



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2022-210**

PUBLIÉ LE 13 DÉCEMBRE 2022

Sommaire

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine /

R75-2022-12-13-00001 - Arrêté portant agrément de l'association " Institut Don Bosco "au titre de l'article L.365-3 du code de la construction et de l'habitation (4 pages)

Page 3

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE / SERFOB

R75-2022-12-09-00003 - Arrêté portant sur la liste électorale définitive du Collège Régional du Centre Régional de la Propriété Forestière de Nouvelle-Aquitaine par les organisations professionnelles les plus représentatives de la forêt privée Scrutin du 9 mars 2023 (2 pages)

Page 8

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2022-11-24-00003 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine - Bureau du 24 novembre 2022 délibérations B-2022-139 à B-2022-165 (511 pages)

Page 11

RECTORAT / Affaires juridiques

R75-2022-12-09-00002 - Arrêté portant délégation de signature du secrétaire général de l'académie de Poitiers à certains agents placés sous son autorité (2 pages)

Page 523

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du
Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine

R75-2022-12-13-00001

Arrêté portant agrément de l'association " Institut Don
Bosco "au titre de l'article L.365-3 du code de la
construction et de l'habitation

Arrêté du 13 DEC. 2022 n°

Portant agrément de l'association " Institut Don Bosco "au titre de l'article L.365-3 du code de la construction et de l'habitation

La Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine

VU la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

VU la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022

VU le décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées ;

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

VU le décret du Président de la République en date du 27 mars 2019 portant nomination de Madame Fabienne BUCCIO en qualité de préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

VU l'arrêté interministériel du 1^{er} septembre 2022 nommant Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX en qualité de, directeur régional de la DREETS de la région Nouvelle-Aquitaine à compter du 1^{er} octobre 2022 ;

VU l'arrêté préfectoral 26 septembre 2022 de Madame Fabienne BUCCIO, préfète de région, donnant délégation de signature à Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de la DREETS de la région Nouvelle-Aquitaine, en matière d'administration générale ;

VU l'arrêté n° DREETS-2022-045 du 21 novembre 2022 de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de la DREETS de la région Nouvelle-Aquitaine portant subdélégation de signature en matière d'administration générale à Madame Véronique

CASTRO directrice régionale adjointe, en charge du pôle solidarités de la DREETS Nouvelle-Aquitaine ;

VU la demande d'agrément de gestion locative sociale déposée par l'association « **Institut Don Bosco** » le 12 juillet 2022 pour les départements de la Gironde, des Pyrénées Atlantiques, de la Charente Maritime, de la Corrèze et de la Haute Vienne;

VU l'avis favorable recueilli auprès des préfets de l'ensemble des départements sollicités.

VU le contrat d'Engagement Républicain signé par l'association.

CONSIDÉRANT les capacités de l'organisme à exercer de telles activités conformément à l'article L.365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, compte tenu de ses statuts, ses compétences et des moyens dont il dispose.

SUR proposition du Secrétaire Général pour les Affaires Régionales de la région Nouvelle-Aquitaine.

ARRÊTE

Article 1 : L'association " **Institut Don Bosco** " est agréée pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale suivantes :

- La location :
 - o De logements auprès d'organismes agréés au titre de l'article L.365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ou d'organismes d'habitations à loyer modéré en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées dans les conditions prévues par l'article L.442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - o De logements à des bailleurs autres que des organismes d'habitations à loyer modéré en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées dans les conditions prévues aux articles L.321-10, L.321-10-1 et L.353-20 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - o de logements en vue de l'hébergement de personnes défavorisées dans les conditions de l'[article L. 851-1 du code de la sécurité sociale](#) (il s'agit de logements conventionnés à l'Allocation Logement Temporaire 1)
 - o De structures destinées à l'hébergement auprès d'un organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 (maîtrise d'ouvrage) ;

Article 2 : L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans renouvelable à compter de la date de publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine pour les départements de la Gironde, des Pyrénées Atlantiques, de la Charente Maritime, de la Corrèze et de la Haute Vienne.

Article 3 : L'association " **Institut Don Bosco** " est tenue d'adresser annuellement à la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine un compte rendu des activités concernées ainsi que ses comptes financiers. Elle doit lui notifier sans délai toute modification statutaire.

Article 4 : La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine peut à tout moment contrôler les conditions d'exercice de l'activité de l'organisme.

L'agrément peut être retiré à tout moment par la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément ou s'il est constaté un manquement grave ou répété à ses obligations. Le retrait est prononcé après avoir mis les dirigeants de l'organisme en mesure de présenter leurs observations.

