lieu d'incivilité et de trafic.

C'est un ilot avec une image dégradée. De nombreux bâtiments sont mal entretenus et de nombreux logements sont classés indignes voire insalubres et font l'objet d'un suivi par la cellule LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne)

Le projet se déroule en plusieurs phases. Il prévoit :

- La démolition de 4 édifices abandonnées, rue Daubasse pour construire un nouvel immeuble en R +2 présentant des logements sociaux. Le projet prévoira donc la construction de logements contemporains avec la création d'une cour à l'arrière donnant sur la venelle permettant ainsi aux appartements créés de bénéficier d'un extérieur.
- La démolition de 3 bâtiments sans intérêt patrimonial, rue Gouget, afin de créer une cour miroir à la cour déjà existante du tribunal. Cette cour d'environ 250 m² permettra d'offrir un espace végétalisé au sein de cet ilot
- L'immeuble du 40 rue des Cieutat et l'immeuble du 28 rue Gouget seront restructurés pour l'aménagement d'une crèche ou tout autre équipement public. Cet équipement permettra de conforter l'offre de service public sur la bastide à destination des familles
- La requalification et la sécurisation de l'impasse de Dijon. Les pieds de façade seront végétalisés et le sol uniforme sera pavé
- Un nouvel accès à la venelle sera créé au niveau du 5 rue Daubasse. A ce niveau, un local commercial aujourd'hui inoccupé en rez de chaussée sera acquis pour être transformé en local commun (local à vélos ...) à destination des résidents de la venelle. Ce rez de chaussée servira également de porche d'accès à la venelle.

Sur cet ilot, il est prévu la construction de 14 logements locatifs : 12 T3 et 2 T2 PLAI

Le secteur d'intervention de « l'ilot GOUGET » est défini par les éléments suivants :

Adresse	N° de parcelles	Nature du bien	Zonage	Occupation
61 rue Daubasse	EW 33, 34 et 35	1 dépendance 70 m ² au sol	UAa	...
40 rue du Puits Couleau	EW 37	1 maison sur 3 niveaux de 22 m ² chacun	UAa	Vacant

52 rue Gouget	EW 42	1 dépendance de 75 m2 au sol sur 3 niveaux	UAa	Vacant
32 rue Gouget	EW 56	1 dépendance de 90 m2 au sur 2 niveaux	UAa	Vacant
37 rue Daubasse	EW 22	5 appartements et 1 commerce 158 m2 au sol sur 3 niveaux	UAa	Occupé par les locataires

Concernant l'ilot Gouget, le constat est identique à l'ilot Dijon, on retrouve sur cet ilot :

- Une grande majorité d'immeubles avec un habitat dégradé classé 6 ou 7 en élément de confort.
- Une quasi-totalité de propriétaires bailleurs
- Des façades mal entretenues ou comportant des matériaux non autorisés (PVC ...)

Le projet prévoit :

- La réhabilitation d'un bâtiment particulièrement dégradé situé au 40 rue du Puits Couleau et la démolition de dépendances attenantes pour la création d'un logement qualitatif bénéficiant d'un espace extérieur
- La réhabilitation et la démolition partielle de la dépendance au 52 rue Gouget afin de créer un nouveau logement bénéficiant d'espace extérieur donnant sur la venelle.
- La démolition d'un immeuble comportant des appartements non décents au 37 rue Daubasse et d'une dépendance située dans son prolongement, au 32 rue Gouget. L'objectif est d'aérer cette venelle, de créer des espaces de jardins et donc un ilot de fraîcheur. Ces démolitions permettront également d'améliorer la luminosité des immeubles adjacents.
- La requalification de la venelle n'est pas prévue sur cet ilot car celle-ci a déjà fait l'objet d'une récente réfection.

Il est prévu la création de 2 logements très qualitatifs : 1 T5 et 1 T4.

En plus des parcelles concernées par la venelle de Dijon (cadastrées EW n°174-175-176-178-179-183-185), **la parcelle EW n°119, sise 27 rue des Cieutat d'une superficie de 160 m²**, est également intégrée au projet d'avenant.



1.2. Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la CAGV
- pourra préempter sur demande de la CAGV, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Ne pourra pas acquérir le foncier via négociation amiable au sein de la présente convention. Une fois l'étude réalisée et si la commune valide les orientations prises, une nouvelle convention permettra d'acter les modalités d'acquisition du foncier et le passage en phase opérationnelle.

Par délibération en date du 20/12/2018, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CC au cas par cas 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.

Les autres dispositions de la convention n°47-22-002 demeurent inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération du Grand
Villeneuvois
représentée par son président

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

Guillaume LEPERS

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention cadre n°47-18-179

Annexe n°2 : Convention de veille n°47-22-002

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 104

Convention de veille pour la requalification de l'ilot Alfred Poussard entre la commune de Saint-Rémy, la communauté d'agglomération du Niortais 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 veille pour la requalification de l'ilot Alfred Poussard entre la commune de Saint-Rémy, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 220 000 € 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
DANCK 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la commune de Saint-Rémy, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération d'habitat sur un îlot en centre-bourg

Contexte : Commune localisée au Nord-Ouest de Niort dans le département des Deux-Sèvres, composée de 1 114 habitants.

Projet : Réalisation d'une opération d'habitat composée de logements individuels groupés en accession sociale à la propriété et/ou locatifs sociaux afin d'en faire un lieu intergénérationnel avec des aménagements de type liaisons douces et de réaménager les espaces publics. L'objectif est de poursuivre l'effort de requalification du centre-bourg engagé par la commune en intervenant sur ces biens dégradés en péril qui portent un risque sur les riverains.

Durée : jusqu'au 31 décembre 2024

Montant : 220 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
400 405 € / 358 630 €	85 967 €	317 189 €

Périmètre : Périmètre de veille sur un îlot de centre-bourg composé de biens dégradés. Cet îlot a été repéré dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire et a fait l'objet d'une étude par URBANIS puis pas un bureau d'études qui a permis d'avisager la création de 20 logements sur une partie de l'îlot.



 Périmètre de veille (2250 m²)
 Foncier communal



CONVENTION DE VEILLE N°

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT ALFRED POUSSARD

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-REMY

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Rémy**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 rue de l'Eglise, 79410 SAINT-REMY, représentée par **Madame Elisabeth MAILLARD**, 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 d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme BALOGE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** » ;

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-2022- du 30 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Rémy

La commune de Saint-Rémy est localisée dans le département des Deux-Sèvres au Nord-Ouest de Niort dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Niortais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D148 qui relie Niort à Fontenay-le-Comte et par la D744 qui relie Niort à Coulonges-sur-l'Autize.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 114	121 642	374 799
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,5 %	0,5 %	0,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux (issus de RPLS, 2021)	2,8 %	3,8 %	9,4 %
Rythme de construction annuel	2 logements	400 logements	
Taux de vacance du parc de logements	4,3 %	7,8 %	9,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,57	2,07	2,17

La communauté d'agglomération du Niortais a été créée le 1^{er} janvier 2014. Elle regroupe 40 communes et 121 642 habitants.

Documents de référence en vigueur :

SCoT	10 février 2020
PLU	16 novembre 2015
PLH 2022-2027	11 avril 2022

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 commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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-Rémy, la communauté d'agglomération du Niortais 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 :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	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 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.

1.3. La convention cadre

La communauté d'agglomération du Niortais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil d'agglomération du 8 décembre 2016 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition des secteurs d'interventions

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants 1 périmètre de projet unique géographiquement :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
AH 118	406 m ²	Bâti	2 rue Alfred Poussard	UA	Libre
AH 119	34 m ²	Bâti	Le Bourg	UA	Libre
AH 120	1 234 m ²	Bâti	4 rue Alfred Poussard	UA	Occupé
AH 121	76 m ²	Bâti	6 rue Alfred Poussard	UA	Libre
AH 122	506 m ²	Bâti	6b rue Alfred Poussard	UA	Libre



2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

Cet îlot représente une surface totale de 2 256 m² et présente un certain nombre de bâtiments dégradés dont une propriété (parcelles AH 120 et 122) a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2017 et d'un arrêté de péril ordinaire en 2018. Les propriétaires ont été relogés par la commune.

Cet îlot a été repéré dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire et a fait l'objet d'une étude par URBANIS.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH de la CAN, une étude sur le marché immobilier à l'échelle de l'agglomération a été réalisée dans le but de définir in fine une stratégie opérationnelle au sein du PLH et l'objectif de produire du logement de manière qualitative.

Dans ce cadre, une étude test a été réalisée sur 5 îlots de l'agglomération dont celui rue Alfred Poussard/ rue du Château d'Eau à Saint-Rémy.

Cette étude, réalisée par le bureau d'études CYLEA a permis d'envisager la création de 20 logements (maisons individuelles denses en R+1) sur une partie de cet îlot. Cependant, cette étude intégrait une propriété qui a été rachetée par un particulier en 2019 et la commune n'a pas souhaité intégrer cette propriété dans le périmètre de l'opération. De fait, le périmètre de l'opération se limite aux parcelles AH 118, 119, 120, 121 et 122.

Le projet de la commune est donc le suivant : réalisation d'une opération d'habitat composée de logements individuels groupés en accession sociale à la propriété et/ou locatifs sociaux afin d'en faire un lieu intergénérationnel avec des aménagements de type liaisons douces et de réaménager les espaces publics. L'objectif est de poursuivre l'effort de requalification du centre-bourg engagé par la commune en intervenant sur ces biens dégradés en péril qui portent un risque sur les riverains.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune ;
- pourra préempter sur demande de la commune, le ou les biens identifiés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la communauté d'agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas 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.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, la commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation	X	Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune de Saint-Rémy se limitera à la réalisation d'études techniques sur le bâti existant de cet îlot en vue d'une éventuelle démolition dans le cadre du projet. L'EPFNA pourra également lancer une étude géotechnique.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Elle s'engage également à prendre attache auprès des différents bailleurs sociaux du territoire susceptibles d'être intéressés pour monter une opération de logements sur cet îlot.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, la Commune s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

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 commune, 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'EPFNA 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 - 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 220 000 €.

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 commune

L'EPFNA 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 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échuë à la date du 31 décembre 2024.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échuë 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la commune, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, 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 pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets 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 : agent administratif principal : Marie-Alberte MOUTIN
- Réfèrent politique Commune : Maire : Elisabeth MAILLARD
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Cheffe de projet Habitat / OPAH communautaire : Cécile MARQUET
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Président à la Politique de l'Habitat : Christian BREMAUD
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Louis ANDREO

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 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima commune, intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

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 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-
Rémy
représentée par son Maire,

La communauté d'agglomération du
Niortais
représentée par son Président,

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

Elisabeth MAILLARD

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022-105

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n°CA 79-10-011 entre la commune d'Echiré, la communauté d'agglomération du niortais 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°4 à la convention d'adhésion-projet n°CA 79-10-011 entre la commune d'Echiré, la communauté d'agglomération du niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € (encours) 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n°CA 79-10-011 entre la commune d'Echiré, la communauté d'agglomération du niortais et l'EPFNA

Objet : Densification et réorganisation du centre-bourg

Contexte : L'EPFNA porte à ce jour une seule propriété correspondant au projet 5 de la convention. Il s'agit d'une vaste propriété de 4 019 m² cadastrée AI n° 256 située 67 rue de la Poste composée d'une maison d'habitation et de dépendances avec un jardin. Cette propriété a été acquise par l'EPFNA le 11 décembre 2019 pour la somme de 650 000 €, par opportunité puisqu'elle présentait un intérêt stratégique pour la Commune de par sa localisation en cœur de bourg et la qualité architecturale de son bâti, par ailleurs en très bon état.

Cette propriété va être intégrée dans une étude globale dite « Echiré 2040 » visant à déterminer le réaménagement du bourg sur la partie qui n'a pas été affectée par la création des nouvelles fonctionnalités. La programmation devrait être tranchée par la municipalité en 2023 avec un rachat à l'EPFNA au premier semestre 2024.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31.12.2022, le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2024 le temps que le projet sur cette propriété soit défini et que la Commune puisse procéder à son rachat

Durée : Jusqu'au 31/12/2024

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 628 885 € / 1 373 333 €	742 065 €	1 779 635 €

Périmètre : Vaste propriété de 4 019 m² cadastrée AI n° 256 située 67 rue de la Poste composée d'une maison d'habitation et de dépendances avec un jardin.

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



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE
Aquitaine - Bureau du 28 juin 2022 délibérations B-20

243



**AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N° CA 79-10-011**

RELATIVE A LA CONVENTION-CADRE N° 79-16-055

ENTRE

LA COMMUNE D'ECHIRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune d'Echiré, dont le siège est situé 1 place de l'Eglise – 79410 Echiré, représentée par son Maire, **Monsieur Thierry DEVAUTOUR**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité » ;

D'une part,

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° C- en date du

Ci-après dénommée « la CAN »

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- en date du 28 juin 2022,

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Echiré a conclu, le 14 octobre 2010, une convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 (annexe 1) avec la CAN et l'EPFNA dans le but que ce dernier l'accompagne dans son projet de densification et de réorganisation du centre-bourg.

Un premier avenant à la convention d'adhésion-projet a été signé le 8 janvier 2013 (annexe 2) modifiant un certain nombre de périmètres d'intervention, l'engagement financier (le portant à hauteur de 1 500 000 €) ainsi que la durée (repoussée jusqu'au 8 janvier 2018).

Un deuxième avenant à la convention a été signé le 17 juillet 2017 (annexe 3) afin notamment de modifier les périmètres d'intervention, de modifier l'engagement financier (le plafonnant à un encours de 2 000 000 €) et de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2022.

Par un avenant n°3 signé le 18 septembre 2019 (annexe 4), la convention a été intégrée à la convention-cadre n°79-16-055 signée entre la CAN et l'EPFNA. Cet avenant n°3 avait également pour objet d'intégrer de nouvelles emprises foncières dans le périmètre d'intervention de la convention.

Depuis la signature de la convention, l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers pour le compte de la Commune et ces fonciers ont ensuite été rétrocédés pour différents projets :

- Un immeuble comportant plusieurs cellules commerciales occupées (Echiré 2000), acquis en janvier 2011, a été cédé à la Commune en décembre 2019 pour la construction d'un cabinet paramédical et d'une pharmacie ;
- L'ancien Super U acquis en mai 2015 a été cédé à la Commune en janvier 2018 pour la réalisation du projet de place de village ;
- Un tènement foncier de 18 041 m² acquis en juillet 2011 a été cédé, pour une majeure partie du site, à la Commune en février 2017 pour un projet de lotissement communal et le reste en août 2018 à un bailleur social pour la construction de 18 logements locatifs ;
- Un ancien cabinet médical acquis en décembre 2017 a été cédé à la Commune en octobre 2019 pour la création d'une MAM.

L'EPFNA porte ainsi à ce jour une seule propriété correspondant au projet 5 de la convention. Il s'agit d'une vaste propriété de 4 019 m² cadastrée AI n° 256 située 67 rue de la Poste composée d'une maison d'habitation et de dépendances avec un jardin.

Cette propriété a été acquise par l'EPFNA le 11 décembre 2019 pour la somme de 650 000 € par opportunité puisqu'elle présentait un intérêt stratégique pour la Commune de par sa localisation en cœur de bourg et la qualité architecturale de son bâti, par ailleurs en très bon état.

Au moment de l'achat de cette propriété, la Commune était en discussion avec un opérateur susceptible de réaliser un projet de maison de vie et dont l'investissement immobilier devait être porté par un groupe d'assurances niortais. Cependant, ce projet n'a pas été soutenu par le Ministère de la Santé malgré l'accord d'investisseurs.

La Commune doit ainsi reconsidérer son projet sur cette propriété qui va être intégrée dans une étude globale dite « Echiré 2040 » visant à déterminer le réaménagement du bourg sur la partie qui n'a pas été affectée par la création des nouvelles fonctionnalités (entre la place de la Halle et la Sèvre). Une première réflexion sur l'usage de ce bien, dans le cadre d'une réorganisation des équipements communaux, vient ainsi d'être lancée avec un résultat attendu pour la fin de l'année 2022.

La programmation devrait ensuite être tranchée par la municipalité en 2023 avec un rachat à l'EPFNA au premier semestre 2024.

En fonction des résultats de l'étude « Echiré 2040 », un accompagnement de la Commune par l'EPFNA pourra être envisagé sur d'autres périmètres en centre-bourg.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2024 le temps que le projet sur cette propriété soit défini et que la Commune puisse procéder à son rachat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Echiré
représentée par son
Maire,

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

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

Thierry DEVAUTOUR

Jérôme BALOGE

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES**
n°.....

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CA 79-10-011 signée le 14 octobre 2010

Annexe n°2 : Avenant n°1 signé le 8 janvier 2013

Annexe n°3 : Avenant n°2 signé le 17 juillet 2017

Annexe n°4 : Avenant n°3 signé le 18 septembre 2019

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 106

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay 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°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € 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 28/06/2022
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

BRUCK 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA

Objet : Projet de densification et restructuration du centre-bourg

Contexte : Depuis 2017, l'EPFNA accompagne la Commune pour mener les négociations avec les divers propriétaires d'une ancienne entreprise de transport. A ce jour, l'EPFNA maîtrise la majeure partie du foncier (14 parcelles) pour un montant total d'acquisitions d'environ 289 000 € HT.

L'année 2022 sera consacrée à la finalisation de la maîtrise foncière pour les besoins du projet et à la préparation des travaux de démolition des bâtiments qui pourraient débuter au 1er semestre 2023.

Projet : La convention opérationnelle arrivant à échéance au 31.12.2022, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024, le temps de pouvoir finaliser les acquisitions restantes ainsi que les travaux de démolitions dans le cadre du projet et la cession de l'ensemble du foncier.

Durée : Jusqu'au 31/12/2024

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
211 884 € / 247 242 €	171 878 €	571 223 €

Périmètre : Emprise d'une surface totale d'environ 4,3 ha et appartient à divers propriétaires dont la majeure partie du site était occupée par une ancienne entreprise de transport.

A ce jour, l'EPFNA maîtrise la majeure partie du foncier (14 parcelles). La Commune a également auparavant acquis plusieurs parcelles auprès de l'ancien transporteur.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr





AVENANT N°2 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79-16-063
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LA FERRIERE-EN-PARTHENAY (79)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Ferrière-en-Parthenay, dont le siège est situé 22 rue de la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur **Guillaume CLEMENT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du ,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part, et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022-..... du ,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 3 février 2017, la Commune de La Ferrière-en-Parthenay a signé avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention opérationnelle (annexe n°1) d'une durée de 3 ans lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet de revitalisation de son centre-bourg.

Deux emprises ont été ciblées par la Commune dans cette convention.

La première emprise correspond à une propriété de 1 397 m² qui a depuis été achetée directement par la Commune afin de pouvoir développer à terme l'école communale.

La deuxième emprise, quant à elle, représente une surface totale d'environ 43 830 m² et appartient à divers propriétaires dont la majeure partie du site était occupée par une ancienne entreprise de transport. La Commune a également auparavant acquis plusieurs parcelles auprès de l'ancien transporteur. L'objectif, sur cette emprise, est de mener à terme une opération de densification et de restructuration du centre-bourg en lien notamment avec la salle des fêtes située à proximité immédiate. Une étude pré-opérationnelle a été lancée en 2018-2019 par l'EPFNA et a été affinée par la Commune en 2021. Le projet s'orienterait sur la réalisation en plusieurs phases d'un programme d'environ 25 logements (logements locatifs sociaux et terrains à bâtir), la création et la valorisation des espaces publics autour de la salle des fêtes, la création des connections entre les différents espaces publics et la restructuration de l'habitat ancien (démolition et réhabilitation).

Depuis 2017, l'EPFNA accompagne la Commune pour mener les négociations avec les divers propriétaires. A ce jour, l'EPFNA maîtrise la majeure partie du foncier (14 parcelles) pour un montant total d'acquisitions d'environ 289 000 € HT.

L'année 2022 sera consacrée à la finalisation de la maîtrise foncière pour les besoins du projet et à la préparation des travaux de démolition des bâtiments qui pourraient débiter au 1^{er} semestre 2023.

Par un avenant n°1 signé le 28 mai 2020 (annexe n°2), la convention avait été prorogée jusqu'au 31 décembre 2022. La convention opérationnelle arrivant ainsi à échéance à la fin de l'année, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024, le temps de pouvoir finaliser les acquisitions restantes ainsi que les travaux de démolitions dans le cadre du projet et la cession de l'ensemble du foncier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Ferrière-en-Parthenay
représentée par son Maire,

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

Guillaume CLEMENT

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° CP 79-16-063 et son annexe (règlement d'intervention)

Annexe n° 2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-063

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 107

Convention de réalisation en faveur de la reconversion de la friche de la STAR, entre la commune de Châtelleraut, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut 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 en faveur de la reconversion de la friche de la STAR, entre la commune de Châtelleraut, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le - 1 JUL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation en faveur de la reconversion de la friche de la STAR, entre la commune de Châtelleraut, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut et l'EPFNA

Objet : Favoriser la reconversion de l'ancien site de la STAR, via la démolition et la dépollution du site et ainsi le rendre propre à une future utilisation

Contexte : Cette emprise accueillait une ancienne Société de Transports Automobiles Rapides (STAR) dont la liquidation judiciaire a été prononcée en 2002 et est en friche depuis cette date. Elle présente une superficie d'environ 2 hectares et héberge 2 bâtiments principaux (entretien véhicule et logistique) ainsi que leurs dépendances (zone de lavage, cuves de carburant enterrées...). Bien que non référencé BASOL, il est recensé dans la base de données BASIAS pour avoir accueilli les activités suivantes :

- transport routier de marchandise entre 1936 et 2002 ;
- commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) ;
- stockage de charbon à partir de 1940.

Projet : L'opération consiste en la réalisation des études puis des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution de l'ancien site de la STAR (société de transport automobile rapide), afin de traiter cette friche à l'abandon depuis 2002 et de proposer un programme en renouvellement urbain.

Durée : 4 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
19 768 707 € / 20 723 553 €	3 699 116 €	24 160 554 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur 1,8 hectares, intégrant toute l'emprise de la friche

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Commune de Châtelleraut

Périmètre d'intervention de l'EPF
Multisites





CONVENTION REALISATION N°86-22-...

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT

GRAND CHATELLERAULT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Châtelleraut, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée, "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-2022- du 28/06/2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Châtelleraut

La commune de Châtelleraut est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est intégrée à la Grand Châtelleraut depuis 24 décembre 1993.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par **principaux axes routiers**. Elle est desservie par **la/une** gare de **nom de la gare et ligne concernée**.

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

	Châtelleraut	Grand Châtelleraut	Département
Population	31 733	84 098	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,3	-0,0	0,3
Taux de vacance du parc de logements	12,4	10,4	9,6

Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération a été créée par l'arrêté préfectoral du 1er janvier 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU (i)	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
PLH	3 février 2020	PLH 2020-2025
SCOT	11 février 2020	SCOT du Seuil-du-Poitou

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 (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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.

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 Châtelleraut 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
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement	X	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.

1.3. La convention cadre

Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-006 signée le 5 novembre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 23 septembre 2014, ainsi qu'un avenant n°1, signé le 13 juin 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Pour toutes les opérations d'habitats (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute sera de 20 logements à l'hectare minimum et ces opérations prévoient un taux de logements sociaux de 20%
- Rééquilibrage de l'habitat vers les centres
- Mobiliser le foncier de centre bourg ou centre-ville
- Réutilisation des emprises économiques
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Développement du parc de logements sociaux
- Privilégier le renouvellement urbain
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Limiter la spéculation foncière
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles
- Densifier les projets
- Partager la connaissance

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au

suivi des études et appuiera l'EPFNA et la personne publique contractante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « friche de la S.T.A.R» et défini par les éléments suivants :

L'opération consiste en la réalisation des études puis des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution de l'ancien site de la STAR (société de transport automobile rapide) situé au 11, avenue d'Argenson à Châtelleraut, sur un terrain de 2 hectares. Le site comporte d'anciennes cuves à hydrocarbures enterrées, des merlons de terre (sur la partie Nord du site) composés d'amiante à traiter.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AW	0051	21 AV D'ARGENSON	75 a 50 ca
	AW	0247	11 AV D'ARGENSON	99 a 18 ca
	AW	0248	9 AV D'ARGENSON	06 a 85 ca
Contenance totale				01 ha 81 a 53 ca

Le bien est situé en zone urbaine U2I du PLU opposable depuis le 28 juin 2018, qui autorise tous types de construction : à usage d'habitation, d'équipement collectif et service public, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (seulement pour des activités de loisir type bowling, mur d'escalade etc.).



2.2 Définition du projet

L'opération consiste en la réalisation des études puis des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution de l'ancien site de la STAR (société de transport automobile rapide), afin de traiter cette friche à l'abandon depuis 2002 et de proposer un programme en renouvellement urbain.

Aucune étude de faisabilité ou d'aménagement n'a encore été réalisée. La réalisation du plan de gestion était nécessaire afin de connaître l'état de la pollution du sol, de déterminer si la dépollution est réalisable et acceptable et de déterminer les contraintes qui vont impacter le futur projet.

Néanmoins, il apparaît nécessaire de fixer les grandes orientations d'aménagement du site et de le sectoriser par usage de manière à optimiser (coût, méthode) les travaux de réhabilitation des sols et de limiter au maximum les futures restrictions d'usage.

Dans ce cadre, le plan de gestion devra être mis à jour.

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 sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes pollution : Impact mis en évidence à l'extérieur du site, au droit de la parcelle voisine. Identifier une éventuelle exposition des riverains et, le cas échéant, mettre en œuvre une démarche d'Interprétation de l'Etat des Milieux,
X	Etude pollution : Impact mis en évidence au sein des eaux souterraines : réaliser de nouvelles campagnes de suivi de la qualité des eaux souterraines afin de confirmer le sens d'écoulement identifié et s'assurer de l'absence de transfert de pollution à l'extérieur du site via les eaux souterraines,

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 :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

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.

4.3 : DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n° 86-16-019 multi-sites

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°86-16-019 multi-sites précitée, sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de **506 805,83 €** au 31/12/2021 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Coût d'acquisition	184 726,90 €
Frais de notaire	3 971,52 €
Honoraires d'avocat	3 064,34 €

Commission d'agence	15 000,00 €
Frais d'huissier	130,71 €
<u>Sous-total Maitrise foncière</u>	<u>206 893,47 €</u>
Marché Maitrise d'œuvre, SPS, travaux de démolition	279 860,18 €
Diagnostics avant démolition	7 407,50 €
<u>Sous-total Travaux</u>	<u>287 267,68 €</u>
Impôts	10 366,00 €
Mise en sécurité du site et constat occupation	394,56 €
Assurances	1 884,12 €
<u>Sous-total Frais de gestion</u>	<u>12 644,68 €</u>
Total des charges	506 805,83 €

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

2 000 000 €, DEUX MILLIONS D'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 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 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2026.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante 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 les élus de la ville, 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 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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtelleraut
représentée par son Maire,

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

Jean Pierre ABELIN

Sylvain BRILLET

Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

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

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 108

Convention de réalisation pour la création d'un bar tabac entre la commune de Bersac-sur-Rivalier, la communauté de communes ELAN 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'un bar tabac entre la commune de Bersac-sur-Rivalier, la communauté de communes ELAN et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Matthieu 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la création d'un bar tabac entre la commune de Bersac-sur-Rivalier, la communauté de communes ELAN et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un bar-tabac-restaurant

Contexte : La commune souhaite permettre l'implantation d'un bar tabac restaurant sur la commune. En effet, le restaurateur actuel cesse son activité et ne souhaite pas céder son bien actuel.

Projet : La commune souhaite saisir l'opportunité de la vente d'un bien pour permettre la construction d'un nouveau commerce adjacent à la maison. La commune louerait au futur preneur la maison qui ne nécessite que quelques menus travaux. La commune possède plusieurs commerces (boucheries, boulangerie, salon de coiffure, sophrologue) et a déjà mené une opération de ce type.

La mairie a sollicité l'ATEC pour estimer le coût du projet à hauteur. Un financement par les différents partenaires à hauteur de 70 à 80 % du projet est envisagé.

La commune sollicite l'intervention de l'EPFNA réaliser l'acquisition et le portage foncier. Elle rachètera le bien en 2024.

Durée : 3 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
290 282 € / 207 001 €	149 311 €	1 304 969 €

Périmètre : Une maison et son terrain en cœur de bourg

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (1782 m²)



CONVENTION DE REALISATION N°

POUR LA CREATION D'UN BAR-TABAC-RESTAURANT

ENTRE

LA COMMUNE DE BERSAC-SUR-RIVALIER (87)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Bersac-Sur-Rivalier, personne morale de droit public, dont le siège est situé Rue de la Mairie, 87370, Bersac-sur-Rivalier, représentée par **Jean-Michel BERTRAND**, 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,

AINSI QUE

La Communauté de Communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE, l'établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 13, rue Gay Lussac, 87240 AMBAZAC - représentée par son président, Monsieur Alain AUZEMERY, dûment habilité par délibération..... du conseil communautaire du.....

ET

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat 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

Ci-après dénommé “**EPFNA**”

d’autre part,

PREAMBULE

La Commune de Bersac-Sur-Rivalier

La Commune de Bersac-Sur-Rivalier est localisée dans le nord du département de la Haute-Vienne. Le territoire est desservi par l’autoroute A20 qui se situe à proximité et se situe à proximité de Bessines.

La Commune de Bersac-Sur-Rivalier est intégrée dans la Communauté de communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE localisée au Nord-Est du Département de la Haute-Vienne qui a été créée le 1er janvier 2017. Elle résulte de la fusion de trois communautés de communes : Aurence et Glane Développement, Monts d’Ambazac et Bal de Taurion, ainsi que Portes d’Occitanie. Le territoire est traversé par deux axes structurants à l’échelle du territoire départemental et régional, l’autoroute A20 qui permet un accès rapide à Limoges et la route national N147 qui structure l’Est de la Haute-Vienne et relie notamment Limoges à Poitiers.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	694	22 793	373 199
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,6%	-1.1%	-0.1%
Rythme de construction annuel	1.6 logements	63.7 logements	1 693 logements
Taux de vacance du parc de logements	17.2	15.2	9.7
Nombre de personnes par ménages	2.12	1.95	2

L’Etablissement 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 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 toute 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 EXPOSE, 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 Bersac-Sur-Rivalier et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par la commune et l'EPFNA ;
- Les engagements et obligations que prennent la commune 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 ;
- Les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- 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 :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	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 et par les règles du Règlement d'Intervention 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 (annexe1).

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. La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°87-21-004 signée le 21 janvier 2021, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 6 novembre 2019 et du conseil d'administration du 17 juin 2020.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- optimiser le foncier des tissus urbains par le développement d'opérations de logements à l'échelle des dents creuses ;
- stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- mettre en œuvre une politique foncière vouée à la revitalisation des centralités et la valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- qualifier les zones d'activités économiques en ayant une stratégie foncière favorisant la gestion économe et durable de ces espaces et la reconversion des friches industrielles, artisanales et commerciales.

ARTICLE 2 – PERIMETRE 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	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 86	308m ²	Terrain bâti	Place des Fossés	Sans objet	Libre
AB 218	27m ²	Terrain nu	Place des Fossés	Sans objet	Libre
AB 220	1467m ²	Terrain nu	Place des Fossés	Sans objet	Libre

Le site, d'une superficie de 1 802 m, correspond à une maison d'habitation en bon état avec garage et ancien commerce adjacent sur la place principale du bourg et un grand jardin.

2.2. Définition du projet



Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

La commune souhaite permettre l'implantation d'un bar tabac restaurant en cœur de bourg. En effet, le restaurateur actuel cesse son activité et ne souhaite pas céder son bien. La commune envisage donc de saisir l'opportunité de la mise en vente de ce bien pour permettre la construction d'un nouveau commerce adjacent à la maison. La commune louerait au futur preneur la maison qui ne nécessite que quelques menus travaux. La commune possède d'ores-et-déjà plusieurs commerces (boucheries, boulangerie, salon de coiffure, sophrologue) et a l'expérience de ce type d'opération.

L'Agence technique départementale, sollicitée par la commune, a estimé le coût prévisionnel du projet à 375 000 euros HT. Sur ce montant, la commune pense réussir à obtenir entre 70% à 80% de subventions.

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.

ARTICLE 3 – LA REALISATION 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 sollicite 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
	Etude 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 commune, 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 les dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les 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 :

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractant 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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de 150 000 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 commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, 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 4.2.

5.3. 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. À 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 5.1.
- 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 Garantie 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 ou 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 transmises 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.3312-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 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 liées 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 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 Directe 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 :

- Référent technique commune : Monsieur le Maire
- Référent politique commune : Monsieur le Maire
- Chef de projet/Directeur opérationnel de l'EPFNA : Pierre CHIGNAC / Louis ANDREO

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

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 transmettra 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 le droit 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 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 de l'EPFNA s'engage 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 précédé 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.

A 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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Bersac-Sur-
Rivalier,
représentée par son maire,

La Communauté de
Communes
ELAN LIMOUSIN AVENIR
NATURE
représentée par son
Président,

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine,

Jean-Michel BERTRAND

Alain AUZEMERY

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-109**

Convention de réalisation pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui à un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes ELAN 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'un hôtel d'entreprises et l'appui à un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes ELAN et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui à un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes ELAN et l'EPFNA

Objet : Création d'un hôtel d'entreprises dans un bâtiment existant et appui à un projet de développement économique structurant pour le territoire

Contexte : La collectivité souhaite accompagner le projet de développement industriel d'ORANO (ex AREVA) et de sa section médicale sur la commune de Bessines-sur-Gartempe. En effet, l'industriel, implanté historiquement sur la commune porte un projet d'usine de production de thorium utilisé pour des thérapies de traitement contre le cancer. Ce site aura une production d'envergure mondiale. 50 emplois sont projetés à horizon 2025 dont 25% de cadres.

Projet : Le démarrage des travaux du projet d'ORANO doit avoir lieu à l'horizon 2023 mais le site de chantier souffre d'une problématique d'accessibilité qui pourrait être résolue en utilisant une lanière de la parcelle 336 occupée par un local d'activité vacant (ancien souffleur de verre). Cette lanière pourrait faire l'objet d'un échange avec une partie des parcelles voisines appartenant à ORANO.

En outre, la collectivité envisage de fait d'implanter son hôtel d'entreprise dans la friche. L'implantation originelle devait être dans le foncier situé dans la nouvelle zone de l'autre côté de la départementale. Au regard de l'opportunité, le projet de la collectivité, au stade APD, a été mis en stand-by pour être redirigé sur ce site.

L'EPCI serait en capacité de racheter le site en 2025 au plus tard. L'échange foncier avec ORANO devrait, lui, intervenir avant mi-2023. L'acquisition du foncier pourrait se faire de façon concomitante ou dès 2022.

Durée : 3 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
6 952 750 €	1 001 196 €	12 959 926 €

Périmètre : Bâtiment vacant à l'entrée d'une zone d'activité communautaire. Parcelle cadastrée section AB numéro 336

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Périmètre de réalisation (2931 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION DE REALISATION N°

**POUR LA CREATION D'UN HOTEL D'ENTREPRISES ET L'APPUI A UN PROJET
ECONOMIQUE STRUCTURANT POUR LE TERRITOIRE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE (87)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE, l'établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 13 rue Gay Lussac, 87240 AMBAZAC - représentée par son président, Monsieur Alain AUZEMERY, dûment habilité par délibération n°..... du conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommé "**la Communauté de communes**" ou "**l'EPCI**";

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 situé 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 en date du 28 juin 2022,

Ci-après dénommé "**l'EPFNA**";

d'autre part,

PREAMBULE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ELAN LIMOUSIN

La Communauté de communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE est une intercommunalité localisée au Nord-Est du Département de la Haute-Vienne. Elle a été créée le 1er janvier 2017 et résulte de la fusion de trois communautés de communes : Aurence et Glane Développement, Monts d'Ambazac et Val de Taurion ainsi que Portes d'Occitanie. Celle-ci regroupait en 2017, 28 000 habitants sur 24 communes. Trois pôles structurants constituent les principaux bassins de vie et d'emploi de l'intercommunalité :

- Ambazac (5 617 habitants)
- Bessines-sur-Gartempe (2 830 habitants)
- Nantiat (1 570 habitants)

Le territoire est traversé par deux axes structurants à l'échelle du territoire départemental et régional, l'autoroute A20 qui permet un accès rapide à Limoges et la route nationale N147 qui structure l'Est de la Haute-Vienne et relie notamment Limoges à Poitiers.

Le projet se situe sur la commune de Bessines-sur-Gartempe. Le tableau ci-dessous présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	2818	27 811	373 199
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,5%	-0,3%	-0,1%
Taux de vacance du parc de logements	10.6	9.8	9.7
Nombre de personnes par ménages	2.02	2.21	2.00

L'Etablissement 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 natures 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 Nation 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 Communauté de Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSE, 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 Communauté de communes ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par la Communauté de communes et l'EPFNA ;
- Les engagements et obligations que prennent la Communauté de communes 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 ;
- Les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Communauté de communes ;

- Les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Communauté de communes, 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 :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	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 et par les règles du Règlement d'Intervention 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 – PERIMETRE 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	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 336	2925 m ²	Local d'activité vacant	Lieu-dit la COUTURE DU HAUT	Sans objet	Libre

Le site correspond à un local d'activité vacant sur la commune de Bessines-sur-Gartempe anciennement utilisé par un souffleur de verre d'une superficie de 2 925m². Le foncier est situé en entrée de la zone d'activités économiques « Occitania » localisée sur l'axe reliant Bessines à Châteauponsac et à proximité immédiate de l'A20.

2.2. Définition du projet



Le projet défini par la collectivité est le suivant :

La collectivité souhaite accompagner le projet de développement industriel d'ORANO (ex AREVA) et de sa section médicale. En effet, l'industriel implanté historiquement sur la commune porte un projet d'usine de production de thorium utilisé pour des thérapies de traitement contre le cancer. Ce site aura une production d'envergure mondiale. Cinquante emplois sont projetés à horizon 2025. Le démarrage des travaux doit avoir lieu à l'horizon 2023 mais le site de chantier souffre d'une problématique d'accessibilité qui pourrait être résolue en utilisant une lanière de la parcelle 336. Cette lanière pourrait faire l'objet d'un échange avec une partie des parcelles voisines appartenant à ORANO.

En outre, la collectivité envisage de fait, d'implanter son hôtel d'entreprise dans la friche. L'implantation originelle devait être dans le foncier situé dans la nouvelle zone de l'autre côté de la départementale. Au regard de l'opportunité, le projet de la collectivité a été mis en suspens pour être redirigé sur ce site.

La Communauté de communes serait en capacité de racheter le site en 2025 au plus tard. L'échange foncier avec ORANO devrait, lui, intervenir avant mi-2023. L'acquisition du foncier pourrait se faire de façon concomitante ou plus en amont.

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 Communauté de communes.

ARTICLE 3 – LA REALISATION 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 Communauté de communes sollicite 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
	Etude 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 Communauté de communes 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 de 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 Communauté de communes, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre la Communauté de communes sera en outre sollicité 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 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.

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 présente convention, par la Communauté de communes pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler les dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les 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 :

- Mis à disposition de la Communauté de communes 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 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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de 250 000 €.

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 Communauté de communes

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Communauté de communes, 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 4.2.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Communauté de communes

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

Il est rappelé à la Communauté de communes 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 Communauté de communes par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Communauté de communes 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 Communauté de communes 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 Communauté de communes 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, par la Communauté de communes 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 assujettis.

- Si des fonciers ont été acquis ou 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 Communauté de communes, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Communauté de communes, 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 Communauté de communes, 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 transmises à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Communauté de communes dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGT (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.3312-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 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 Communauté de communes 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 liées 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 Communauté de communes 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 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 :

- Référent technique Communauté de Communes : Delphine LATHIERE (Directrice du Pôle Développement territorial)
- Référent politique Communauté de Communes : Alain AUZEMERY (Président)
- Chef de projet EPFNA : Pierre CHIGNAC

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

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 Communauté de communes transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et le droit 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 Communauté de communes toutes les données et les documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Communauté de communes de l'EPFNA s'engage 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 précédé 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.

A 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.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE
représentée par son Président,

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

Alain AUZEMERY

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- *110*

Convention d'études d'un site industriel en friche entre la commune de Cieux 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 d'études d'un site industriel en friche entre la commune de Cieux et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 20 000 € 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le *29-06-2022*
Réceptionné à la préfecture de région le *1 JUIL. 2022*

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le *1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention d'études d'un site industriel en friche entre la commune de Cieux et l'EPFNA

Objet : Etude d'une friche industrielle en entrée de bourg

Contexte : La commune porte une réflexion sur le devenir d'une friche localisée à proximité du cœur de bourg. Ce foncier correspond à une ancienne usine de joints en caoutchouc (établissements MEILLOR) dont l'activité a cessé à la fin dans les années 1970 et est depuis à l'abandon. La DREAL a fourni les documents relatifs à la sortie d'activité du site (régime de la déclaration).

Projet : La commune mène une réflexion sur le devenir de ce site. Plusieurs pistes sont envisagées et la future destination reste encore ouverte :

- Valorisation du moulin avec un espace de produit locaux
- Valorisation du moulin avec un espace dédié à la pêche en lien avec le lac
- Mise en place de panneaux photovoltaïques
- Salle municipale
- Petit artisanat

Le projet de convention a pour objet de lancer une étude historique du site afin d'en affiner la connaissance et d'évaluer la présence éventuelle de pollution. Au besoin, réalisation de diagnostics pollution permettant de lever les doutes sur cette question.

Durée : 18 mois

Montant : 20 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité

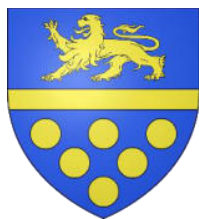
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
275 111 € / 319 676 €	88 278 €	436 136 €

Périmètre : Ensemble immobilier à vocation industrielle en centrée de bourg (parcelles cadastrées section OG numéros 792 et 793 d'une superficie totale de 11 846 m²).

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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





CONVENTION D'ETUDES N°
POUR LA REQUALIFICATION D'UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL EN FRICHE
ENTRE
LA COMMUNE DE CIEUX (87)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Cieux**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 6 avenue du Lac – 87520 CIEUX, représentée par **Monsieur Jean-Marie ESCLAMADON**, 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-2022- du 28 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Cieux

La commune de Cieux est localisée dans l'Ouest de la Haute-Vienne. Elle est intégrée à la communauté de communes Haut Limousin en Marche.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	993	22 793	373 199
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,0 %	-1,1 %	-0,1 %
Rythme de construction annuel	4,3 logements	63,7 logements	1693 logements
Taux de vacance du parc de logements	9,3 %	15,2 %	9,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,23	1,95	2

La communauté de communes Haut Limousin en Marche a été créée au 1^{er} janvier 2017. Elle regroupe 40 communes et 22 793 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 commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Cieux et l'EPFNA

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune 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 ;
- 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 le 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
Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
Développement économique	X	Etudes
Protection de l'environnement	X	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 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'ETUDES

2.1 Définition du secteur d'intervention et des objectifs

La Commune mène une réflexion sur le devenir d'une friche localisée à proximité du cœur de bourg. Ce foncier correspond à une ancienne usine de joints en caoutchouc (établissements MEILLOR) dont l'activité a cessé à la fin dans les années 1970 et est depuis à l'abandon. La DREAL a fourni les documents relatifs à la sortie d'activité du site (régime de la déclaration).