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans les deux mois suivant sa notification ou publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région :

- d'un recours administratif gracieux auprès de la préfecture de région Nouvelle-Aquitaine ;
- D'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif territorialement compétent. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr .

Article 6 : Le Directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le **13 DEC. 2022**

P/le directeur régional et par délégation,
La directrice régionale adjointe en
charge du pôle Solidarités



Véronique CASTRO

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-12-09-00003

Arrêté portant sur la liste électorale définitive du
Collège Régional du Centre Régional de la Propriété
Forestière de Nouvelle-Aquitaine par les
organisations professionnelles les plus
représentatives de la forêt privée
Scrutin du 9 mars 2023



Arrêté

**PORTANT SUR LA LISTE ELECTORALE DEFINITIVE DU COLLEGE REGIONAL
DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE DE NOUVELLE-AQUITAINE
PAR LES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES LES PLUS REPRÉSENTATIVES DE LA FORÊT PRIVÉE
Scrutin du 9 mars 2023**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

VU le code forestier et notamment ses articles L.321-7 à L.321-12 et R.321-42 à R.321-77 ;

VU le décret n°2021-1800 du 23 décembre 2021 relatif aux circonscriptions des centres régionaux de la propriété forestière,

VU l'arrêté du 22 avril 2022 fixant les dates et les modalités des élections 2023 des conseillers des centres régionaux de la propriété forestière,

VU l'instruction technique du 22 juin 2022 du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation ;

CONSIDÉRANT qu'en application des dispositions de l'article R.321-63 du Code Forestier, il revient à la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, de dresser la liste définitive des organisations professionnelles admises à prendre part à l'élection des conseillers du CRPF par les collèges régionaux.

SUR PROPOSITION de Monsieur le directeur régional de l'alimentation, l'agriculture et la forêt,

ARRÊTE

Article premier : la liste du collège régional des organisations professionnelles admises à prendre part à l'élection des conseillers du Centre Régional de la Propriété Forestière de Nouvelle-Aquitaine et le nombre de voix attribué à chacune d'elles est dressée comme suit :

Organismes	VOIX
FRANSYLVA-Syndicat des Forestiers Privés en Limousin	295
Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs de Dordogne	162
FRANSYLVA-Syndicat Forêt Privée Pyrénées Adour	41
FRANSYLVA-Syndicat de Sylviculteurs Forestiers Privés en Poitou-Charentes	106
Syndicat des Sylviculteurs du Sud-Ouest	1114

Le nombre total de voix attribuées pour ce scrutin est de 1718.

Article 2 :

Cette liste a été affichée :

- au siège du Centre Régional de la Propriété Forestière de la Nouvelle-Aquitaine,
- au siège de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Nouvelle-Aquitaine.

Article 3 :

Aucune réclamation n'ayant été enregistrée dans les délais prévus par les textes sus-visés, la liste des organisations citées à l'article 1^{er} du présent arrêté est définitive.

Elle sera déposée et affichée aux sièges du Centre Régional de la Propriété Forestière et de la DRAAF pré-cités.

Article 4 : Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation, l'agriculture et la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le

- 9 DEC. 2022

La Préfète de région

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-11-24-00003

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -
Bureau du 24 novembre 2022 délibérations
B-2022-139 à B-2022-165

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 139

Avenant n°4 à la convention opérationnelle N°CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des Ilots de la gare d'Angoulême entre la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 à la convention opérationnelle N°CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des Ilots de la gare d'Angoulême entre la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 500 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète Pour la Préfète
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMCOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention opérationnelle N°CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des Ilots de la gare d'Angoulême entre la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPFNA

Objet : Projet de requalification du quartier de la gare par la reconquête de plusieurs friches pour la création de bureaux, de commerces, d'un hôtel ainsi que de logements.

Contexte : Grand-Angoulême a engagé depuis 2010 la requalification du quartier de l'Houmeau, plus communément appelé quartier de la Gare. Le projet de requalification du quartier repose sur la reconquête de plusieurs friches, principalement orientée vers les activités économiques. L'enjeu y est de développer un quartier d'affaires en lien avec l'arrivée de la LGV, afin de dynamiser l'activité économique sur la Ville d'Angoulême.

Projet : La convention opérationnelle arrive à échéance le 31/12/2022. A ce jour, trois cessions restent à réaliser, mais sans certitude de signature d'ici l'échéance de la convention.

Le projet d'avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention de 6 mois, soit jusqu'au 30/06/2023, afin de permettre la finalisation des cessions prévues.

Durée : 5 ans + 6 mois

Montant : 8 500 000 €

Garantie de rachat : Grand-Angoulême

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
47 494 960 €	24 101 920 €	95 273 472 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation de la convention intègre le site autour de la gare d'Angoulême dont les ilots Didelon, Renaudin.