Plusieurs pistes sont envisagées par la Commune mais la future destination reste encore ouverte :

- Valorisation du moulin avec un espace de produit locaux
- Valorisation du moulin avec un espace dédié à la pêche en lien avec le lac
- Mise en place de panneaux photovoltaïques
- Salle municipale
- Petit artisanat

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Friche du grand étang » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
OG 792	6 711 m ²	Ancienne usine en friche	34 avenue du Lac	Nx	Sans objet	Occupé pour partie (association de chasse)
OG 793	5 135 m ²	Terrain nu	Lieu-dit La bonde	Nx	Sans objet	Libre



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Sur ce site en friche depuis de nombreuses années, localisé en entrée de bourg, la collectivité mène une réflexion sur le devenir de l'ensemble immobilier, du site et de sa valorisation à l'échelle du territoire communal.

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin d'accompagner la réflexion de la commune sur le devenir du site, les parties ont convenu de lancer un/une:

Plan guide de valorisation foncière	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution en fonction des résultats de l'étude historique
Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation		Étude géotechnique
Gisement foncier		Etude de faisabilité
Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Autres : étude historique du site

ARTICLE 3 – MODALITES DE REALISATION DES ETUDES

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 Commune, 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'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 – MODALITES DE FINANCEMENT

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.

ARTICLE 5 - MODALITES DE PAIEMENT

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

En cas de passage en convention de réalisation ou de veille, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention si celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études.

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 6 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 25 000 €.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Garante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de ou des études, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA, la part des études réalisées et des dépenses liées à ces études.

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.

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.

ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de maximum **18 mois**, à compter de la signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de ou des opérations.

ARTICLE 8 – 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 :

- Référent Technique Commune : Maire
- Référent politique Commune : Maire
- Chef de projet l'EPFNA : Pierre CHIGNAC

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

ARTICLE 9 – SUITE DE LA CONVENTION

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité selon si elle est signataire, et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de projet pour chacun des projets validés par la Commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- Le passage de conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmet 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 le cas échéant transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage 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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 11 – 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 12 – 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 Cieux
représentée par son maire,

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

Jean-Marie ESCLAMADON

Sylvain BRILLET

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

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-111****Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus 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 centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le - 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes
Pays de Nexon Monts de Châlus et l'EPFNA

Objet : Convention cadre relative à la revitalisation des centres-bourgs

Contexte : EPCI du sud de la Haute-Vienne

Projet : La communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus a sollicité l'EPFNA pour la signature d'une convention cadre à l'échelle de son territoire communautaire afin de mettre en cohérence l'intervention et les projets et d'accompagner les ORT locales (PVD et ACV).

Durée : Sans objet (pas de portage foncier)

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Sans objet

Périmètre : territoire de la communauté de communes

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



CONVENTION CADRE N° ... – ... – ...

CENTRES BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE ANCIEN

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE NEXON MONTS DE CHALUS (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus**, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est 28 avenue François Mitterrand – 87230 CHALUS, représenté par **Monsieur Stéphane DELAUTRETTE**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat 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-2022-..... du 28 juin 2022

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

PREAMBULE

L'EPFNA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprise foncières, de revitalisation de centre-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.

L'EPNA intervention en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La mise en œuvre des projets est réalisée au travers de conventions opérationnelles qui peuvent intégrer également des études. Ces études sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zone d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'objet de la présente convention cadre est :

- ***D'assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;***
- ***De définir les objectifs partagés de la Communauté de communes à travers ses documents de planification, et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;***
- ***Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteur de projet.***

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

La Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus

La Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus a été créée au 1^{er} janvier 2017, issue de la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Nexon et de la Communauté de Communes des Monts de Châlus. Elle regroupe aujourd'hui 15 communes et compte un total de 13 049 habitants sur un territoire de 395 km². L'intercommunalité compte deux pôles structurants Nexon (2 509 habitants) et Châlus (1 640 habitants).

La Communauté de Communes s'est dotée des compétences relatives à l'aménagement du territoire (PLUi...), à l'environnement ou encore au développement économique.

La Communauté de communes est également engagée dans la démarche PVD avec pour centralités retenues Nexon et Châlus.

(A compléter par la Collectivité : description de la démarche engagée sur les documents cadre..)

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, qu'après analyse de la tension et des ressources foncières locales montrant l'absence d'alternative pertinente en renouvellement urbain.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention (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, ç 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.

Soucieux de limiter les risques pris par la collectivité dans le cadre du projet qu'elle porte, l'EPFNA veille, dans le cadre de son intervention, à rassembler les éléments d'appréciation de la faisabilité technique et financière du projet avant d'engager la maîtrise foncière de biens.

Le PPI 2023-2027 est en cours d'élaboration et devrait entrer en application au début de l'année 2023. En conséquence, la présente convention cadre veille à s'inscrire dans les principes généraux d'intervention du PPI 2023-2027 connus à ce stade, dans la continuité du PPI 2018-2022. Si des écarts venaient à apparaître, la présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant pour être mise en cohérence avec le PPI 2023-2027 approuvé par le conseil d'administration de l'EPFNA.

L'EPFNA par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI en cours le jour de la signature de la présente et celui à venir, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2027.

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

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

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION

La Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, particulièrement pour les communes de Nexon et Châlus ;
- Revitalisation globale des centralités et confortation des centres-bourgs ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale par la création, la modernisation et la restructuration de locaux de commerces sur les parcours commerçants prioritaires de centre-bourg.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPFNA et la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPFNA

L'intervention de l'EPFNA a, notamment, comme objectifs :

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPFNA sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPFNA ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimums de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPFNA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existants ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPFNA des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPFNA sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

L'EPFNA s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier.

ARTICLE 4 – L’INTERVENTION FONCIERE

L’intervention opérationnelle de l’EPFNA se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. La Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus s’engage à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l’EPFNA.

Les conventions opérationnelles pourront faire l’objet d’avenants dont l’EPCI sera également signataire.

ARTICLE 5 – LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

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

- La Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus 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 Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus sera conviée à toutes réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l’EPFNA et la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus pour examiner l’ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d’équilibre territoriale de la Communauté de Communes Pays de Nexon Monts de Châlus.

ARTICLE 6 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. 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 PPI 2023-2027 de l’EPFNA soit jusqu’au **31 décembre 2027**. En cas d’écart observé entre les principes d’intervention définis par la présente convention et le programme pluriannuel d’intervention de l’EPFNA en vigueur (du fait du PPI 2023-2027 ou d’une modification de celui-ci), ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, les parties conviennent de modifier la présente convention cadre par avenant. La présente convention cadre ne peut être réalisée que d’un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d’une des clauses de la présente 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 de deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. A partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 7 – CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, 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 quatre exemplaires originaux

La Communauté de communes
Pays de Nexon Monts de Châlus,
représentée par son Président,

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

Stéphane DELAUTRETTE

Sylvain BRILLET

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

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022- 112****Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°47-17-079 pour le développement économique entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA**

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu 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 d'action foncière n°47-17-079 pour le développement économique entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général des 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 47-17-079 pour le développement économique entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Extension Zone d'activités de Saint-Pardoux-du-Breuil

Contexte : Val de Garonne Agglomération est une intercommunalité regroupant 43 communes, et située dans le Nord-ouest du Lot-et-Garonne. Elle est composée de 2 communes principales, Marmande (17000 habitants) et Tonneins (9 200 habitants). En 2015, VGA dénombre plus de 60 000 habitants. Très accessible (A62 pour le routier, TER pour le ferroviaire), VGA a une vocation de Pôle d'équilibre entre Bordeaux et Agen. L'activité économique paraît en bonne santé avec un secteur industriel dynamique (agroalimentaire, aéronautique...), et des activités résidentielles très porteuses (artisanat, services à la personne, et offre commerciale). Les activités de logistique (Samazan) sont également présentes, au niveau de l'échangeur de l'A62. Compte tenu son dynamisme, les espaces d'accueil d'entreprise sont aujourd'hui limités, et de nouveaux besoins d'entreprises se font ressentir. Il convient de faciliter ce dernier, en aménagement l'espace communautaire de manière cohérente, en continuité de l'existant et selon ce que préconisent les documents d'urbanisme.

Projet : La convention actuelle comporte 1 périmètre de réalisation, l'extension de la ZAC Croix de Lugat (Saint-Pardoux-du-Breuil). Après une suspension des négociations avec les propriétaires (indivision, dureté foncière), la collectivité a récemment demandé à l'EPF de poursuivre les démarches afin de parvenir à la maîtrise foncière du parcellaire. En raison d'une mésentente au sein de la succession, les propriétaires n'ont pas répondu aux propositions de l'EPFNA. La collectivité délibère le 23 juillet 2022 afin de lancer une procédure de DUP, au profit de l'EPF. Toutes les études ont été menées (dossier loi sur l'eau, étude cas par cas, projets de division parcellaire -avec nombre de lots prévus-).

Une prorogation de la convention est nécessaire pour permettre de mener la procédure de DUP

Durée : 4,5 ans + 24 mois

Montant : 6 000 000 €

Garantie de rachat : CdA

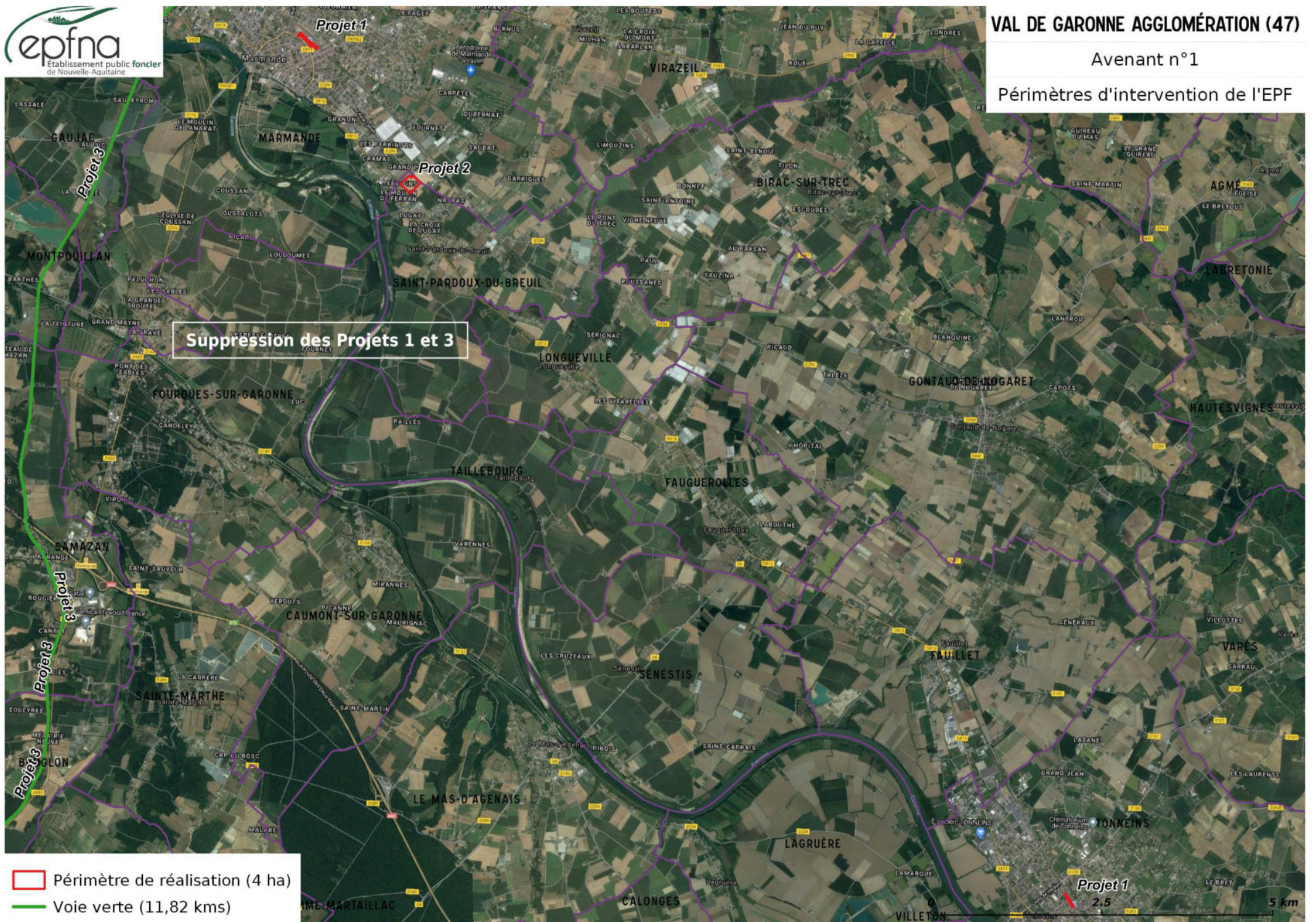
Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
20 893 911 €	8 791 098 €	26 614 146 €

Périmètre : Parcellaire de 40 000 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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







**AVENANT N°2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°47-17-079
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire du

Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

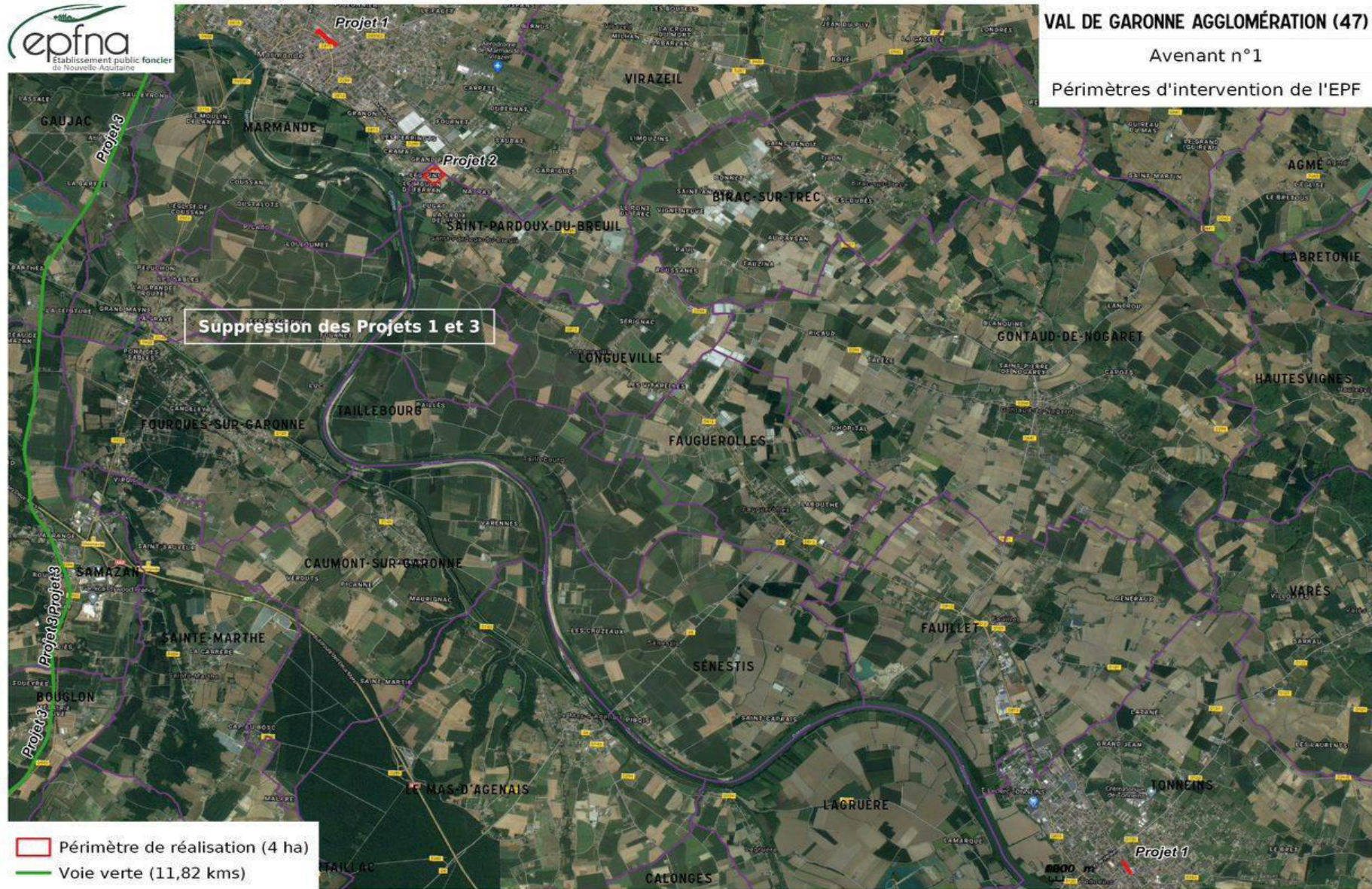
D'une part,

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° B-2021-020, en date du 25 février 2021, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION (47)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la un développement économique cohérent et harmonieux de son territoire communautaire, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont signé le 23 mars 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique.

La convention initiale identifiait en périmètres de réalisation divers périmètres :

- Pôles multimodaux de Marmande et Tonneins
- Extension de la Zone d'activités « Croix de Lugat »
- Voie verte Marmande/Casteljaloux

L'un des objectifs ciblés dans la convention était la réalisation de modes de transports adaptés à la préservation de l'environnement, et une amélioration du cadre de vie communautaire et de sa perception par les nombreux touristes traversant les territoires.

A ce titre, les Pôles multimodaux de Marmande et Tonneins sont en cours de réalisation, et ne nécessitent pas d'intervention de l'EPF. Également, la restauration des ouvrages nécessaire à la voie verte Marmande/Casteljaloux est en cours ; il a été préférable pour des raisons de financements (subventions) de passer directement par une maîtrise du parcellaire par VGA.

Le développement des espaces économiques était la priorité fléchée dans la convention. Les capacités d'accueil étant limitées, VGA avait sollicité l'intervention de l'EPFNA sur l'extension de la Zone d'aménagement concertée « Croix de Lugat » à Saint-Pardoux-du-Breuil.

Cette dernière s'avérait, et s'avère toujours, nécessaire afin de permettre l'implantation d'établissements industriels, artisanaux, voire du secteur tertiaire, sur son territoire. De plus, l'aménagement du territoire communautaire se ferait en cohérence puisque les documents supra (SCOT, PLU) autorisent et recommandent l'extension de cette zone, compte tenu son emplacement et ses capacités d'accueil actuelles.

Des démarches ont été entamées auprès des propriétaires, mais ces dernières n'ont pas encore abouti. Il convient dès lors de proroger la convention afin de permettre cette acquisition nécessaire, que ce soit de manière amiable ou de manière plus coercitive.

La négociation amiable n'ayant pas abouti après 3 propositions de prix (dont une en fin d'année 2021), la collectivité sollicite l'EPFNA pour le lancement d'une procédure de déclaration d'Utilité Publique, afin de parvenir in fine à une maîtrise foncière du bien. Elle délibèrera en ce sens le 25 juillet 2022.

Il convient donc de proroger la durée de convention afin de permettre de mener ladite procédure jusqu'à son terme.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention. En effet, la convention initiale courait jusqu'au 23 mars 2021. Un avenant, en date du 03 mai 2021, a rallongé le délai initial de 18 mois supplémentaires, soit jusqu'au 23/09/2022.

En l'espèce, la convention deviendrait caduque à compter du 23 septembre 2022.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – PROROGATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

En l'absence d'acquisition, la convention opérationnelle est prorogée de 24 mois à compter de la date d'échéance de la convention, soit à compter du 23 septembre 2022.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Vice-président,

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

Christian PEZZUTTI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Jean-Christophe MARTIN, n° 2021- 041 en date du 24 février 2021

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°47-17-079 et son avenant n°1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022- 113**

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-19-070 d'action foncière pour l'opération de restauration immobilière entre la communauté urbaine de Limoges Métropoles, la ville de Limoges 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°1 à la convention opérationnelle n°87-19-070 d'action foncière pour l'opération de restauration immobilière entre la communauté urbaine de Limoges Métropoles, la ville de Limoges et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JULI 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JULI 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-19-093 d'appui au développement du parc d'activités de Limoges Nord entre Limoges Métropole Communauté urbaine et l'EPFNA

Objet : Convention : redonner une cohérence à ce secteur structurant en y délimitant différents espaces spécialisés permettant de répondre aux attentes des porteurs de projets et des entreprises.

Avenant : prolongation de la durée de la convention pour deux années supplémentaires. Cette prolongation doit permettre la réalisation d'une étude foncière à l'échelle du parc d'activités, à l'instar de ce qui a été fait sur le PA Sud.

Contexte : Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 207 385 habitants. Elle concentre plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville de la Haute-Vienne.

Le Parc d'Activité Nord correspondant aux anciennes zones industrielles nord 1,2 et 3 localisées au nord de la ville de Limoges. Ce parc de 450 ha constitue la destination la plus recherchée de l'agglomération pour tous les segments d'activité y compris l'activité commerciale. Cependant, le mitage de cette ancienne zone à dominante activité économique et industrie par de nouveaux commerces nuit à sa lisibilité, expose le parc à un ralentissement de la dynamique positive.

Projet : Réalisation d'une étude foncière visant d'une part à identifier les dynamiques actuelles au sein du parc et d'autre part à identifier les fonciers mobilisables (friches, dents creuses, espaces non utilisés...) pour une intervention en vue de permettre une optimisation de l'usage du foncier et une spécialisation par zones du parc.