Commune d'Angoulême
GARE -Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF





**AVENANT N° 4
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 16-16-060
RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULÊME**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

LA VILLE D'ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

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

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil municipal n°+++++ en date du +++++, ci-après dénommée « **la Ville** »;

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 Conseil d'Administration n°+++++ en date du +++++, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans la perspective d'accueillir la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Sud-Europe Atlantique en 2017, Grand-Angoulême a engagé depuis 2010 la requalification du quartier de l'Houmeau, plus communément appelé quartier de la Gare, pour un montant de 60 millions d'euros d'investissements publics.

Afin d'accompagner sur le plan foncier ce projet de requalification, la convention opérationnelle n°16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la Gare d'Angoulême a été conclue le 3 février 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette convention fait suite à une première convention opérationnelle datant de mars 2010.

Le projet de requalification du quartier repose sur la reconquête de plusieurs friches, principalement orientée vers les activités économiques. L'enjeu y est de développer un quartier d'affaires en lien avec l'arrivée de la LGV, afin de dynamiser l'activité économique sur la Ville d'Angoulême, grâce notamment à la création de bureaux, de commerces, d'un hôtel ainsi que de logements.

En parallèle, la réalisation par Grand-Angoulême d'une médiathèque d'agglomération, inaugurée en 2016, ainsi que d'une passerelle reliant directement le quartier à la gare, a permis le lancement d'une dynamique de développement sur ce quartier en mutation et a favorisé son désenclavement.

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur de différents fonciers sur un total de 11 sites d'opérations, dont les Ilots Didelon et Renaudin. L'EPF a procédé à la démolition des ensembles bâtis dégradés de ces deux ilots en vue de fournir des fonciers prêts à l'emploi et permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

Une consultation d'opérateurs lancée en 2015 pour retenir des opérateurs sur ces deux sites, sur la base d'un cahier des charges défini par les collectivités a permis la cession de l'ilot Didelon.

Sur cet ilot, le projet de construction en 4 tranches successives comprend un ensemble de logements, bureaux et commerces.

Les deux premières tranches du programme, avec la construction de 65 logements, ont été livrées début 2020 après cession du foncier en 2018. La tranche 3 constituée d'une résidence personnes âgées de 129 appartements, et la tranche 4 intégrant un programme de bureaux, commerces et logements, ont été livrées courant 2022.

Sur l'ilot Renaudin, le projet immobilier prévoit la réalisation d'un programme intégrant des bureaux, des commerces, un parking ainsi qu'un hôtel. Après la réalisation d'importants travaux de fouilles archéologiques entre avril et novembre 2018, ayant permis la découverte de vestiges exceptionnels datant de la fin de l'époque paléolithique (-12000 ans), la cession du foncier à l'opérateur devrait intervenir début 2023.

Trois autres fonciers bâtis ont fait l'objet d'une cession dans le cadre de la convention : le site de la rue Leclerc Chauvin pour la réhabilitation d'un immeuble de logements, le site de la rue Charcot pour la réalisation de bureaux et la réhabilitation d'un logement, et le site des Chais Napoléon pour un projet de logements.

Dans le cadre de la convention, l'EPF porte au 10 octobre 2022 un stock de **4 299 777,83 € HT**. Deux derniers fonciers doivent prochainement faire l'objet de cession à des opérateurs : l'ilot Renaudin pour un projet de bureaux, commerces et hôtel et le site de l'impasse Albert pour un projet de logements en réhabilitation.

Les sites de la rue Coulomb, rue des Lignes et rue Leclerc Chauvin feront l'objet d'une cession à Grand-Angoulême avant la fin d'année 2022.

Sur la base des montants prévisionnels des recettes à venir (cessions et subvention FNAP), le stock final estimé de la convention s'élève à **2 334 105,65 € HT**. Pour mémoire, à ce montant seront notamment ajoutées les taxes foncières sur les fonciers encore portés par l'EPF jusqu'à leur cession définitive.

Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé aux projets de l'Ilot Didelon et de l'Ilot Renaudin des minorations pour un total de **2 150 000 € HT**. L'avenant 3 a défini les conditions d'octroi de ces minorations, conformément aux dispositions adoptées lors du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

Grand-Angoulême, en tant que titulaire de la convention, assurera le reste-à-charge dû, d'un montant prévisionnel de **1 384 105,65 € HT**. A cela s'ajoute le rachat des fonciers encore portés par l'EPF à racheter par Grand-Angoulême fin 2022, qui représentent un montant de **450 545,97 € HT**.