Durée : En l'absence d'acquisition : 3 ans + 2 ans

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : Limoges Métropole

Capacités financières de la collectivité

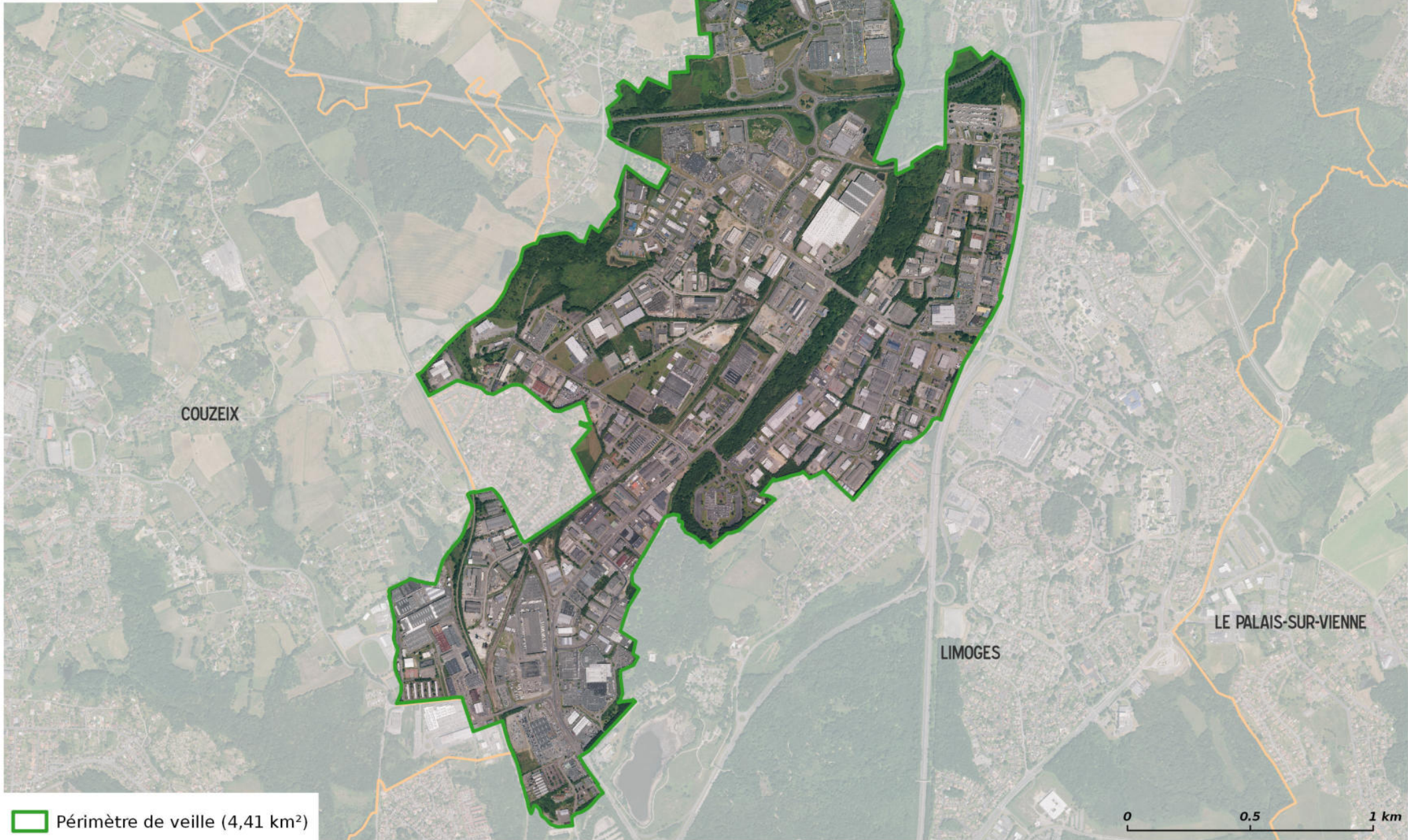
Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
623 973 €	337 899 €	2 006 664 €

Périmètre : Périmètre de veille foncière recouvrant l'ensemble du parc d'activités Limoges Nord.

Développement économique

Périmètres d'intervention de l'EPF

Parc d'activités Limoges Nord



 Périmètre de veille (4,41 km²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-19-093
D'APPUI AU DEVELOPPEMENT DU PARC D'ACTIVITES DE LIMOGES NORD
ENTRE
LA COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

entre

La Communauté Urbaine Limoges Métropole, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges – représentée par **Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du **XXX 2022**,
Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2022-**XXX** en date du 28 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA ont signé le 30 juillet 2019, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 3 000 000€, une convention opérationnelle N°87-19-093 d'appui au développement du parc d'activités de Limoges Nord (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de veille correspondant à l'ensemble du parc d'activités Limoges Nord sur plus de 4,4 km².

Dans la mesure où aucune acquisition a été réalisée depuis la signature de la convention en 2019, celle-ci arrive aujourd'hui à échéance. Pour autant, la collectivité souhaiterait aujourd'hui engager, dans le cadre de ce partenariat, une étude de stratégie foncière à l'échelle de ce parc d'activité Nord. Aussi, l'objet du présent avenant consiste à prolonger de deux années supplémentaires la durée de la convention jusqu'au 30 juillet 2024.

L'étude de stratégie foncière consistera tout d'abord à identifier les dynamiques actuelles au sein du parc et d'autre part à identifier les fonciers mobilisables (friches, dents creuses, espaces non utilisés...) pour une intervention en vue de permettre une optimisation de l'usage du foncier et une spécialisation par zones du parc.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

ARTICLE 4 — DURÉE DE LA CONVENTION

Le contenu de l'article est modifié comme suit :

La durée totale de la convention est fixée à 5 ans, soit jusqu'au 30 juillet 2024.

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

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 2 ans après la signature du présent avenant.

Les autres dispositions de la convention n°87-19-093 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté Urbaine
Limoges Métropole
représentée par son Président,

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

Guillaume GUERIN

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°87-19-093 d'appui au développement du parc d'activités de Limoges Nord

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 114

Avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Étang des Moines à La Couronne

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°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Étang des Moines à La Couronne, annexé 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 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 mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Étang des Moines à La Couronne

Objet : Opération de renouvellement urbain

Contexte : La Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Bel Air-Grand Font à Angoulême et l'Étang des Moines à La Couronne a été signée le 27 novembre 2020. Un certain nombre de modifications substantielles et non substantielles oblige à modifier cette convention par un premier avenant.

Projet : La convention partenariale de l'opération de renouvellement urbaine de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Étang de Moines à La Couronne doit faire l'objet d'un certain nombre de modifications.

Les modifications à apporter concernent les sujets suivants :

- **RECONSTITUTION DE L'OFFRE ORU :**

La programmation de la reconstitution de l'offre a connu un certain nombre d'aléas depuis la signature de la convention ORU. Les modifications concernent exclusivement les opérations portées par Logélia Charente. Ainsi, les opérations prévues à Puymoyen (19 LLS) et Trois-Palis (8 LLS) ont été abandonnées. Elles sont substituées de la manière suivante :

- Opération « Les Anglades » à Gond-Pontouvre en remplacement de l'opération « la Barboute » (Trois-Palis) : 5 PLUS – 3 PLAI,
- Opération « Rue des écoles » à St-Yrieix en partie en compensation de l'opération « Les Chirons » (Puymoyen) : 4 PLUS – 8 PLAI
- Opération « Maine Gagnaud » à Ruelle-sur-Touvre est densifiée en de 7 LLS supplémentaires (2 PLUS – 5 PLAI) en compensation de l'opération « Les Chirons » (Puymoyen) soit au total : 7 PLUS – 20 PLAI.

- **PLAN DE RELANCE :**

Dans le cadre du Plan de Relance, des subventions complémentaires ont été accordées lors du CE du 25 octobre 2021. L'opération existante « construction des écoles » portée par la ville d'Angoulême, a obtenu un soutien financier supplémentaire de 707 946 € au regard des caractéristiques environnementales plus ambitieuses (atteinte d'un équipement de type BEPOS). L'opération nouvelle « auberge de jeunesse », portée par Logélia Charente, est également soutenue à hauteur de 488 240,13 €.

- **MODIFICATION CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE :**

Trois opérations n'atteindront pas leur jalon opérationnel nécessaire à leur bon engagement financier sur la plateforme IODA de l'ANRU avant le 30 juin 2022. L'avenant a pour objet de modifier ces calendriers afin que les maîtres d'ouvrage ne perdent pas les subventions accordées par l'ANRU. Il s'agit des opérations suivantes :

- Aménagement de l'Espace St-Jean à La Couronne,
- Aménagement de la liaison douce Nord-Sud à la Couronne,
- Opération de reconstitution de l'offre « Les Berges des Anglades » à Gond-Pontouvre.

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

FORFAITS RELOGEMENT AVEC MINORATION DE LOYER :

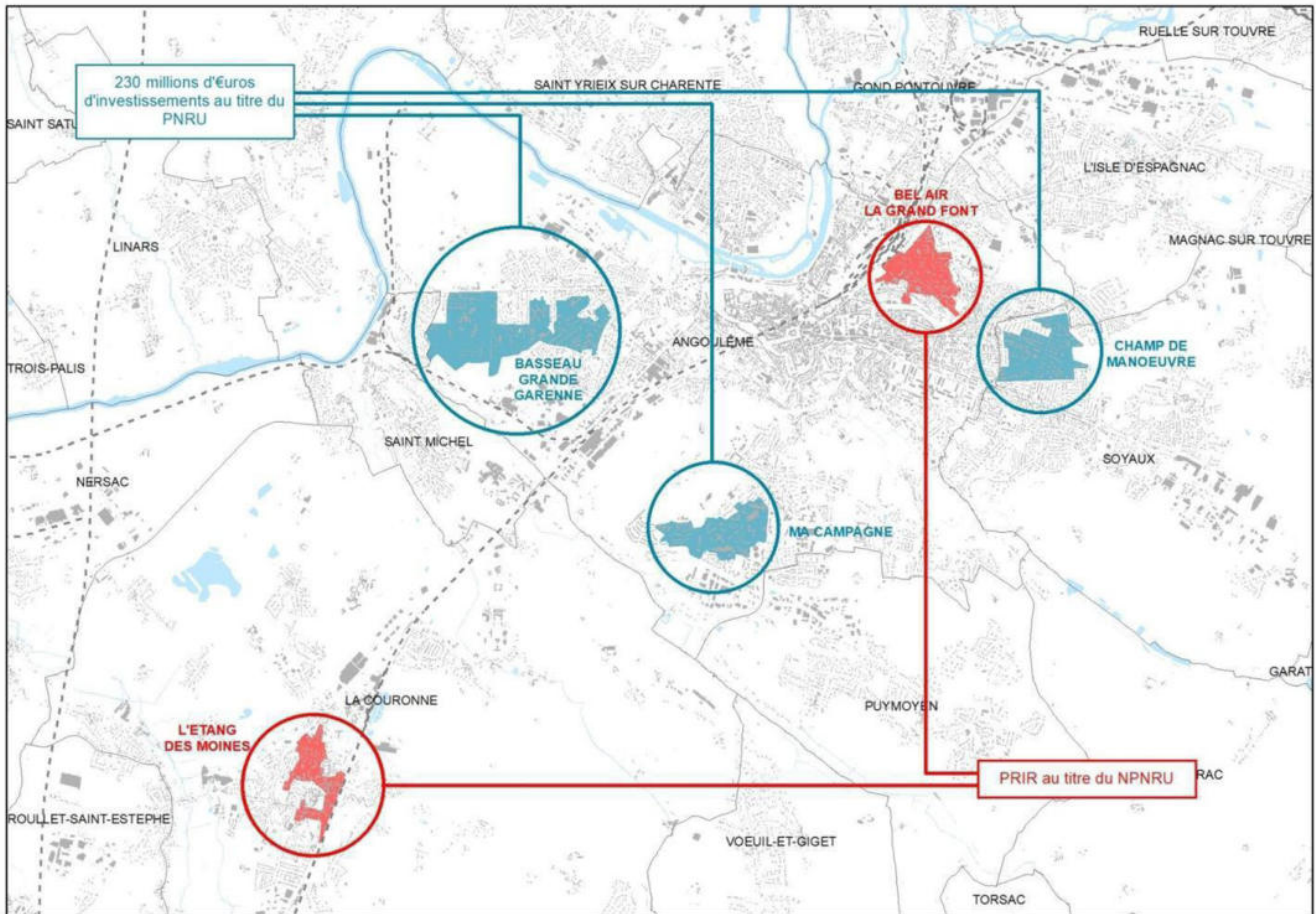
Parmi les 33 forfaits avec minoration de loyer prévu à Bel Air – Grand Font, 3 sont redéployés pour les relogements réalisés à l'Etang des Moines.

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre :

Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés par le PNRU et le périmètre d'intervention du NPNRU



AVENANT N°1 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE BEL AIR – GRAND FONT À ANGOULEME ET DE L'ETANG DES MOINES À LA COURONNE

COFINANCÉ(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Avenant type à la convention pluriannuelle du (ou des) projet(s) de renouvellement urbain relatif au NPNRU – Version du 1^{er} mars 2022

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....	4
ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT.....	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....	5
ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE	21
ANNEXES	21



Vu le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de la renouvellement urbain (RGA NPNRU), en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Il est convenu entre :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine dont le siège est situé 69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par sa déléguée territoriale dans le département de la Charente,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par son Président, ci-après désigné « le porteur de projet¹ »

La commune d'Angoulême, représentée par son Maire,

La commune de La Couronne, représentée par son Maire,

Action Logement Services, dont le siège social est situé 21 quai d'Austerlitz 75013 Paris, représenté par sa Directrice du Renouvellement Urbain, dûment habilitée aux fins présentes,

Foncière Logement, dont le siège est situé 21 quai d'Austerlitz 75013 Paris, représentée par sa Présidente,

Logélia Charente, dont le siège social est situé 10 Impasse d'Austerlitz 16 000 Angoulême, représenté par son Président,

L'OPH de l'Angoumois, dont le siège social est situé 42 Rue Docteur Duroselle 16 000 Angoulême, représenté par son Président,

NOALIS dont le siège social est situé 161 Rue Armand Dutreix 87 000 LIMOGES, représenté par sa Directrice Générale,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

ET :

La Caisse des Dépôts, dont le siège est situé 56 rue de Lille, 75007 Paris,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), dont le siège est situé 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris,

L'Etablissement Public Foncier, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX, représenté par son Directeur Général,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

¹ *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)*

Ce qui suit :

Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de GrandAngoulême (n°788), portant sur les quartiers de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Etang des Moines à la Couronne, et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 8 octobre 2018, du 25 juin 2019, du 9 octobre 2019, a été signée le 27 novembre 2020.

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

A ce jour, il n'y a pas d'avenants et ajustements mineurs contractualisés.

Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- Redéploiement de 3 forfaits relogement avec minoration de loyer de Bel Air –Grand Font vers l'Etang des Moines ;
- Modification de la programmation reconstitution de l'offre ORU ;
- Subventions complémentaires de l'ANRU dans le cadre du Plan de relance ;
- Modification des calendriers des opérations suivantes : Aménagement de l'Espace St-Jean et Liaison douce Nord-Sud (Etang des Moines), opération de reconstitution « Les Anglades ».

Ces évolutions ont été examinées par les services compétents de l'ANRU.

Article 3 : Modification de l'article 9 du titre III « Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel »

L'article 9 de la convention est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Article 3.1 – Modification de l'article 9.1 « Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle »

Article 3.1.1- Modification de l'article 9.1.1 « La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU »

L'article 9.1.1 est modifié et désormais rédigé comme suit :

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) sont identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4. de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3. La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, *excepté si elle correspond à la date de la présente convention.*

Article 3.1.1.1 – Modification de l'article 9.1.1.1 – « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »

- **Les opérations « Le relogement des ménages avec minoration de loyer » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sur les 210 démolitions -*donc relogements*- à effectuer dans le cadre des ORU de Bel Air-Grand Font et de l'Etang des Moines, 33 relogements feront l'objet de minoration de loyers (de relogement définitif des ménages dans un logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans avec un loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (cf. article R 351-17-3 du CCH)). Ces forfaits étaient initialement fléchés sur le quartier de Bel Air – Grand Font. A la suite du lancement des relogements des ménages du bâtiment A3 à l'Etang des Moines le bailleur Logélia et la commune ont souhaité la possibilité de faire basculer 3 forfaits de Bel Air – Grand Font sur le quartier de l'Etang des Moines, déclinant les forfaits de la manière suivante :

- 30 forfaits minoration de loyer pour Bel Air – Grand Font,
- 3 forfaits minoration de loyer pour l'Etang des Moines.

Libellé précis de l'opération	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie	
Relogement avec minoration de loyer : démolition Kerrias & Eglantines	16015 Angoulême 6016003 Bel Air - La Grand Font	LOGELIA CHARENTE	T1/T2	1
			T3	9
			T4/T5 et +	20
Relogement avec minoration de loyer : démolition partielle bâtiment A	16113 La Couronne 6016004 L'Etang Des Moines	LOGELIA CHARENTE	T1/T2	1
			T3	1
			T4/T5 et +	1

Article 3.1.1.2 – Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »

- **Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

L'avenant a pour objet de modifier le calendrier opérationnel des opérations « Aménagement de l'Espace St-Jean » et « Aménagement d'une liaison douce Nord/Sud ». La commune a travaillé avec le bailleur social, Logélia, propriétaire des espaces publics sur lesquels l'aménagement est prévu, afin d'aboutir à la rétrocession des terrains à la ville dans les prochains mois: division cadastrale, publication aux hypothèques et acte notarié, en cours.

Le pilotage de l'opération de l'Espace St-Jean/Liaison douce Nord-Sud est bien pris en main par les équipes de la commune mais le calendrier opérationnel inscrit dans la convention ne permet pas d'atteindre les jalons opérationnels nécessaires à l'engagement de l'opération sur IODA avant le 30/06/22. C'est pourquoi, ces opérations sont inscrites dans l'avenant pour en modifier leur calendrier.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement de l'espace Saint-Jean	C0788-24-0015	16113 La Couronne 6016004 L'Etang Des Moines	COMMUNE DE LA COURONNE	614 425,50 €	50,00%	307 212,75 €	08/10/18
Aménagement d'une liaison douce nord(espace St-Jean)/sud (école)	C0788-24-0016	16113 La Couronne 6016004 L'Etang Des Moines	COMMUNE DE LA COURONNE	119 515,40 €	35,00%	41 830,39 €	08/10/18

Article 3.1.1.3 – Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »

- **Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :**

La programmation de la reconstitution de l'offre a connu un certain nombre d'aléas depuis la signature de la convention ORU. Les modifications concernent exclusivement les opérations portées par Logélia Charente. Ainsi, les opérations prévues à Puymoyen (19 LLS) et Trois-Palis (8 LLS) ont été abandonnées. Elles sont substituées de la manière suivante :

- Opération « Les Anglades » à Gond-Pontouvre en remplacement de l'opération « la Barbotte » (Trois-Palis) : 5 PLUS – 3 PLAI,
- Opération « Rue des écoles » à St-Yrieix en partie en compensation de l'opération « Les Chirons » (Puymoyen) : 4 PLUS – 8 PLAI
- Opération « Maine Gagnaud » à Ruelle-sur-Touvre est densifiée en de 7 LLS supplémentaires (2 PLUS – 5 PLAI) en compensation de l'opération « Les Chirons » (Puymoyen) soit au total : 7 PLUS – 20 PLAI.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nbre de Logements par produit(PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						Volume de Prêt bonifié	Subvention	Total concours financier	
Reconstitution - Gond Pontouvre - Les Anglades	C0000-31-0000	16015 Angoulême 6016003 Bel Air - La Grand Font	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE LA CHARENTE	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	08/10/18
				PLAI	3	29 400,00 €	23 400,00 €	52 800,00 €	
				total	8	90 900,00 €	23 400,00 €	114 300,00 €	
Reconstitution 27 logements - Ruelle-sur-Touvre "Maine Gagnaud"	C0000-31-0000	16015 Angoulême 6016003 Bel Air - La Grand Font	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE LA CHARENTE	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	08/10/18
				PLAI	20	196 000,00 €	156 000,00 €	352 000,00 €	
				total	27	282 100,00 €	156 000,00 €	438 100,00 €	
Reconstitution - 11 logements - Saint Yrieix - rue des écoles	C0000-31-0000	16015 Angoulême 6016003 Bel Air - La Grand Font	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE LA CHARENTE	PLUS	4	49 200,00 €		49 200,00 €	08/10/18
				PLAI	8	78 400,00 €	62 400,00 €	140 800,00 €	
				total	12	127 600,00 €	62 400,00 €	190 000,00 €	

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre reste inchangée et s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	50	6	34	10	4
PLUS AA					
<i>Total PLUS</i>	50	6	34	10	4
% PLUS sur le total programmation					
PLAI neuf	77	15	62		4 et 5
PLAI AA					
<i>Total PLAI</i>	77	15	62		4 et 5
% PLAI sur le total programmation					
Total programmation	127	21	96	10	4 et 5

Mise à jour de la programmation de la reconstitution portée par le bailleur Logélia Charente.

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements		Montant prévisionnel des concours financiers			Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
						Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financiers				
Gond-Pontouvre" La Garenne"-7 PLAI	C0788 -31-0019	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	0	0,00 €		0,00 €	08/10/2018	S2	2021	7
				PLAI	7	68 600,00 €	54 600,00 €	123 200,00 €				
				Total	7	68 600,00 €	54 600,00 €	123 200,00 €				
Mornac "Le Petit Mairat"- 6 PLUS et 6 PLAI	C0788 -31-0020	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	6	73 800,00 €		73 800,00 €	08/10/2018	S1	2021	5
				PLAI	6	58 800,00 €	46 800,00 €	105 600,00 €				
				Total	12	132 600,00 €	46 800,00 €	179 400,00 €				
Bouex "La Vigne Blanche"- 1 PLAI	C0788 -31-0021	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	0	0,00 €		0,00 €	08/10/2018	S2	2021	7
				PLAI	1	7 900,00 €	6 300,00 €	14 200,00 €				
				Total	1	7 900,00 €	6 300,00 €	14 200,00 €				
Gond-Pontouvre "Les Anglades" - 5 PLUS et 3 PLAI	C0788 -31-0022	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	08/10/2018	S2	2022	6
				PLAI	3	29 400,00 €	23 400,00 €	52 800,00 €				
				Total	8	90 900,00 €	23 400,00 €	114 300,00 €				
Touvre "L'Angevinière" -7 PLUS et 3 PLAI	C0788 -31-0023	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	08/10/2018	S1	2021	6
				PLAI	3	29 400,00 €	23 400,00 €	52 800,00 €				
				Total	10	115 500,00 €	23 400,00 €	138 900,00 €				

Saint-Yrieix "Rue des écoles » -4 PLUS et 8 PLAI	C0788- 31- 0024	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	4	49 200,00 €		49 200,00 €	08/10/2018	S1	2023	5
				PLAI	8	78 400,00 €	62 400,00 €	140 800,00 €				
				Total	12	127 600,00 €	62 400,00 €	190 000,00 €				
Ruelle "Maine Gagnaud"-7 PLUS et 20 PLAI	C0788- 31- 0025	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	08/10/2018	S2	2022	7
				PLAI	20	196 000,00 €	156 000,00 €	352 000,00 €				
				Total	27	282 100,00 €	156 000,00 €	438 100,00 €				
Gond- Pontouvre "Le Treuil"-5 PLUS et 14 PLAI	C0788- 31- 0036	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	08/10/2018	S2	2021	7
				PLAI	14	137 200,00 €	109 200,00 €	246 400,00 €				
				Total	19	198 700,00 €	109 200,00 €	307 900,00 €				
La Couronne "La Contrie"- 3 PLUS et 8 PLAI	C0788- 31- 0037	QP016003	LOGELIA CHARENTE	PLUS	3	36 900,00 €		36 900,00 €	08/10/2018	S1	2022	7
				PLAI	8	78 400,00 €	62 400,00 €	140 800,00 €				
				Total	11	115 300,00 €	62 400,00 €	177 700,00 €				

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :**

Dans le cadre du Plan de Relance de l'ANRU, des subventions complémentaires ont été accordées lors du CE du 25 octobre 2021. L'opération existante « construction des écoles » a obtenu un soutien financier supplémentaire au regard des caractéristiques environnementales plus ambitieuses (atteinte d'un équipement de type BEPOS). Une nouvelle opération a également été soutenue, portée par le bailleur Logélia Charente. Il s'agit de la création d'une auberge de jeunesse au sein du quartier de Bel Air – Grand Font, répondant à un besoin d'hébergement touristique social et d'hébergement pour séjours courts.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Acquisition - Transformation - Auberge de Jeunesse	C0000-37-0000	16015 Angoulême 6016003 Bel Air - La Grand Font	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE LA CHARENTE	1 450 966,67 €	33,65%	488 240,13 €	27/09/19
CONSTRUCTION DES ECOLES	C0788-37-0001	16015 Angoulême 6016003 Bel Air - La Grand Font	COMMUNE D ANGOULEME	16 634 222,62 €	48,08%	7 997 171,00 €	08/10/18

Article 3.10 – Modification de l'article 10 relatif au plan de financement des opérations programmées

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en [annexe C2](#) :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA [ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »](#). Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, Conseil départemental, Conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 25 211 490 €, comprenant 20 315 890 € de subventions, et 4 895 600 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - Bel Air – Grand Font : 23 898 835 € concours financiers prévisionnels comprenant 19 403 235 € de subventions et 4 495 600 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
 - Etang des Moines : 1 140 506 € concours financiers prévisionnels comprenant 740 506 € de subventions et 400 000 € de volume de prêts.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 963 619 € [dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.](#)
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 265 000 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 22 090 513 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention² :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV n°016003	Protocole de préfiguration	103 200	-	103 200 €
	Convention pluriannuelle	19 403 235 €	4 495 600 €	23 898 835 €
Total QPV n° 016003		19 506 435 €	4 495 600 €	24 002 035 €
QPV n° 016004	Protocole de préfiguration	68 950 €		68 950 €
	Convention pluriannuelle	740 505,54 €	400 000 €	1 140 505,54 €
Total QPV n° 016004		809 455,54 €	400 000 €	1 209 455,54 €
Totaux :		20 315 890,54 €	4 895 600 €	25 211 490,54 €

ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

La convention pluriannuelle et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée de la convention pluriannuelle consolidant l'ensemble des modifications sera remise à l'ANRU par le porteur de projet.

² Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

ANNEXES

TABLEAU FINANCIER et ANNEXES DU CONTRAT MODIFIES

A - Présentation du projet :

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

B- Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

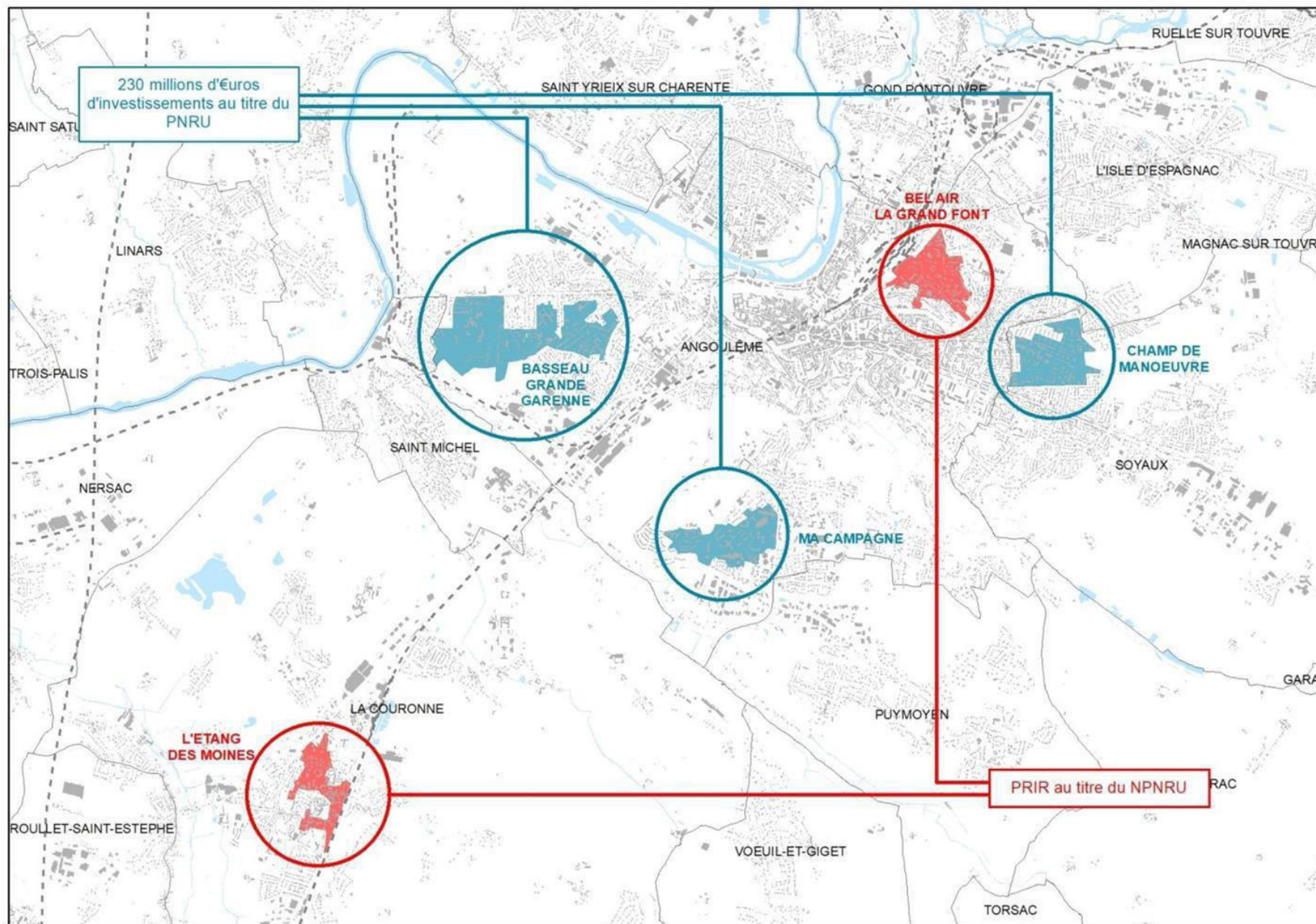
C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

D4 Charte de reconstitution de l'offre de logements du GrandAngoulême.

Annexe A5 – Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés par le PNRU et le périmètre d'intervention du NPNRU



Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **85 droits** de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16,25 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- **15 droits** de réservation correspondant à 12,4 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- **70 droits** de réservation correspondant à 17,4 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, **15 droits** de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée¹ :

¹ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
MORNAC 16600 Le Petit Mairat Opération de 12 logements	LOGELIA	6 PLUS 6 PLAI	2 ^{ème} semestre 2021	Logements non réservés de LOGELIA : 2 (dont 1 issu de la délocalisation de GOND-PONTOUVRE)	1 T4 /1 T3	Individuels
TROIS PALIS 16730 La Barboute Opération de 8 logements	LOGELIA	5 PLUS 3 PLAI	2 ^{ème} semestre 2022	Logements non réservés de LOGELIA: 2 (dont 1 issu de la délocalisation de BOUEX)	1 T4 /1 T3	Individuels
TOUVRE 16600 L'Angevinière Opération de 10 logements	LOGELIA	7 PLUS 3 PLAI	2 ^{ème} semestre 2022	Logements non réservés de LOGELIA: 2 (dont 1 issu de la délocalisation de RUELLE-MAINE GAGNAUD)	1 T4 /1 T3	Individuels
GOND-PONTOUVRE La Garenne 7 logements	LOGELIA	7 PLAI	2 ^{ème} semestre 2022	Logements non réservés de LOGELIA : 1 (droit délocalisé sur opération de MORNAC)	1 T4	Individuels
BOUEX La vigne Blanche 1 logement	LOGELIA	1 PLAI	2 ^{ème} semestre 2024	Logements non réservés de LOGELIA : 1 (droit délocalisé sur opération de TROIS PALIS)	1T4	
RUELLE-MAINE Gagnaud 20 logements	LOGELIA	5 PLUS 15 PLAI	2 ^{ème} semestre 2022	Logements non réservés de LOGELIA : 1 (droit délocalisé sur opération de TOUVRE)	1T4	
GOND-PONTOUVRE Le Treuil 19 logements	LOGELIA	5 PLUS 14 PLAI	1 ^{er} semestre 2023	Logements non réservés de LOGELIA : 1 (droit délocalisé sur opération de PUYMOYEN)	1 T4	
PUYMOYEN 16400 Les Chirons Opération de 19 logements	LOGELIA	PLUS	2 ^{ème} semestre 2023	Logements non réservés de LOGELIA : 3	1 T4 /2 T3	Individuels

LA COURONNE 16400 La Contrie Opération de 19 logements	LOGELIA	PLUS	1 ^{er} semestre 2022	Logements non réservés de LOGELIA: 1	1 T4	Individuels
ANGOULEME 16000 Quartier Victor Hugo 37 rue de Montbron Opération de 16 logements	LE FOYER	PLUS	1 ^{er} semestre 2022	Logement non réservé de LE FOYER: 1	1 T3	Collectif
TOTAL DROITS				15		

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

- Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total **68 droits** de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- **68 droits** de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée¹⁰ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Les Genêts(Bat.G) - rue de Bel Air Grand Font</i>	LOGELIA	PLUS	<i>2^{ème} semestre 2024</i>	<i>Logements non réservés de LOGELIA: 6</i>	4T3 / 2T4	Collectifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Les Hortencias(Bat.H) Impasse du Petit Nice</i>	LOGELIA	PLUS	<i>2^{ème} semestre 2024</i>	<i>Logements non réservés de LOGELIA: 6</i>	4 T3 / 2 T4	Collectifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Les Iris (Bat.I) - Impasse du Petit Nice</i>	LOGELIA	PLUS	<i>2^{ème} semestre 2024</i>	<i>Logements non réservés de LOGELIA: 7</i>	5 T3 / 2 T4	Collectifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Les Jonquilles(Bat.J) Impasse Jacky Humblot</i>	LOGELIA	PLUS	<i>2^{ème} semestre 2024</i>	<i>Logements non réservés de LOGELIA: 10</i>	6 T3 / 4 T4	Collectifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Bâtiment B Bd D'Auvergne</i>	OPH DE L'ANGOUMOIS	PLUS	<i>1^{er} semestre 2021</i>	<i>Logements non réservés de l'OPH : 5</i>	3 T2 / 2 T3	Collectifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Bâtiment C Bd D'Auvergne</i>	OPH DE L'ANGOUMOIS	PLUS	<i>1^{er} semestre 2021</i>	<i>Logements non réservés de l'OPH : 5</i>	2 T3 / 2 T4 / 1T5	Collectifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Bâtiment D Bd D'Auvergne</i>	OPH DE L'ANGOUMOIS	PLUS	<i>1^{er} semestre 2021</i>	<i>Logements non réservés de l'OPH : 5</i>	2 T3 / 2 T4 / 1 T5	Collectifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Bâtiment E Bd D'Auvergne</i>	OPH DE L'ANGOUMOIS	PLUS	<i>1^{er} semestre 2021</i>	<i>Logements non réservés de l'OPH : 5</i>	2 T3 / 2 T4 / 1 T5	Collectifs
LA COURONNE Quartier Etang des Moines <i>Bâtiment A – Avenue de l'Etang des Moines</i>	LOGELIA	PLUS	<i>1^{er} semestre 2022</i>	<i>Logements non réservés de LOGELIA: 5</i>	2 T2 / 3 T3	Collectifs

LA COURONNE Quartier Etang des Moines <i>Bâtiment B - Place du 14 juillet</i>	LOGELIA	PLUS	1 ^{er} semestre 2022	<i>Logements non réservés de LOGELIA : 10</i>	4 T3 / 3 T4 / 3 T5	Collectifs
LA COURONNE Quartier Etang des Moines <i>Bâtiment C – Impasse Anciens Combattants</i>	LOGELIA		1 ^{er} semestre 2022	<i>Logements non réservés de LOGELIA: 4</i>	1 T2 / 3 T3	Collectifs

*adresse précise et nom de la commune

- Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Sans objet

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Au total **2 droits** de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée² :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
ANGOULEME Quartier Bel Air Grand Font <i>Maisons sur les toits Bd D'Auvergne</i>	OPH DE L'ANGOUMOIS	10 PLUS	2024	<i>Logements non réservés de l'OPH : 2</i>	2 T4	<i>Individuels</i>

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

² Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contribuables désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

N°	*MOA	Nom de la tâche	2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028							
			T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4				
Travaux 2021																																						
235	CITYA	Intervention sur la résidence de la Gare	[Barre bleue]																																			
254	COMMUNE D ANGOULEME	Aménagement emprise R.Boucheron					[Barre bleue]																															
207	OPH ANGOUMOIS	Démolition partielle du bâtiment Bergeronnettes 16 logements	16																																			
1253	COMMUNE D ANGOULEME	Maison du Projet Bel Air Grand Font (sur le site du centre commercial)					Etude (régie) [Barre orange]																															
Requalifications HPE + Maison / toits																																						
786	LOGELIA CHARENTE	Requalification HPE 2009 (165 lgts) bât GHUJ	PRO				C				PP																											
816	LOGELIA CHARENTE	Requalification bât ABCD (Bel Air Grand Font)					C				PP																											
506	OPH ANGOUMOIS	Maisons sur les Toits-10 PLUS Effinergie + Bâtiments BCDE					études								PP				16																			
832	OPH ANGOUMOIS	Requalification HPE 2009 des bâtiments ABCDE-117 logements					Consul				études				C				PP																			
865	OPH ANGOUMOIS	Requalification bâtiments FGHUJ (hors finacement ANRU) etude en // avec ABCDE																									[Barre bleue]											
Equipements publics (et démolitions) + entrée de quartier																																						
1011	COMMUNE D ANGOULEME	Démolition des écoles					[Barre orange]																															
1280	LOGELIA CHARENTE	FJT (réno+ extension) + Maison solidarités, 15 logements individuels					Concours MOE APS APD				PRO				C				PP																			
1060	COMMUNE D ANGOULEME	Restructuration multi-accueil petite enfance (crèche de la grand Font)					Prog				DCE MOE				> Diag				APS				APD				PRO				DCE				C / TRAVAUX			
886	COMMUNE D ANGOULEME	Construction du Groupe Scolaire	APS				APD				PRO				DCE				C / Travaux																			
344	COMMUNE D ANGOULEME	Aménagement entrée de quartier	ENVP				PRO				DCEACT																											
1016	COMMUNE D ANGOULEME	Construction d'une salle polyvalente	SPL				> C / PRO				MOE				ESQ				APS				APD				PRO				C				PP			
1175	COMMUNE D ANGOULEME	Réhabilitation maison de l'Enfant					> PROG				C / MOE				DIAG				APS				APD				PRO				C / Travaux				PP			
Opérations de reconstitutions hors site																																						
Démolitions Logelia																																						
136	LOGELIA CHARENTE	Démolition du bâtiment Eglantines 70 logements	PROG				Cons MOE				Etudes MOE								Cons Travaux				PP															
99	LOGELIA CHARENTE	Démolition du bâtiment Kerrias 93 logements	PROG				Cons MOE				ETUDES MOE								Cons Travaux				PP															
Aménagements et démolitions associées																																						
263	COMMUNE D ANGOULEME	Corridor vert [abond gymnase ou zone 3]	consultation				SD				ESQ				AVP				P/DCT				PP															
300	COMMUNE D ANGOULEME	Corridor vert [Font de croc zone 4]													AVP				PRO				C				PP											
315	COMMUNE D ANGOULEME	Corridor vert [zone pierre Semard, fond de jardin et Eglantines zones 1 et 2]																	préalables démolition, diag				AVP				PRO				C							
436	COMMUNE D ANGOULEME	Renforcement liaisons douces (dont aménagement emprise Kerrias)					PROG				AVP				PRO				C				PP															
173	NOALIS	Démolition de 16 logements à Angoulême "Place de la Gare"	PROG				Cons Moe				Etudes Moe								Cons Travaux				PP															
Centre commercial + Maison temps libre																																						
1216	COMMUNE D ANGOULEME	Réhabilitation Maison du temps libre																					Etudes															
1228	COMMUNE D ANGOULEME	Reconversion du site du centre commercial	cdc				AAP				réalisation																											
Etang des Moines																																						
1383	LOGELIA CHARENTE	Requalification HPE 2009 de 110 logts -bât ABC- Etang des Moines	ACT				PP																															
1445	LOGELIA CHARENTE	Aménagements des abords des bâtiments ABC - Etang des Moines					PRO DCE				ACT				PP																							
1410	LOGELIA CHARENTE	Démolition partielle du bâtiment A 15 logements-Etang des Moines	CDC				MOE				études...				ACT				PP																			
1302	COMMUNE DE LA COURONNE	Aménagement de l'espace Saint-Jean	cdc moe				Cons MOE				E				AVP				PRO/DCE				R				Consul				PP							
1344	MUNE DE LA COURONNE	Aménagement liaison douce Nord (espace Saint-Jean)/Sud (école)	cdc moe				Cons MOE				E				AVP				PRO/DCE				R				Consul				PP							

4. Corridor vert :Maitrise fo

Contrat : C0788 Convention CA GRAND ANGOULEME
Porteur de projet : 2045 GRAND ANGOULEME

QPV : QP016003 Bel Air-La Grand Font, QP016004 L Etang des Moines

Localisation : ANGOULEME 16015, LA COURONNE 16113, ST YRIEIX SUR CHARENTE 16358, GOND PONTouvre 16154

Table with multiple columns: Numéro, Libellé opération, Enveloppe de financement, Localisation (QPV, commune de réalisation), Logements (nombre, PLA, PLUS), Maître d'ouvrage (SIRET MO), Dépenses à financer (Coûts HT, Coûts TTC), RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE (Subv ANRU %, Etat %, Commune %, EPCI %, Département %, Région %, Bailleur social %, CDC %, Europe %, ANAH %, Subv ANRU PIA %, Autres contributeurs - Maître d'ouvrage %, Valorisation foncière et autres recettes %), Assiette subv ANRU %, Détail ANRU (Prêts %, Dont prêt CDC %, Dont total prêt bonifié AL NPNRU %, Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %, Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %), Calendrier (Lancement (année, semestre), Durée en semestre).