La date d'échéance actuelle de la convention prévue au 31 décembre 2022 ne permet pas de réaliser l'ensemble des cessions exposées ci-dessus. En conséquence, le présent avenant vise à proroger la durée de la convention opérationnelle N°CCA 16-16-060 afin de permettre la clôture des dernières opérations.

PROJET

Figure 1 - Bilan financier de la convention au 10 octobre 2022 (montants HT) :

Identifiants			Cumulé en DROIT CONSTATE		
Convention	Code	Libellé	Achats (601x)	Ventes (701x)	Stock actuel
CA1616060	1616060001	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC Ilôt rue des lignes"	226 173,61		226 173,61
	1616060002	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt Didelon/Chauvin/Ragnaud"	2 838 438,32	2 269 473,18	568 965,14
	1616060003	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt Renaudin"	2 680 692,92	107 376,32	2 573 316,60
	1616060004	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt impasse Albert"	387 442,89	26 683,52	360 759,37
	1616060005	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt Leclerc Chauvin"	214 570,55	50 129,23	164 441,32
	1616060006	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Rue Charcot"	325 129,15	150 810,81	174 318,34
	1616060007	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt giratoire"	856 963,68	856 963,68	-
	1616060008	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt kiosque"	68 711,14	68 711,14	-
	1616060009	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt 137/139 rue de Paris"	356 657,36	356 657,36	-
	1616060010	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Ilôt rue Coulomb"	145 391,18		145 391,18
	1616060011	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/Rue Denis Papin (gardien)"	48 646,06		48 646,06
	1616060013	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC/parvis gare"	248 912,31	248 128,60	783,71
	16160600XX	Angoulême - Projets d'aménagement des îlots de la gare - "ZAC Gare" - DEP/REC GENERALES	37 452,90	470,40	36 982,50
	TOTAL ----->			8 435 182,07	4 135 404,24

Cessions à venir	Acquéreur
229 113,61*	GRAND ANGOULEME
76041,18*	GRAND ANGOULEME
800 000,00	REDMAN
50 000,00	A. DOS SANTOS
145 391,18	GRAND ANGOULEME
1 300 545,97	

*Montant de cession intégrant des frais d'actualisation ajoutés au prix de revient

Subvention FNAP	Stock final ESTIMÉ par opération	Minoration EPF restant à déstocker
	-	
	495 138,75	
670 281,00	1 103 035,60	950 000,00
	310 759,37	
	164 441,32	
	174 318,34	
	-	
	-	
	-	
	-	
	-	
	48 646,06	
	783,71	
	36 982,50	
670 281,00	2 334 105,65	950 000,00

Note : Subvention FNAP en déduction de la minoration accordée sur l'îlot Renaudin

PLAFOND DE LA CONVENTION
8 500 000,00

% ACHATS / PLAFOND
99%

Stock final estimé	2 334 105,65
Minorsions EPF restant à déstocker	950 000,00
Reste à charge collectivité	1 384 105,65
- dont annuité 2021	814 096,62
- dont annuité 2022	570 009,03

Avenant n°4 à la convention opérationnelle EPFNA n°16-16-060 – Angoulême

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 5 de la convention initiale.

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2023, date à laquelle l'ensemble des reventes devra avoir eu lieu dans les conditions définies par la convention.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la collectivité 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...).

Les autres dispositions de la convention et des avenants restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

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

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 16-16-060

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe n°4 : Avenant n°3 à la convention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 140

Avenant n°5 à la convention projet n°CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC 16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la ville de Gond Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°5 à la convention projet n°CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC 16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la ville de Gond Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 430 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 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 - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°5 à la convention projet n°CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC 16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la ville de Gond Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet : Restructuration et la densification d'ilots urbains dégradés et partiellement vacants en vue de produire du logement

Contexte : Gond-Pontouvre est une commune dynamique de première couronne d'Angoulême. Elle compte environ 6100 habitants et, par sa position géographique, elle constitue un axe majeur d'entrée dans la ville centre.

L'EPFNA a signé une promesse de vente à un opérateur privé le 5 mai 2022 portant sur l'ilot Foulpougne.

Projet : L'EPFNA a mené une action foncière importante sur l'ilot dit "Foulpougne" en vue de produire une quarantaine de logements privé et sociaux neufs. L'ensemble des conditions nécessaires à la régularisation de l'acte de vente ne sont pas réunies pour une signature à la fin de l'année 2022, date limite de portage prévue dans la convention opérationnelle. Il convient de prolonger la durée de portage de 12 mois.