Sous total																											
37 Equipements publics de proximité																											
C0788-37-0001	Groupe Scolaire	NPR	QP016003	0	0	0	COMMUNE D ANGOULEME	16 601 153,00 €	19 897 584,00 €	7 997 171,02 €	0,00 €	11 675 412,98 €	225 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16 634 223,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2022	10
			ANGOULEME 16015				21160015000018			40,19 %	0,00 %	58,66 %	1,13 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	48,08 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	S2	
C0788-37-0028	Restructuration multi-accueil petite enfance	NPR	QP016003	0	0	0	COMMUNE D ANGOULEME	1 590 000,00 €	1 908 000,00 €	556 500,00 €	0,00 €	1 272 000,00 €	79 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 590 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2022	5
			ANGOULEME 16015				21160015000018			29,17 %	0,00 %	66,67 %	4,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	35,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	S1	
C0788-37-0029	Réhabilitation maison de l'Enfant	NPR	QP016003	0	0	0	COMMUNE D ANGOULEME	2 395 000,00 €	2 874 000,00 €	838 250,00 €	0,00 €	1 916 000,00 €	119 750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 395 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2024	5
			ANGOULEME 16015				21160015000018			29,17 %	0,00 %	66,67 %	4,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	35,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	S2	
C0788-37-0030	Construction d'une salle polyvalente	NPR	QP016003	0	0	0	COMMUNE D ANGOULEME	2 165 300,00 €	2 598 360,00 €	216 530,00 €	0,00 €	2 273 565,00 €	108 265,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 165 300,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2024	6
			ANGOULEME 16015				21160015000018			8,33 %	0,00 %	87,50 %	4,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	10,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	S2	
C0788-37-0031	Reconversion du site du centre commercial	NPR	QP016003	0	0	0	COMMUNE D ANGOULEME	500 000,00 €	600 000,00 €	175 000,00 €	0,00 €	400 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2022	12
			ANGOULEME 16015				21160015000018			29,17 %	0,00 %	66,67 %	4,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	35,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	S1	
C0788-37-0033	Maison du Projet Bel Air Grand Font	NPR	QP016003	0	0	0	COMMUNE D ANGOULEME	266 349,53 €	302 560,21 €	72 597,14 €	0,00 €	171 963,07 €	58 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	207 420,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2020	4
			ANGOULEME 16015				21160015000018			23,99 %	0,00 %	56,84 %	19,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	35,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	S2	
C0788-37-0038	Acquisition - Transformation - Auberge de	NPR	QP016003	0	0	0	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT	1 359 333,34 €	1 544 000,00 €	488 240,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	120 000,00 €	266 250,00 €	669 509,87 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 450 968,67 €	669 509,87 €	0,00 €	0,00 €	2022	4
			ANGOULEME 16015				27160001700013			31,62 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,77 %	43,36 %	17,24 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	33,65 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	S1	
Sous total																											
38 Immobilier à vocation économique																											
Sous total																											
39 Autres investissements																											
Sous total																											
41 QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INGENIERIE																											
Sous total																											
42 QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS																											
Sous total																											
Total général				737	80	55		66 859 187,03 €	75 032 392,78 €	20 169 740,07 €	0,00 €	22 939 574,02 €	7 022 985,31 €	120 000,00 €	266 250,00 €	24 475 410,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	38 433,00 €	19 961 108,24 €	14 395 997,93 €	4 895 600,44 €	752 700,00 €	559 000,00 €
								26,88 %	0,00 %	26,88 %	0,00 %	30,57 %	9,36 %	0,16 %	0,35 %	32,62 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,05 %	26,60 %	19,19 %	6,52 %	1,00 %	0,75 %	

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs Maître d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU FLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	66 859 187,03 €	75 032 392,78 €	20 169 740,07 €	0,00 €	22 939 574,02 €	7 022 985,31 €	120 000,00 €	266 250,00 €	24 475 410,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	38 433,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT NATIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	66 859 187,03 €	75 032 392,78 €	20 169 740,07 €	0,00 €	22 939 574,02 €	7 022 985,31 €	120 000,00 €	266 250,00 €	24 475 410,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	38 433,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
																19 961 108,24 €	14 395 997,93 €	4 895 600,44 €	752 700,00 €	559 000,00 €
																26,60 %	19,19 %	6,52 %	1,00 %	0,75 %
																0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
																0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
																0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
																0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

FICHES DESCRIPTIVES DES OPERATIONS FAISANT L'OBJET DE L'AVENANT N°1

COMMUNE D'ANGOULEME :

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE D ANGOULEME	Intitulé de l'opération CONSTRUCTION DES ECOLES
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) inconnu	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0788-37-0001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</p> <p>Le changement d'image du quartier ne peut s'opérer sans une intervention forte et globale sur sa façade principale, le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et au débouché de la voie de l'Europe. Le projet prévoit ainsi un réaménagement en profondeur de cette porte d'entrée majeure du quartier en permettant son ouverture sur le reste de la Ville.</p> <p>L'opération vise la construction d'un équipement public scolaire en position phare. Cet équipement scolaire regroupera les deux écoles élémentaires (Georges Sand et Emile Roux) et les deux écoles maternelles (Jean Macé et Pauline Kergomard), présentes sur le quartier ainsi que la restauration scolaire. Ces écoles comptent aujourd'hui 375 élèves, avec une augmentation prévisionnelle des effectifs de l'ordre de 20 %.</p> <p>Les ambitions des élus de la ville d'Angoulême concernant le volet performances environnementales du futur équipement éducatif ont été largement revues à la hausse. En effet, les études de programmation ont permis le développement d'un projet répondant à une volonté de la Ville de rechercher des solutions sobres dans tous les domaines et à des objectifs environnementaux ambitieux qui se traduisent notamment par la réalisation d'un bâtiment à énergie positive _ E3C2.</p> <p>Ces évolutions ont entraîné une augmentation du coût prévisionnel de l'opération. C'est pourquoi la ville d'Angoulême a sollicité un soutien complémentaire de l'ANRU dans le cadre du Plan de Relance en fin d'année 2021.</p>

Localisation de l'opération

<p>Adresse ou périmètre de l'opération</p> <p>rue Théodore Botrel Parcelles AX n°420 à 441 non exhaustif en fonction de l'étude de programmation</p> <p>Commune de réalisation 16-Angoulême</p> <p>Quartier de rattachement de l'opération 16015 Angoulême 6016003 Bel Air - La Grand Font</p> <p>Situation Sélectionner le territoire</p>	<p>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)</p> <p>Rue Théodore Botrel Situé dans le périmètre du QPV, en bordure de quartier</p> <p>Carte des enjeux – secteur 1. Le périmètre d'étude du programmiste a été élargi, afin de prendre en compte la demande exprimée par le conseil citoyen de préserver le square Daras</p>
--	--

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
La labellisation des quartiers Bel Air Grand Font et Basseau Grande Garenne en « Cité Educative » fin 2019 offre une opportunité unique de concertation de l'ensemble des parties prenantes, afin d'articuler le projet éducatif pour l'ensemble du quartier et la programmation de l'équipement. L'opération bénéficie aussi d'un accompagnement dans le cadre du label « Quartier à Energie positive et bas carbone », E+C-. Le CE du 27/10/2021 a validé le surcoût permettant d'atteindre les objectifs sus nommés.			
Principales caractéristiques :			
Programme de l'équipement :	Tourné à la fois vers le quartier et vers l'extérieur, l'équipement scolaire proposera une offre pédagogique innovante et spécifique, vectrice de mixité, s'inscrivant dans le label Cité Educative	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	Aménagement des espaces publics en entrée du quartier (traités dans la même étude de programmation) Démolition des écoles Macé, Sand et Roux et des garages de la rue Théodore Botrel
Public concerné par l'équipement :	scolaires, familles, personnels et professionnels de l'éducation au sens large. Public du quartier et hors QPV, dans l'objectif de favoriser la mixité	Modalités de gestion et de fonctionnement :	équipement géré par la Ville
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	APD en cours de finalisation	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	estimation de 12 149 heures d'insertion pour les marchés à passer sur cette opération
Nombre de m ² de surface de plancher de l'équipement public :	5 000,00 m ²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	Arrêt de Bus à Haut Niveau de Service avenue de Lattre de Tassigny Prévision de création d'un espace de stationnement en toute proximité, rue Théodore Botrel
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Concertation articulée au lancement de la démarche Cité Educative, avec l'ensemble des usagers et plus largement les acteurs du quartier. Voir la « grille de la démarche participative » liée à l'opération, dans le cadre de la charte de la participation citoyenne
Localisation de l'équipement :	Situé dans le périmètre du QPV, en bordure de quartier, rue Théodore Botrel	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :	08/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	48,08 %
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	CE 08/10/2018 - CE Plan de relance du 27/10/2021

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Assiette subventionnable :	16 634 222,62 €
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	35,00 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	13,08 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence : - €	0,00 %
Taux de subvention retenu :	48,08 %
MONTANT DE LA SUBVENTION :	7 997 171,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	16 601 153,00 €	montant TTC :	19 897 583,60 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	11 675 412,60 €		
	EPCI :	225 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	7 997 171,00 €		
	Total des co-financements :	19 897 583,60 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

COMMUNE DE LA COURONNE :

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE LA COURONNE	Intitulé de l'opération Aménagement de l'espace Saint-Jean
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) Aménagement de l'espace Saint-Jean	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0788-24-0015

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'étude urbaine a montré sur le quartier prioritaire de l'Etang des Moines un éclatement géographique des mobilités et une absence de qualification des espaces extérieurs : absence d'espace extérieur identifié et attractif qui permette de devenir un lieu de rassemblement et de cohésion sociale. L'opération vise la création d'un espace public fédérateur de qualité, support d'usages et de pratique par la requalification des espaces publics existants. Il s'agit de tisser la trame verte sur ce site traversé par un cours d'eau et d'offrir un espace naturel fédérateur. Les résultats du suivi écologique sur 3 années dans le cadre de l'évaluation de la gestion différenciée des espaces verts, ont révélé la présence d'espèces patrimoniales protégées au niveau national. L'espace St Jean porte également de forts enjeux sociaux. La population est très en attente de la qualification naturelle de cette grande plaine et de son ruisseau. Par ailleurs, au coeur du centre-ville, le site met en relation des quartiers qui aujourd'hui s'ignorent. Cela permet d'offrir à la population des dits quartiers un espace naturel de pratiques et de détente, fédérateur d'identité et de liens. Le futur aménagement a été travaillé en 2018 en concertation avec les habitants dans une démarche innovante, d'étude d'impact en santé, soutenue par l'ARS Nouvelle Aquitaine. Le groupe de concertation a déjà déterminé des axes de travail : l'espace Saint-Jean sera un lieu convivial (détente, lecture, jeux), de rencontre (manifestations organisées sur site), et intergénérationnel (activité pour tous les âges, parcours sportifs). La signature de la convention avec les partenaires de l'ORU fin 2019 a permis d'acter ces principes d'aménagements. Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire, le travail a repris en 2021. Une étude a été réalisée sur l'espace St-Jean avec les services de l'Etat, du syndicat d'eau le Sybra, et des partenaires de l'ORU sur le cours d'eau qui traverse le site afin de tenir compte des enjeux de la gestion des eaux pluviales et de la protection de la biodiversité (libellule "l'agrion de Mercure"). Ce travail de concertation a abouti au deuxième semestre 2021 à des préconisations de calendrier d'intervention et à une stabilisation des éléments nécessaires au dossier loi sur l'eau, ainsi qu'à la réalisation du cahier des charges de maîtrise d'oeuvre. Les compétences attendus dans le cahier des charges de maîtrise d'oeuvre sont les suivantes: paysagiste, architecte, eau et hydraulique, VRD, participation citoyenne. Le cahier des charges de l'équipe de maîtrise d'ouvrage a été finalisée fin 2021 en tenant compte des besoins exprimés par les partenaires et les habitants: un usage relatif aux pratiques de loisirs et sportives, au rassemblement et à la sensibilisation du public sur la biodiversité. La commune a souhaité mettre en avant un axe fort sur l'égalité femme-homme et à fait appel à une géographe du genre pour l'accompagner dans la démarche du programme retenu. La commune a également souhaité inscrire dans son cahier des charges de maîtrise d'oeuvre l'insertion professionnelle en faisant le lien avec la facilitatrice des clauses sociales du territoire. En parallèle, en 2021, la commune a travaillé avec le bailleur social, propriétaire des espaces publics sur lesquels l'aménagement est prévu afin d'aboutir à la rétrocession des terrains à la ville: division cadastrale en cours et publication aux hypothèques et planification signature de l'acte notarié final. Le pilotage de l'opération de l'Espace St-jean en corrélation avec celle de la Liaison douce nord-sud est bien pris en main par les équipes de la commune mais le calendrier opérationnel ne permet pas d'atteindre les jalons opérationnels nécessaires à l'engagement de l'opération sur IODA avant le 30/06/22. C'est pourquoi il est demandé d'inscrire cette opération dans l'avenant et d'en modifier son calendrier.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Etang des Moines BR - 1054p, 995, 996, 997, 998, 949, 136, 170, 1070p.	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 16-La Couronne	
Quartier de rattachement de l'opération 16113 La Couronne 6016004 L'Etang Des Moines	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	NC
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	NC	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	NC
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	NC	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	valorisation nulle car espace public
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ...) :	NC		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :			08/10/2018		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2		2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			8 semestre(s)		
Commentaires					

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	35% plus 15% validé sur avis partenaires en CE du 8 octobre 2018 dans QPV
Localisation :	Opération validée en CE du 8 octobre 2018
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	614 425,50 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	614 425,50 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	15,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	50,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	307 212,75 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	583 500,00 €	montant TTC :	700 200,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	362 266,25 €		
	EPCI :	30 721,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	307 212,75 €		
	Total des co-financements :	700 200,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE LA COURONNE	Intitulé de l'opération Aménagement d'une liaison douce nord(espace St-Jean)/sud (école)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) Aménagement d'une liaison douce nord(espace St-Jean)/sud (école)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0788-24-0016

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</p> <p>L'ambition du projet pour le quartier de l'Etang des Moines est de relier le quartier au centre-ville de La Couronne. Idéalement situé le quartier a actuellement un fonctionnement urbain endogène et il semble enclavé alors que sa localisation en entrée de ville constitue l'opportunité d'offrir le centre-ville de la Couronne, lui donnant ainsi une dimension cohérente avec le développement urbain de la ville. L'objectif est de créer une liaison douce nord-sud pour favoriser la circulation des habitants et réduire la pratique automobile.</p> <p>En effet, à l'échelle de la commune, la concentration des équipements permet d'imaginer un plan de mobilité basé sur les circulations douces. Un travail de mise en relation des principaux sites polarisant doit pouvoir aboutir à l'annulation théorique de la pratique automobile au sein de la commune. Il ne s'agit pas seulement de créer des liens mais des synergies nouvelles entre quartiers plus ou moins dynamiques. Par la création d'une liaison douce entre les maternelles (le plus au sud) et l'espace St-Jean, la commune vient mailler le quartier et les équipements entre eux inaugurant ainsi une nouvelle stratégie pour le bourg. La liaison piétonne respectera les règles d'accessibilité et bénéficiera d'un aménagement qualitatif qui fera écho à l'aménagement de l'espace Saint-Jean.</p> <p>Cette liaison douce viendra compléter un travail de signalétique piétonne déjà engagée en 2018 puisque la commune, ville engagée dans le Plan national nutrition santé vient de flécher des parcours piétons pour se déplacer dans le centre-bourg. Un travail de mise en relation des principaux sites polarisants, doit pouvoir offrir la possibilité de ne pas utiliser son automobile. La commune souhaite la mise en pratique du guide ISadOrA une démarche d'accompagnement à l'Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement urbain sur cette opération.</p> <p>Les enjeux de cette liaison douce sont donc</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desservir l'ensemble des autres équipements publics présents sur ce parcours - Inscrire ce cheminement dans le contexte urbain - Favoriser la santé, le bien-être - Préserver l'environnement, voire favoriser la biodiversité - Assurer les aspects sécuritaire et égalitaire <p>Pour des raisons de cohérence d'aménagements publics, la commune a fait le choix de faire un seul cahier des charges de maîtrise d'oeuvre pour l'opération de l'espace St-Jean et la liaison douce afin de garder une cohérence paysagère, architecturale mais également pour que la liaison douce soit examinée au prisme de l'égalité femmes-hommes par la géographe du genre missionnée par la commune. En parallèle, en 2021, la commune a travaillé avec le bailleur social, propriétaire des espaces publics sur lesquels l'aménagement est prévu afin d'aboutir à la rétrocession des terrains à la ville: division cadastrale en cours et publication aux hypothèques et planification signature de l'acte notarié final.</p> <p>Le pilotage de l'opération de la Liaison douce Nord-Sud en corrélation avec celle de l'aménagement de l'espace Saint-Jean est bien pris en main par les équipes de la commune mais le calendrier opérationnel ne permet pas d'atteindre les jalons opérationnels nécessaires à l'engagement de l'opération sur IODA avant le 30/06/22. C'est pourquoi il est demandé d'inscrire cette opération dans l'avenant et d'en modifier son calendrier.</p>
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Etang des Moines BR - 50p,506p,824p,822p,823p,99p,1070p	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Au sein du quartier de l'Etang des Moines parcelles BR - 50p,506p,824p,822p,823p,99p,1070p
Commune de réalisation 16-La Couronne	
Quartier de rattachement de l'opération 16113 La Couronne 6016004 L'Etang Des Moines	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :		Outil réglementaire :	NC
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	NC	Nombre de m ² par type de foncier de destination concerné :	NC
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	NC	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	valorisation nulle car espace public
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	NC		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :	08/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	dans QPV
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Date de prise en compte des dépenses du 8 octobre 2018 validé par le CE à la même date

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	119 515,40 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	119 515,40 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	35,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	41 830,39 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	113 500,00 €	montant TTC :	136 200,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	88 393,61 €		
	EPCI :	5 976,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	41 830,39 €		
	Total des co-financements :	136 200,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

LOGELIA CHARENTE :



CHARTRE DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DU GRAND ANGOULEME

- MAI 2020 AJUSTEE AVRIL 2022 -



Il est convenu entre les signataires suivants :

- le Président de GrandAngoulême, autorisé par délibération n° 2019-12-438
- le Maire d'Angoulême, ou son représentant,
- le Maire de Champniers
- le maire de Bouex
- le maire de Gond-Pontouvre
- le Maire de La Couronne
- le maire de Mornac
- le maire de Saint-Yrieix
- le maire de Ruelle-sur-Touvre
- le maire de Touvre
- Logélia Charente
- L'OPH de l'Angoumois
- Noalis

ARTICLE 1 – LE PROGRAMME RENOVATION D'INTERET REGIONAL (PRIR) DE BEL-AIR GRAND-FONT ET ETANG DES MOINES

CONTEXTE LOCAL

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, votée en février 2014, pose le cadre, fixe les objectifs et les moyens du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Afin de concentrer les efforts sur les quartiers les plus défavorisés, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) hiérarchise deux niveaux de priorité d'intervention : les projets d'intérêt national et les projets d'intérêt régional.

Dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), deux quartiers de l'agglomération bénéficient d'une opération de renouvellement urbain : Bel Air Grand Font à Angoulême et Étang des Moines à La Couronne, retenus au titre des projets d'intérêt régional (PRIR).

Suite au passage en Comité d'Engagement de l'ANRU le 8 Octobre 2018, les deux sites locaux seront financés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à hauteur de 23,8 M€ pour Bel Air Grand Font et pour Étang des Moines.

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de Bel-Air – Grand Font et Etang des Moines, 210 démolitions sont envisagées.

	Noalis	LOGELIA	OPH
Eglantines		70	
Kerrias		93	
Bergeronnettes			16
Barre de la Gare	16		
Bat.A - Etang des Moines		15	
Total démolitions	16	178	16
TOTAL pour les 3 organismes et 2 ORU	210		

Pour mémoire, dans le respect du Règlement financier de l'ANRU, les bailleurs posent comme absolue nécessité, la reconstitution de l'intégralité des logements démolis, soit 210 logements.

Plusieurs communes, co-signataires des présentes, ont été pré-identifiées pour éventuellement accueillir une opération pour reconstituer cette offre en neuf.

CONTEXTE NATIONAL : LE NOUVEAU CONTEXTE ECONOMIQUE ET FINANCIER

La Loi de Finances pour 2018 est venue bouleverser l'environnement financier du logement social. La hausse de TVA *-passant 5,5 % à 10 %-* et la mise en place de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) remettent en cause, d'une part, l'exploitation même des organismes et, d'autre part, les équilibres financiers des opérations de construction des bailleurs.

Au demeurant, les bailleurs sociaux sont des acteurs importants du renouvellement urbain : il leur est demandé de démolir 210 logements et d'opérer des opérations de réhabilitations ambitieuses (label Haute Performance Energétique).

Ainsi, afin de ne pas fragiliser les organismes par les démolitions, et les priver des recettes de loyers correspondantes, il a été convenu qu'ils puissent reconstituer, en totalité, l'offre perdue (1 logement reconstruit pour 1 logement démolit).

Pour minimiser les pertes d'exploitation, cette reconstitution sera opérée en amont des démolitions. Ce ne fut pas le cas lors de la précédente opération de renouvellement urbain : les projets de reconstitution ne sont pas tous livrés alors que les démolitions sont effectives depuis plusieurs années.

Enfin, les opérations de construction sont complexes à élaborer au vu du nouveau contexte né de la Loi de Finances pour 2018 : toutes choses égales par ailleurs, la réduction de loyer solidarité et la hausse de la TVA conduiraient les organismes à injecter près de 25% de fonds propres dans chacune des opérations. Dans ces conditions, les opérations ambitieuses de démolition – reconstruction ne seraient pas financièrement soutenables par les bailleurs.

Ainsi, en réponse, et pour accompagner le projet de renouvellement urbain, un accord partenarial « commune – bailleur – agglomération » propose de répartir l'effort financier afin de permettre la sortie des opérations dans les meilleures conditions possibles.

➤ Les engagements de chacune des parties :

- Les Communes volontaires s'engagent à mettre à disposition gracieusement le foncier (ou bâti) qu'elles maîtrisent ;
- GrandAngoulême s'engage à participer à l'aménagement de la parcelle identifiée par la commune dans la limite de 12 000 € par logement (viabilisation du terrain d'assiette accueillant l'opération : voirie, cheminement, trottoirs, amenée des réseaux fluides, électriques etc.). A cette participation s'ajoute une aide forfaitaire à la production à proprement parler de logements publics de 8 000 € par logement ;
- Les Bailleurs s'engagent à porter leur taux de fonds propres à 15% par opération.

S'agissant des opérations de reconstitution en elles-mêmes, plusieurs principes sont ici actés :

- Premier principe : l'intégration du projet de reconstitution de l'offre dans une stratégie globale de rééquilibrage du peuplement, à l'échelle de l'Agglomération

La définition d'une stratégie concertée de renouvellement urbain des quartiers et de reconstitution de l'offre devront traduire la stratégie globale du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 du Grand Angoulême, évalué à mi-parcours en 2017, et le politique du peuplement et de rééquilibrage de la mixité sociale de la Collectivité.

A travers le nouveau PLH 2020-2026, l'Agglomération encourage une production territorialisée répondant aux grands enjeux de peuplement et de mixité sociale à l'échelle du bassin de vie.

Il s'agira, dans le cadre des attributions, de veiller à ne pas fragiliser la situation des communes accueillant les opérations de logements publics.

- Second principe : l'implication de l'entièreté de l'agglomération dans la reconstitution de l'offre et dans l'accueil des ménages en vue de la redynamisation des communes, dans un objectif de mixité sociale

Au-delà des deux communes accueillant les opérations de renouvellement urbain (Angoulême et La Couronne), sur lesquelles des opérations en reconstitution sont actées, et dans un esprit de solidarité intercommunale, la très grande majorité de la reconstruction est répartie sur 8 autres communes.