Durée : 6 ans + 1 ans

Montant : 1 430 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 327 231 € / 3 070 414 €	865 061 €	2 049 023 €

Périmètre : Périmètre de Réalisation portant sur les ilots urbains "Foulpougnés" et "Anglades",



- Perimetres de la DUP
- Périmètres d'intervention de l'EPF
- périmètre d'étude
- périmètre de veille
- périmètre de réalisation



**AVENANT N°5
A LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-14-025
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-14-002**

ENTRE

LA COMMUNE DE GOND PONTouvre (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune de Gond-Pontouvre**, dont le siège est situé – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville 16160 GOND-PONTOUVRE – représentée par son maire, Monsieur Gérard DEZIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

d'une part,

Et

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du Président en date du,
Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2022-,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

En ce sens, une convention projet a été signée entre la commune de Gond-Pontouvre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPF visant plus particulièrement à la maîtrise foncière d'îlots urbains structurants en cœur de ville en vue d'y développer des opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux. La maîtrise foncière de ces îlots nécessite l'acquisition à la fois d'habitations mais également de plusieurs fonds de jardin.

L'ensemble du foncier actuellement porté par l'EPFNA fait l'objet de trois promesses de vente à des opérateurs privés en vue du développement de projet de création de logements neufs et en réhabilitation. Toutefois, une réitération de l'acte ne pourra se faire sur l'année 2022 dans la mesure où les conditions suspensives ne sont pas toutes levées.

Par conséquent, lesdits terrains ne seront donc pas destockés avant l'échéance de la convention opérationnelle, à savoir le 31 décembre 2022.

Dès lors, le présent avenant vise au prolongement de la durée de portage de 12 mois.

Ainsi, l'article 4.1 de la convention doivent être modifiés dans le cadre de cet avenant n°5.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 4. — DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 – Durée de la convention

Cet article vient modifier l'article 4.1 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au **31 décembre 2023**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- 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 de Gond-Pontouvre
représentée par son Maire,

Gérard DEZIER

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

Xavier BONNEFONT

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 3 : Avenant n°2 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 4 : Avenant n°3 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 4 : Avenant n°4 à la convention projet n° CCA 16-14-025

Annexe n° 5 : convention cadre n° CC 16-14-002

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 141

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-21-003 d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants ou dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux, entre la commune de Saint Yrieix sur Charente, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-21-003 d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants ou dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux, entre la commune de Saint Yrieix sur Charente, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-21-003 d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants ou dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux, entre la commune de Saint Yrieix sur Charente, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA

Objet Réalisation de projets visant la production de logements locatifs sociaux, notamment en densification d'une dent creuse.

Contexte : La commune de Saint Yrieix sur Charente est localisée en première couronne de l'agglomération d'Angoulême et connaît un dynamisme démographique constant depuis plusieurs dizaines d'année. Comptant plus de 7300 habitants, elle ne répond pas aux objectifs de la loi SRU et est à ce titre déficitaire en matière de logements sociaux avec un retard de 350 logements en 2019.

Au titre de la convention, la commune a confié à l'APFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à permettre la réalisation de projets visant la production de logements locatifs sociaux et notamment en densification d'une dent creuse.

Projet : Afin de proposer des logements adaptés aux demandes des ménages et de répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune souhaite développer une opération d'aménagement à dominante habitat ayant vocation à devenir la nouvelle centralité de la commune.

L'avenant a pour objet l'augmentation du plafond financier de la convention afin de permettre la finalisation des acquisitions et le lancement d'une étude environnementale.

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000 € + 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 830 995 € / 3 714 203 €	808 461 €	1 874 100 €

Périmètre : Périmètre de veille portant sur le centre bourg de la commune et le secteur des "Berneries". Périmètre de réalisation sur quelques propriétés bâties identifiées vacantes.





AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-21-003
D'ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DE BATIS VACANTS OU DEGRADEES EN CENTRE-BOURG ET LA DENSIFICATION D'UNE DENT CREUSE AFIN D'ACCUEILLIR UNE OPERATION EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT YRIEIX SUR CHARENTE (16),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME,

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

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

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du Président en date du ,
Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2022-,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

En ce sens, une convention opérationnelle a été signée entre la commune de Saint Yrieix sur Charente, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême et l'EPFNA visant plus particulièrement à la maîtrise foncière de bâtis vacants ou dégradés et d'une unité foncière en dent creuse à densifier afin de produire du logement social, permettant ainsi à la commune d'atteindre les objectifs réglementaires fixés par la loi SRU.

Afin de finaliser les acquisitions foncières liées au projet des Berneries, permettant à terme la sortie d'environ 250 logements et d'une zone artisanale, il convient d'augmenter le plafond financier de la convention opérationnelle qui est désormais porté à **un million deux cent mille euros hors taxes**.