Parmi celles-ci, certaines sont des communes soumises à la loi « SRU » (Gond-Pontouvre, Ruelle, Saint-Yrieix, Champniers), c'est-à-dire ayant l'obligation d'atteinte des 20% de logements sociaux, et d'autres « plus petites communes » (Bouex, Mornac et Touvre), non soumises à cette loi, mais volontaires dans la production de logements locatifs publics.

En effet, poursuivant l'objectif de redynamisation de leurs communes, à la population parfois vieillissante, et la nécessité d'instaurer un renouvellement de leur population, plusieurs communes ont souhaité s'engager dans la réalisation de programmes de logements locatifs publics.

- Troisième principe : la sécurisation des communes dans la première mise en location

Dans le cadre de ces nouvelles productions de logements intervenant dans le cadre de la reconstitution de l'offre des logements démolis sur BAGF et EDM, les bailleurs s'engagent à mettre en place une Commission spécifique pour la première mise en location.

ARTICLE 2 – LES OPERATIONS DE LOGEMENTS PUBLICS IDENTIFIEES

Les opérations de reconstitution, identifiées selon les principes rappelés plus haut, figurent dans le tableau ci-dessous.

Les bailleurs détermineront avec les communes la programmation en fonction de chacun des sites (forme de l'habitat, typologie, procédé de construction, label éventuel etc...).

	Programme total	Dont Reconstitution ORU		
ANGOULEME - VICTOR HUGO		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	16			10
ANGOULEME - Maisons sur les toits		LOGELIA	OPH	Noalis
Maisons sur les toits (Bât.BCDE)	10		10	
LA CONTRIE - LA COURONNE		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	15	11		
GOND-PONTOUVRE - TREUIL SUD		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	26	19		
GOND-PONTOUVRE - LA GARENNE - FOULPOUGNE		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	17	7		
MORNAC - LES POINTES		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	12	12		
GOND-PONTOUVRE – LES BERGES DES ANGLADES		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	8	8		
TOUVRE - L'ANGEVINIERE		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	10	10		
BOUEX - LA VIGNE BLANCHE		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	15	1		
SAINT-YRIEIX – RUE DES ECOLES		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	20	12		
RUELLE - MAINE GAGNAUD		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	6		-	
RUELLE - MAINE GAGNAUD		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	38	27		
CHAMPNIERS - RUE DES COLVERTS :		LOGELIA	OPH	Noalis
Reconstitution proposée	17	-		
	210	127		

3 – DETAIL DE LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE – TYPOLOGIE DES PROGRAMMES ET CALENDRIER

➤ **Logélia :**

- LA COURONNE – LA CONTRIE

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	3	La Couronne « La Contrie »	Logélia Charente	3	0	2022 Sem1 pour 7 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	3			3	0		4
% PLUS sur le total programmation	27%			27%			
PLAI neuf	8			8	0		4
PLAI AA							
Total PLAI	8			8	0		4
% PLAI sur le total programmation	72%			72%			
Total programmation	11			11	0		4

- GOND-PONTOUVRE – LE TREUIL SUD

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	5	Gond Pontouvre	Logélia Charente		5	2021 Sem2 pour 7 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	5				5		4
% PLUS sur le total programmation	26 %				26 %		
PLAI neuf	14				14		4
PLAI AA							
Total PLAI	14				14		4
% PLAI sur le total programmation	74 %				74 %		
Total programmation	19				19		4

- GOND-PONTOUVRE – LA GARENNE - FOULPOUGNE

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)	
PLUS neuf		Gond Pontouvre	Logélia Charente			2021 Sem2 pour 7 Sem	4	
PLUS AA								
Total PLUS								4
% PLUS sur le total programmation	0%						0%	
PLAI neuf	7						7	4
PLAI AA								
Total PLAI	7						7	4
% PLAI sur le total programmation	100%						100%	
Total programmation	7						7	4

- GOND-PONTOUVRE – LES BERGES DES ANGLADES

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)	
PLUS neuf	5	GOND-PONTOUVRE « Les Berges des Anglades »	Logélia Charente		5	2022 Sem2 pour 4 Sem	4	
PLUS AA								
Total PLUS	5				5		4	
% PLUS sur le total programmation	63%				63%			
PLAI neuf	3						3	4
PLAI AA								
Total PLAI	3						3	4
% PLAI sur le total programmation	37%						37%	
Total programmation	8						8	4

- MORNAC – LE PETIT MAIRAT

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	6	Mornac « Les Pointes »	Logélia Charente		6	2021 Sem1 pour 5 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	6			6	4		
% PLUS sur le total programmation	50%			50%			
PLAI neuf	6			6	4		
PLAI AA							
Total PLAI	6			6	4		
% PLAI sur le total programmation	50%			50%			
Total programmation	12			12	4		

- TOUVRE – L'ANGEVINIERE

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	7	Touvre « L'Angeviniere »	Logélia Charente		7	2021 Sem1 pour 4 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	7			7	4		
% PLUS sur le total programmation	70%			70%			
PLAI neuf	3			3	4		
PLAI AA							
Total PLAI	3			3	4		
% PLAI sur le total programmation	30%			30%			
Total programmation	10			10	4		

- BOUEX – LES VIGNES BLANCHES

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	0	Boux « Les Vignes Blanches »	Logélia Charente		0	2021 Sem2 pour 7 Sem	5
PLUS AA							
Total PLUS	0			0			
% PLUS sur le total programmation	0%			0%			
PLAI neuf	1			1	5		
PLAI AA							
Total PLAI	1			1	5		
% PLAI sur le total programmation	100%			100%			
Total programmation	1			1	5		

- SAINT-YRIEIX – RUE DES ECOLES

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	4	Saint-Yrieix « Rue des Ecoles »	Logélia Charente		4	2023 Sem1 pour 5 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	4			4	4		
% PLUS sur le total programmation	33%			33%			
PLAI neuf	8			8	4		
PLAI AA							
Total PLAI	8			8	4		
% PLAI sur le total programmation	67%			67%			
Total programmation	12			12	4		

- RUELLE – MAINE GAGNAUD – LOGELIA

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	7	Ruelle « Maine Gagnaud »	Logélia Charente		7	2022 Sem2 pour 7 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	7			7	4		
% PLUS sur le total programmation	26%			26%			
PLAI neuf	20			20	4		
PLAI AA							
Total PLAI	20			20	4		
% PLAI sur le total programmation	74%			74%			
Total programmation	27			27	4		

- CHAMPNIERS – RUE DES COLVERT

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	0	CHAMPNIERS « RUE DES COLVERT »					5
PLUS AA							
Total PLUS	0						
% PLUS sur le total programmation							
PLAI neuf	0				5		
PLAI AA							
Total PLAI	0						
% PLAI sur le total programmation							
Total programmation	0						

➤ **Noalis**

- ANGOULEME – VICTOR HUGO – RUE DE MONTBRON

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	3	ANGOULEME « VICTOR HUGO – RUE DE MONTBRON »	Noalis	3		2021 Sem2 pour 3 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	3			3			4
% PLUS sur le total programmation	30%			30%			
PLAI neuf	7			7			4
PLAI AA							
Total PLAI	7			7			4
% PLAI sur le total programmation	70%			70%			
Total programmation	10			10			4

➤ **OPH de l'Angoumois**

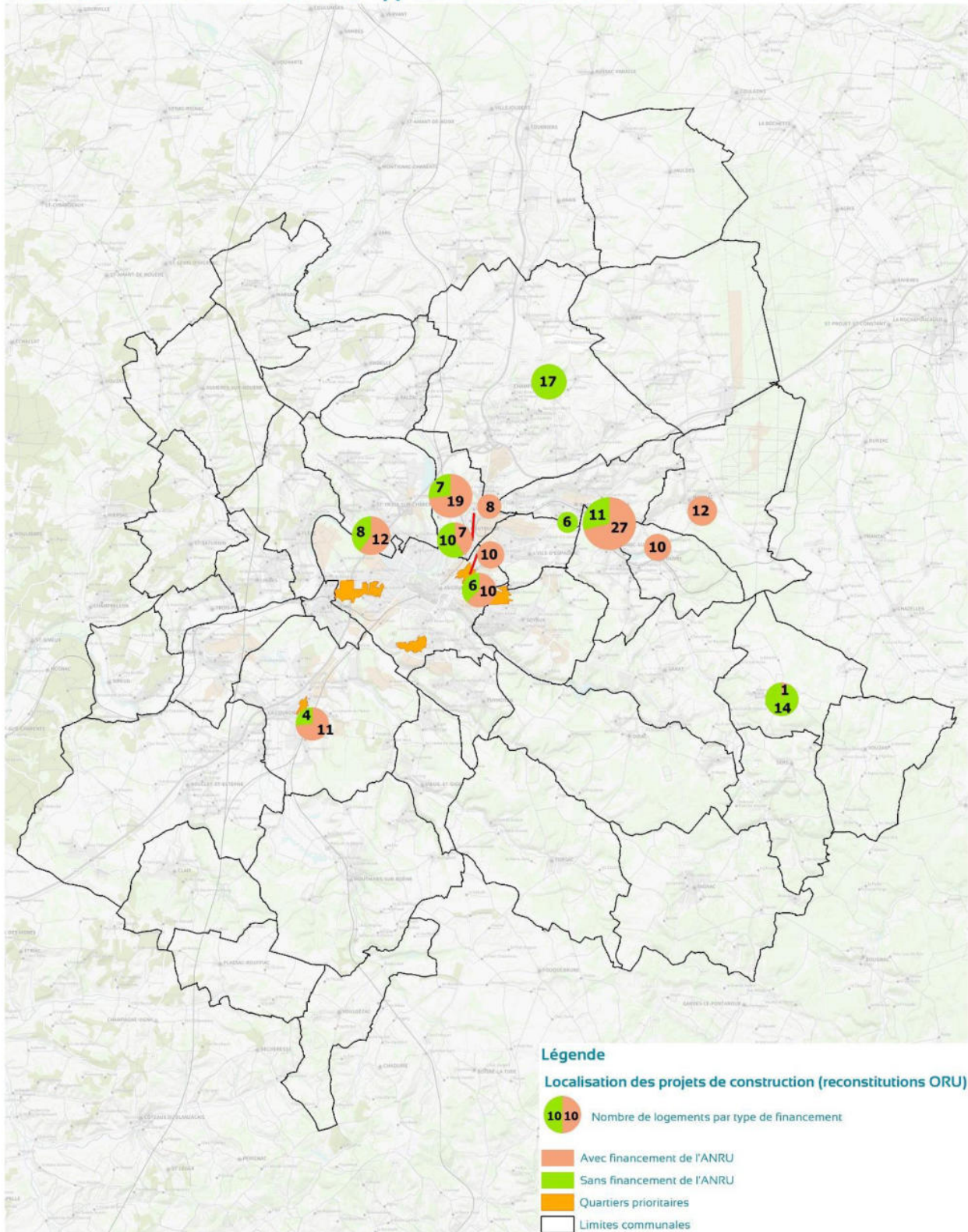
- ANGOULEME – MAISONS SUR LES TOITS – BATIMENTS BCDE

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	10	Angoulême « Maisons sur les toits »	OPH de l'Angoumois			2022 Sem1 pour 4 Sem	4
PLUS AA							
Total PLUS	10						4
% PLUS sur le total programmation	100%						
PLAI neuf	0						4
PLAI AA							
Total PLAI							4
% PLAI sur le total programmation	0%						
Total Programmation	10						4

- RUELLE – MAINE GAGNAUD

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Nom du programme	Bailleur	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Calendrier en semestre (OS – Livraison)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	0	Ruelle « Maine Gagnaud »	OPH de l'Angoumois				4
PLUS AA							
Total PLUS	0						4
% PLUS sur le total programmation	100%						
PLAI neuf	0						4
PLAI AA							
Total PLAI							4
% PLAI sur le total programmation	0%						
Total Programmation	0						4

Localisation des projets de logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre ORU et types de financements



Source : IGN France Raster, GrandAngoulême service Habitat
 Réalisation : GrandAngoulême, SIG, 04/22



0 1 2 Kilomètres

Ref : HAB_22_08

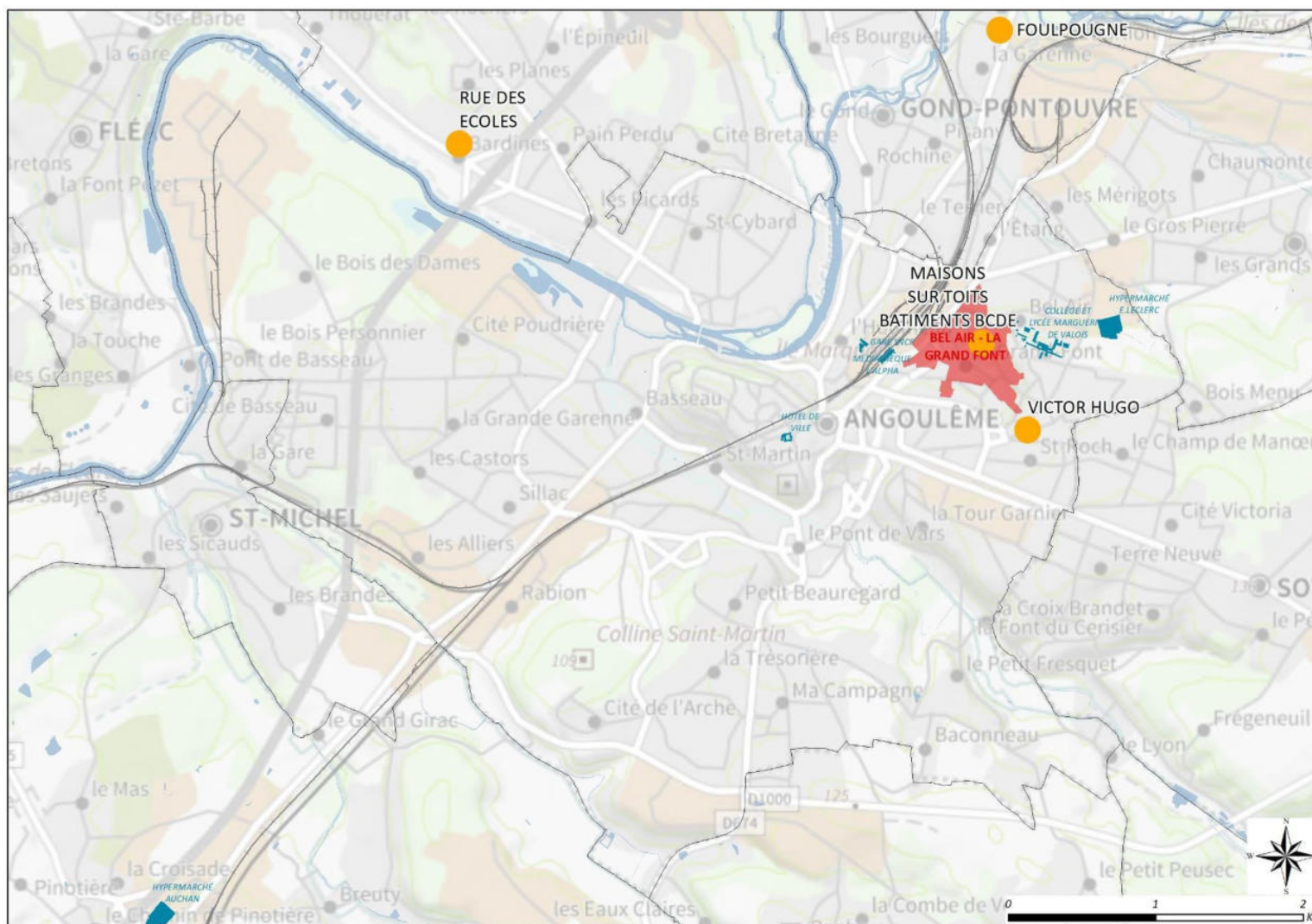
ARTICLE 4 – DUREE ET MODALITE D'EVOLUTION DE LA CHARTE

Cette Charte est conclue pour une durée correspondant à celle définie dans la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Un bilan annuel sera effectué par un Comité de suivi composé des principaux signataires afin de vérifier l'adéquation entre les objectifs et les réalisations effectuées, ainsi que pour tenir compte des éventuelles évolutions dans la mise en œuvre de cette programmation et des premières attributions de logements.

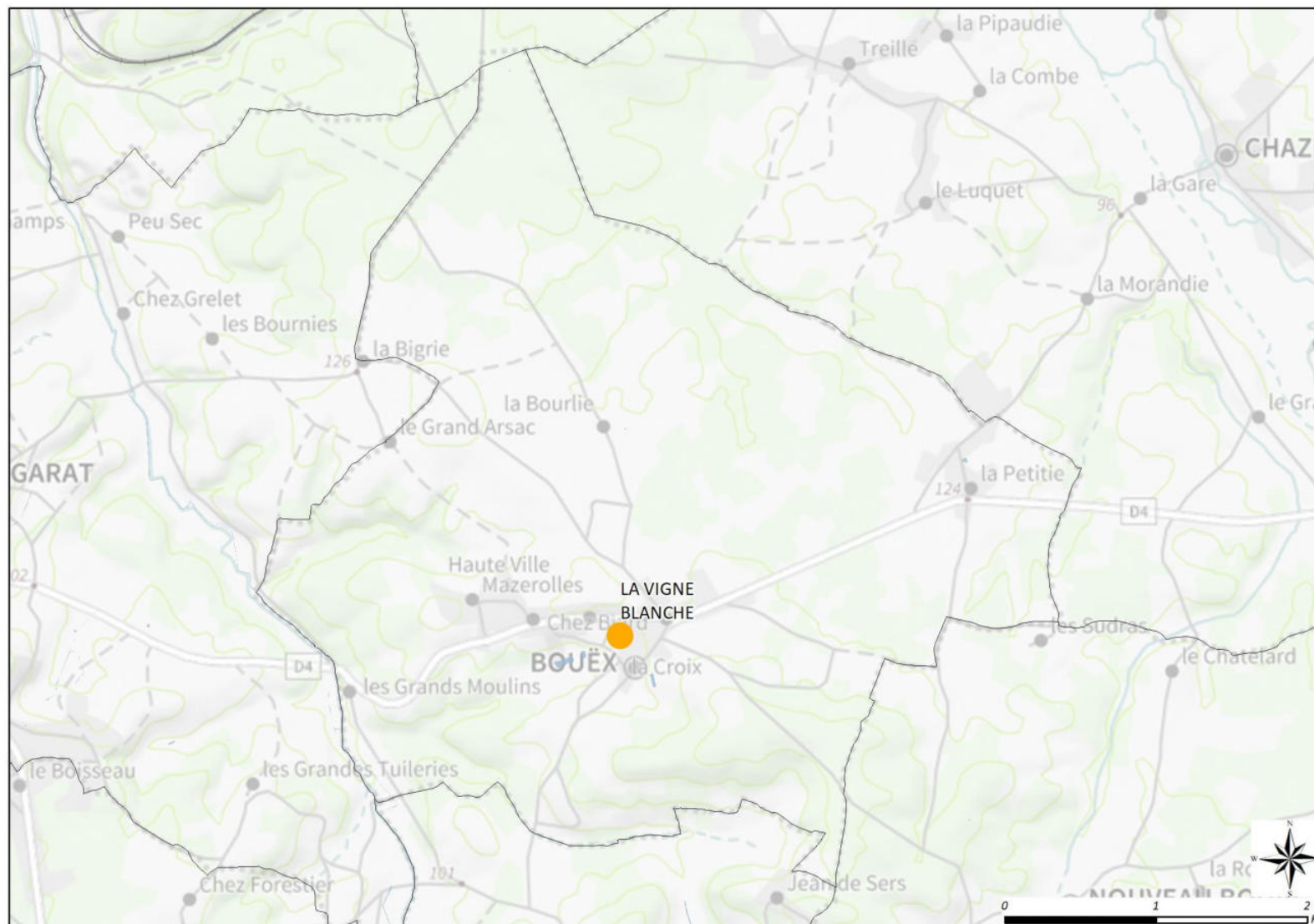
En conséquence, cette Charte est susceptible d'évolution par voie d'avenant.