Ainsi, l'article 3 de la convention doit être modifié dans le cadre de cet avenant n°1.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est plafonné à un en-cours d'**UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 200 000,00 EUROS HT)**. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Yrieix-sur-Charente
représentée par son Maire,

Jean-Jacques FOURNIE

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

Xavier BONNEFONT

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n°16-21-003

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 142

Convention de veille pour la production de logements aidés entre la commune de Royan 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 production de logements aidés entre la commune de Royan 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements aidés entre la commune de Royan et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements aidés

Contexte : Station balnéaire renommée, ROYAN est la 4e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, ROYAN est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de ROYAN depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de ROYAN.

Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2014 et l'intervention en opportunité, et de poursuivre la stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en convention de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement

Durée : 3 ans

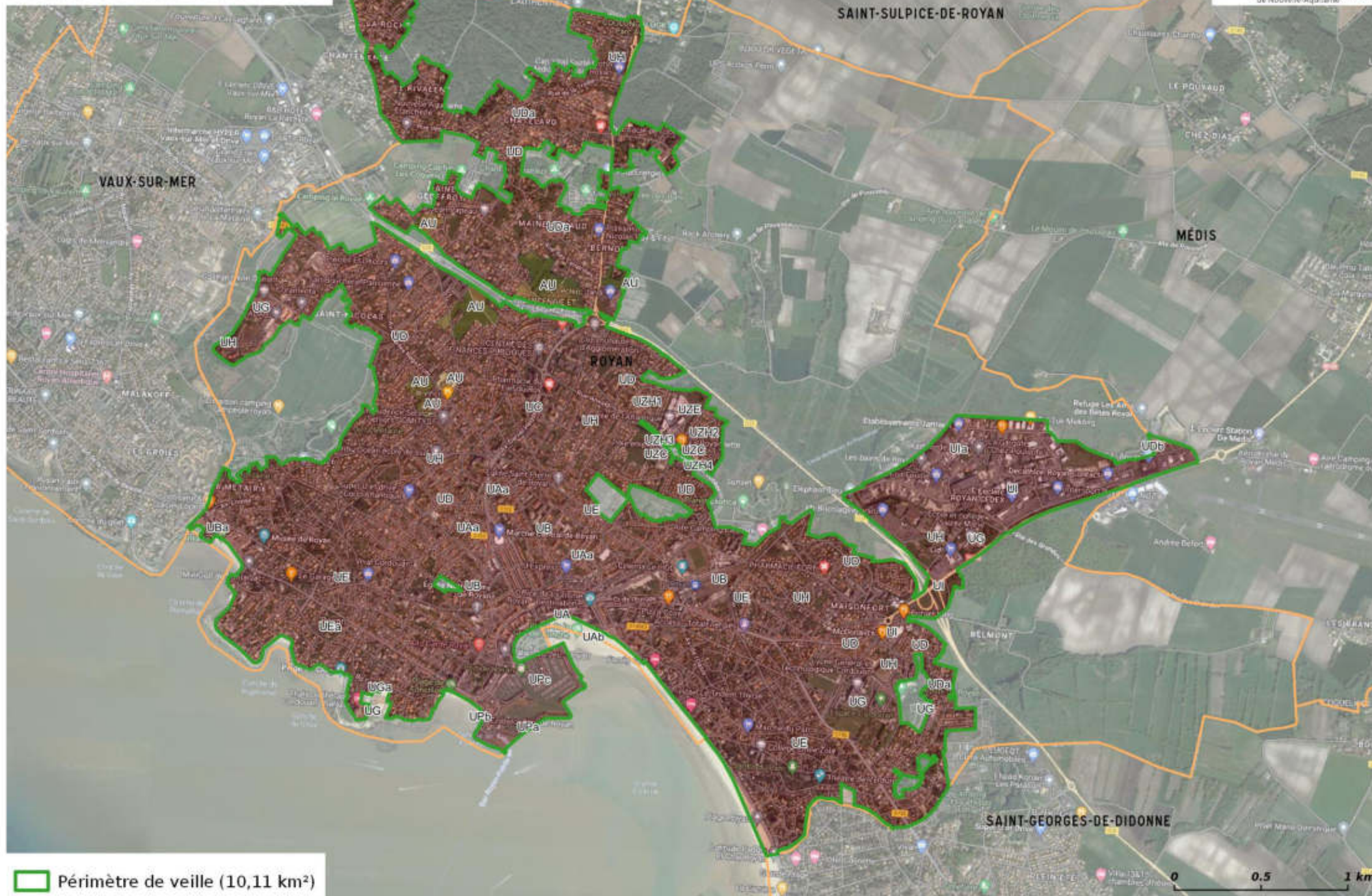
Montant : 2 000 000€

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 957 122 €

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble des secteurs U et AU du territoire communal



Périmètre de veille (10,11 km²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE VEILLE
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN
N° 17-22-XXX
ENTRE
LA VILLE DE ROYAN
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, 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.

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de ROYAN depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2014 et l'intervention en opportunité et de poursuivre la stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en convention de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, ROYAN est la 4^e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, ROYAN est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de ROYAN.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

Nombre de personnes par ménages		1.91	2.04
---------------------------------	--	------	------

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 2023-2027, 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 ROYAN et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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 2023-2027 de l'EPFNA :

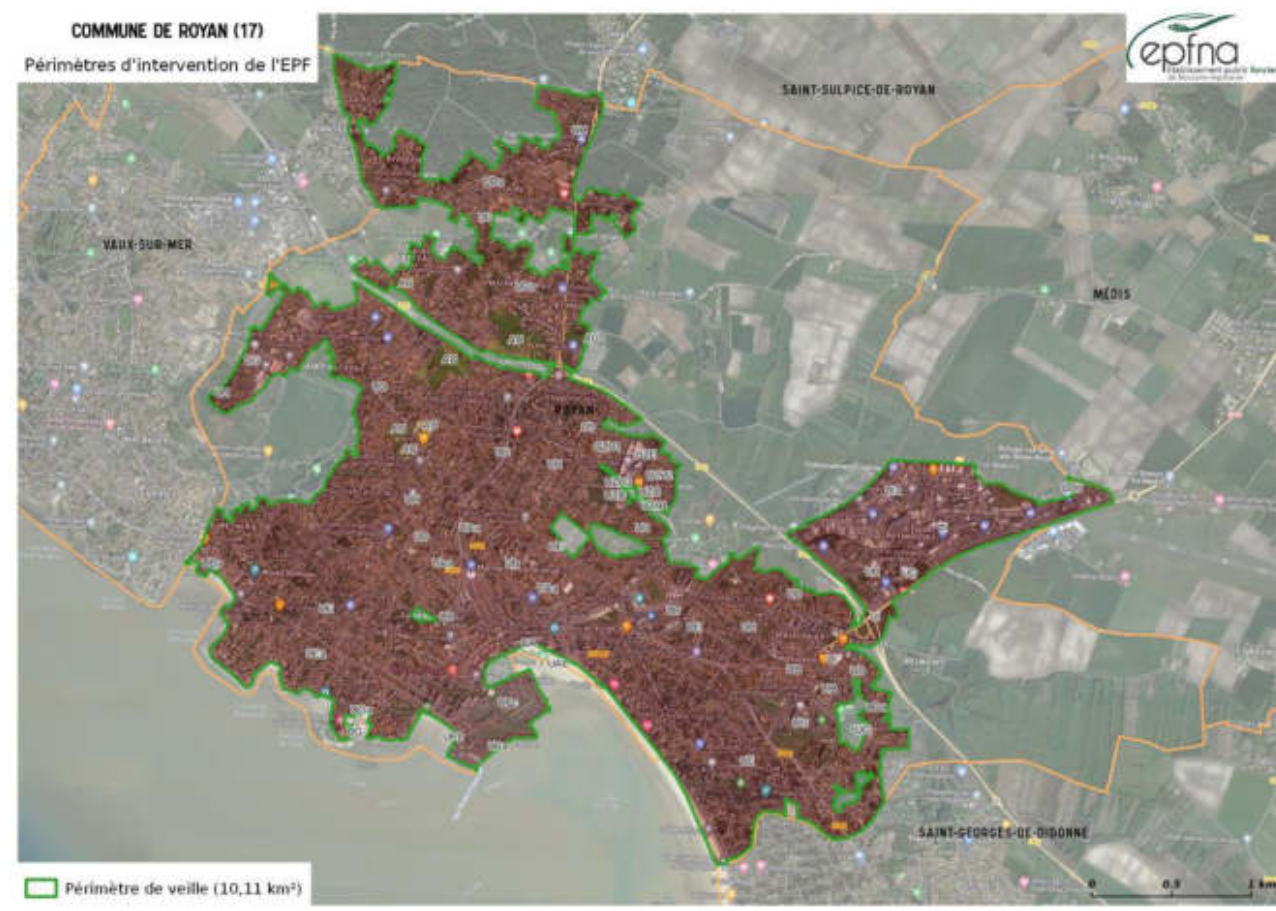
x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE



2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements. La Commune 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 de veille correspond ainsi à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.

2.3 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.

Par délibération en date du XXXX, le Maire 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.