Reconstitution de l'offre sur Angoulême



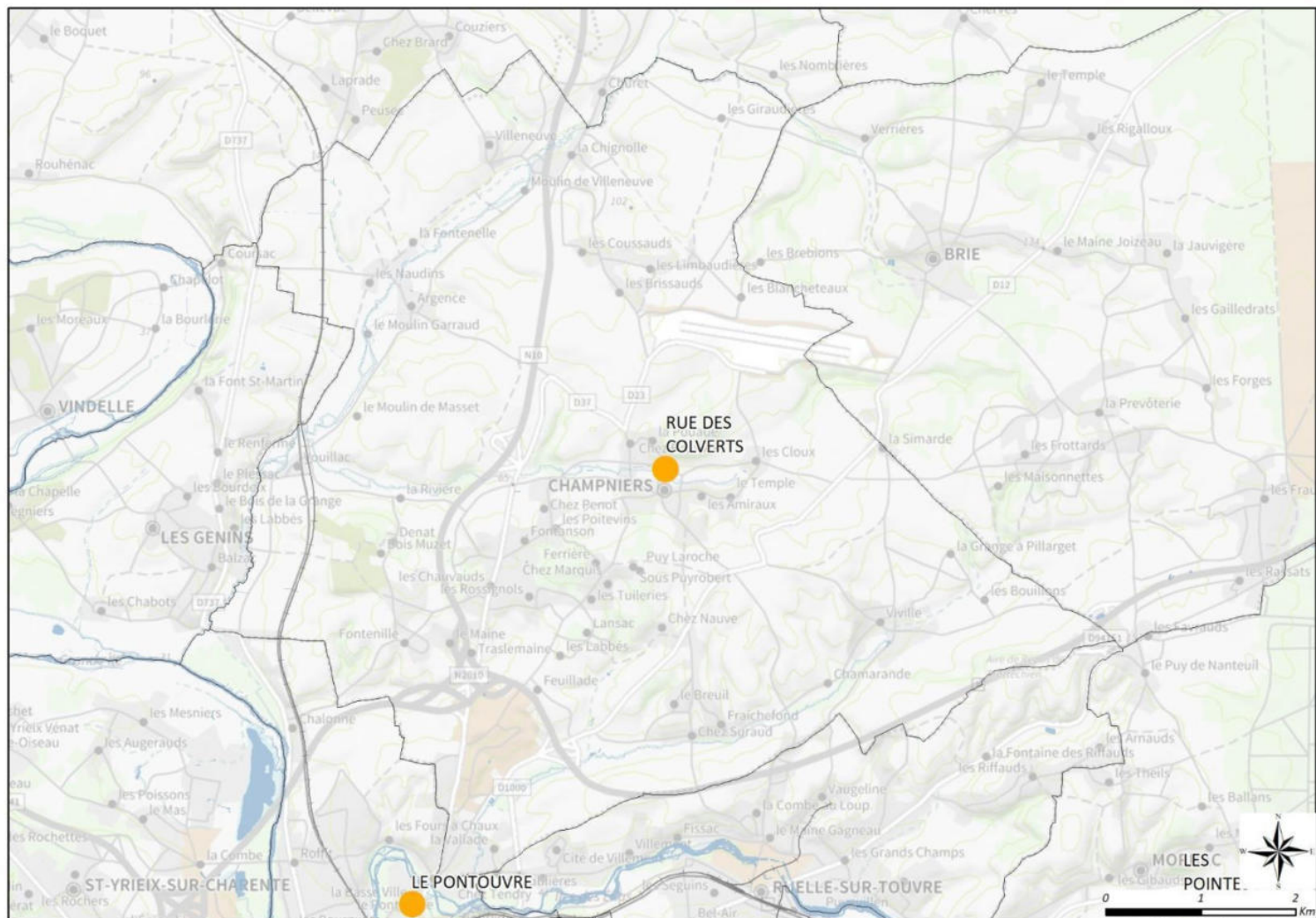
CHARTRE DE RECONSTITUTION DE LOGEMENTS PUBLICS DU GRAND ANGOULEME – 2020 – Page 16 sur 26

Reconstitution de l'offre sur Bouex



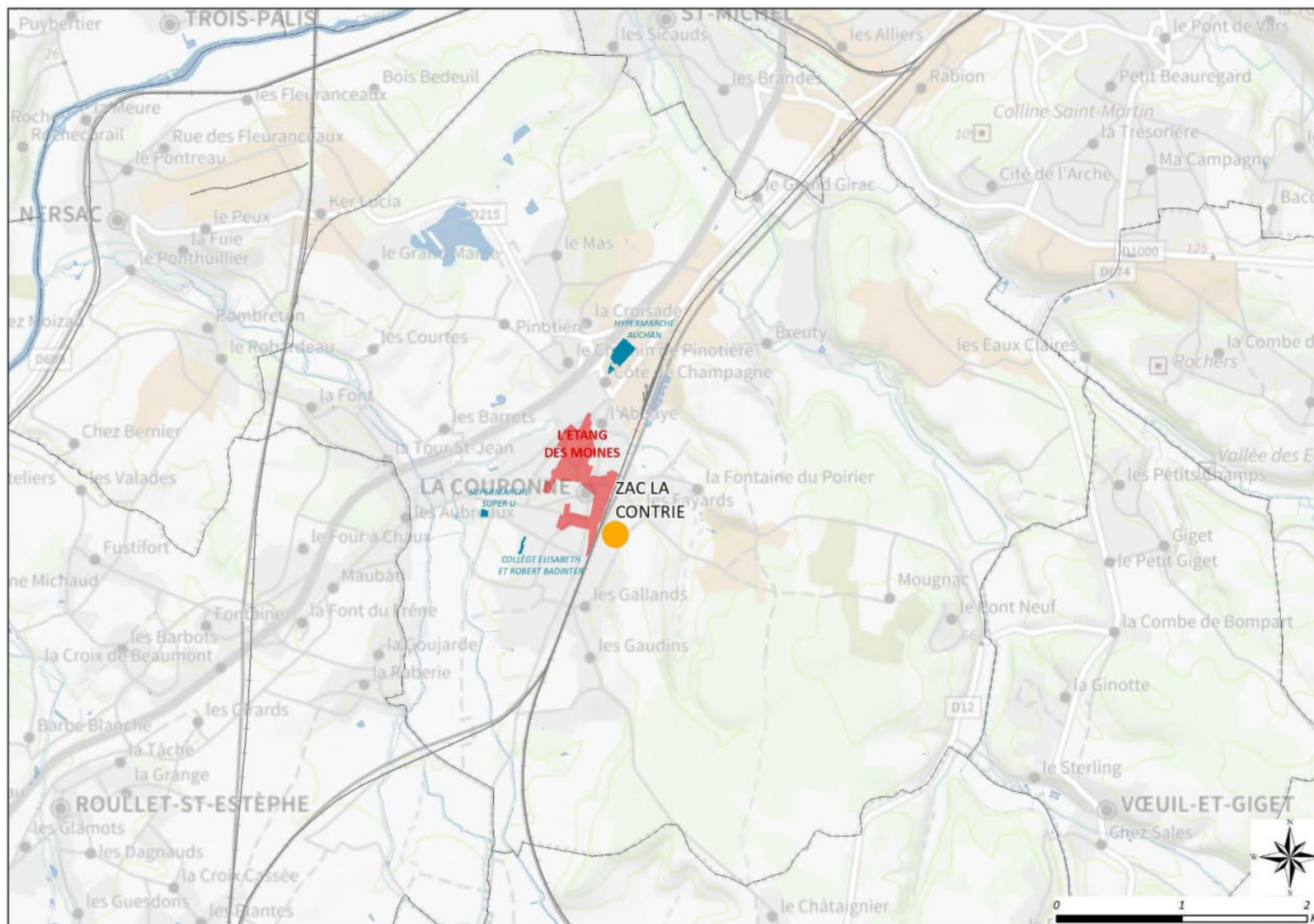
CHARTRE DE RECONSTITUTION DE LOGEMENTS PUBLICS DU GRAND ANGOULEME – 2020 – Page 17 sur 26

Reconstitution de l'offre sur Champniers

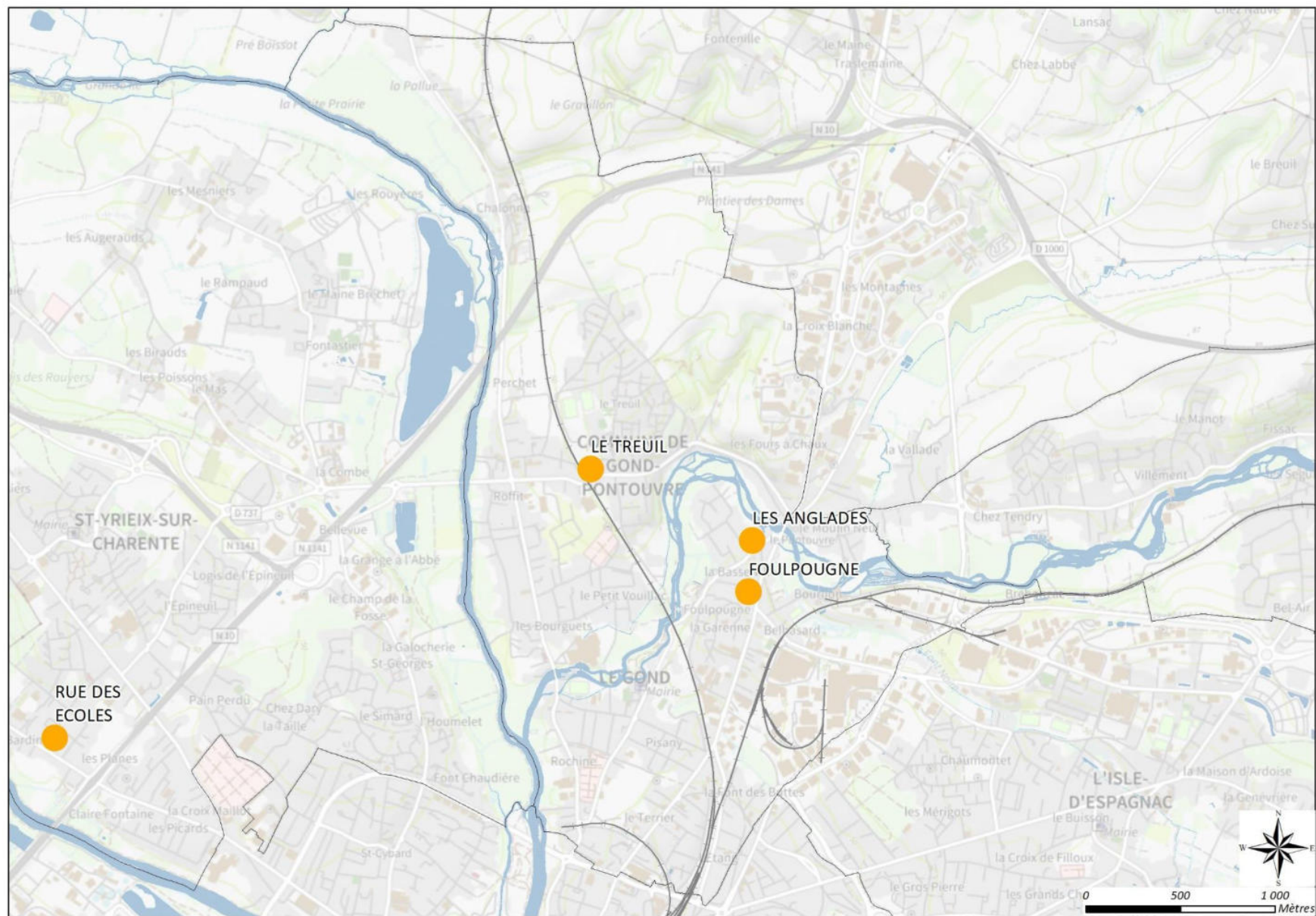


CHARTRE DE RECONSTITUTION DE LOGEMENTS PUBLICS DU GRAND ANGOULEME – 2020 – Page 18 sur 26

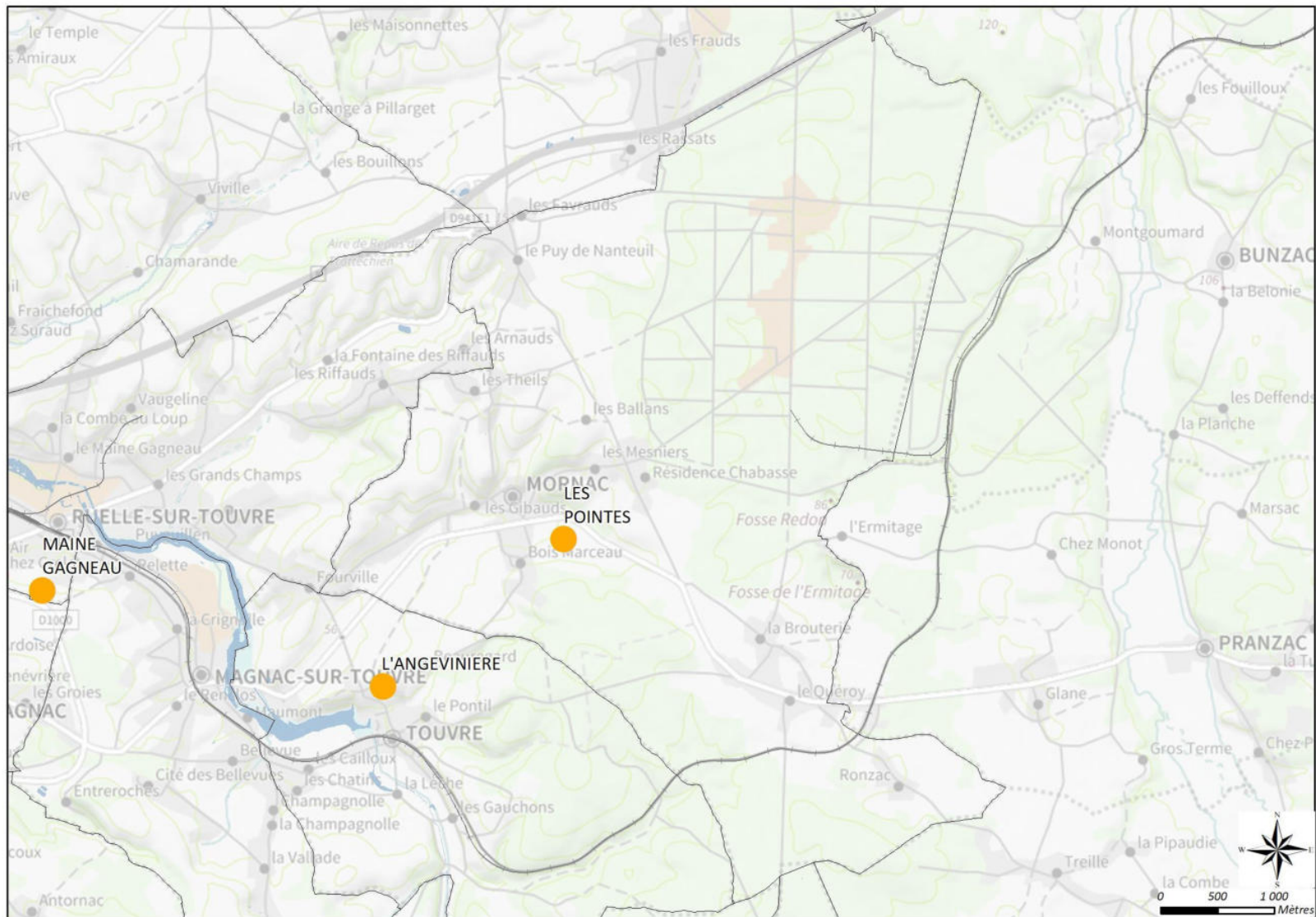
Reconstitution de l'offre sur La Couronne



Reconstitution de l'offre sur Gond-Pontouvre

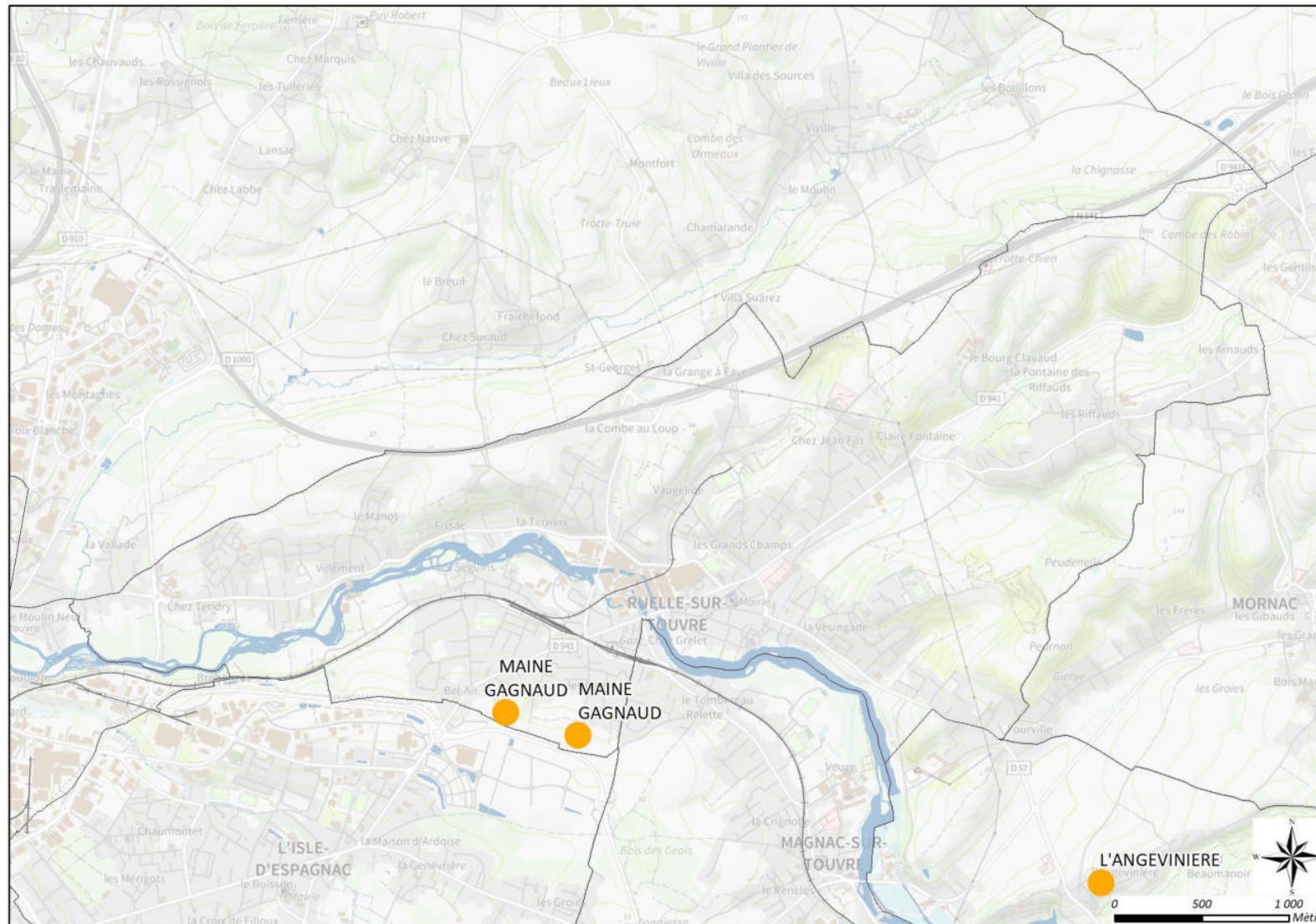


Reconstitution de l'offre sur Mornac

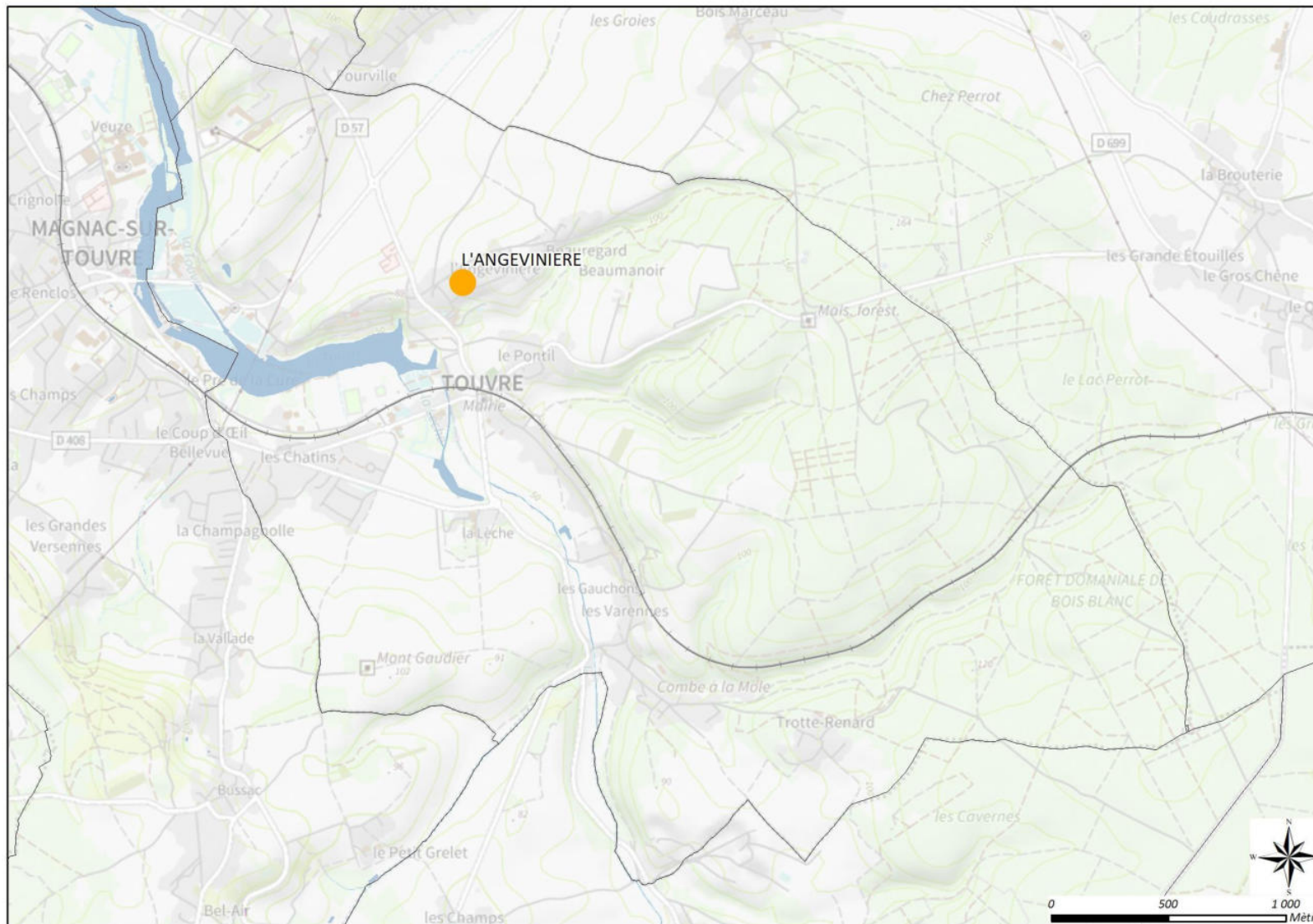


CHARTRE DE RECONSTITUTION DE LOGEMENTS PUBLICS DU GRAND ANGOULEME – 2020 – Page 21 sur 26

Reconstitution de l'offre sur Ruelle



Reconstitution de l'offre sur Touvre



CHARTRE DE RECONSTITUTION DE LOGEMENTS PUBLICS DU GRAND ANGOULEME – 2020 – Page 23 sur 26

Reconstitution de l'offre sur Saint-Yrieix