Dans le cadre de la carence au titre de la loi SRU prononcée par l'arrêté préfectoral n°2020-17-12-033 du 11 décembre 2020, le DPU est délégué à l'EPFNA par l'arrêté préfectoral n°2020-17-12-013 du 23 décembre 2020.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

L'EPFNA pourra être sollicité pour la réalisation d'études visant à affiner la définition des opérations potentielles :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06	x	Etudes environnementales et diagnostic pollution
x	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	x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Etude de programmation	x	Étude géotechnique
x	Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
x	Etude de réhabilitation ¹ et économiste de la construction		

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 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 **DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXE (2 000 000€ HT)**.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune de ROYAN, 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 assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2025**.

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 des 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 : Hubert THOMAS, DGS
- Réfèrent politique Commune : Didier SIMONNET, 1^{er} adjoint
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chargé d'opérations : Alexandre SOULAT

=

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 ROYAN
représentée par son maire

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**
représenté par son Directeur général,

Patrick MARENGO

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention
- Arrêtés préfectoraux de carence et de délégation du DPU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 143

Convention pour la réalisation de l'opération de logements aidés La Robinière entre la commune de Royan 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 pour la réalisation de l'opération de logements aidés La Robinière entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation de l'opération de logements aidés La Robinière entre la commune de Royan et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements sur le secteur de La Robinière

Contexte : Station balnéaire renommée, ROYAN est la 4e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, ROYAN est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de ROYAN depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune.

Cette collaboration a notamment permis, en 2015 et 2017 la maîtrise de deux fonciers stratégiques dans le cadre de la reconversion du quartier de La Robinière. Situé en entrée de ville, il accueille quatre immeubles collectifs en état de vétusté avancée. La ville de ROYAN s'est donc fait une priorité du renouvellement de ce quartier dans le but d'en faire un vrai espace de vie.

C'est ainsi qu'une consultation, menée en 2018 et 2019, a permis de retenir l'opérateur NEXITY chargé de la réalisation d'une opération de 120 logements dont plus de la moitié en logements aidés. Pour ce faire une promesse de vente a été signée en 2021.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de l'opérateur retenu.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-14-006, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 736 440,03 € HT au 03/10/2022.

Durée : 1 an

Montant : 750 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 957 122 €

Périmètre : Parcelles cadastrées CI 810 et 826 pou rune superficie de 8 248 m²



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

**POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN
« LA ROBINIERE »**

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de ROYAN depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, en 2015 et 2017 la maîtrise de deux fonciers stratégiques dans le cadre de la reconversion du quartier de La Robinière. Situé en entrée de ville, il accueille quatre immeubles collectifs en état de vétusté avancée. La ville de ROYAN s'est donc fait une priorité du renouvellement de ce quartier dans le but d'en faire un vrai espace de vie.

C'est ainsi qu'une consultation, menée en 2018 et 2019, a permis de retenir l'opérateur NEXITY chargé de la réalisation d'une opération de 120 logements dont plus de la moitié en logements aidés. Pour ce faire une promesse de vente a été signée en 2021.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de l'opérateur retenu.

La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, ROYAN est la 4^e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, ROYAN est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de ROYAN.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			

Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de 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 2023-2027, 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 ROYAN 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 20123 - 2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
CI 810	3 916 m ²	Terrain nu	Rue Gilles Personne de Roberval	AU	Sans objet	Libre
CI 826	4 332 m ²	Terrain nu	3 Lot Quoi Ouest	AU	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation par NEXITY d'une opération de 120 logements dont une part conséquente de LLS.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 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
	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

L'état d'avancement du projet ne nécessite pas d'étude complémentaire.

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-14-006

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-14-006 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **736 440,03 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000 €)**.

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 commune

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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2023.

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 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 : Hubert THOMAS, DGS
- Réfèrent politique Commune : Didier THOMAS, 1^{er} Adjoint
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chargé d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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 ROYAN
représentée par son maire,

Patrick MARENGO

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 144

Convention pour la réalisation d'opérations de logements aidés sur les sites objets de la DUP multisites entre la commune de Royan 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 pour la réalisation d'opérations de logements aidés sur les sites objets de la DUP multisites entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le - 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le - 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'opérations de logements aidés sur les sites objets de la DUP multisites entre la commune de Royan et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'opérations de logements dont une part conséquente de logements aidés sur les fonciers objet de la DUP multisite à Royan

Contexte : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Projet : La collaboration avec l'EPFNA a permis le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique multisite en vue de la réalisation d'opérations de 600 à 700 logements intégrant une part conséquente de logements aidés.

Le projet de convention a pour objet de permettre l'acquisition des fonciers concernés par cette DUP.

Durée : 3 ans

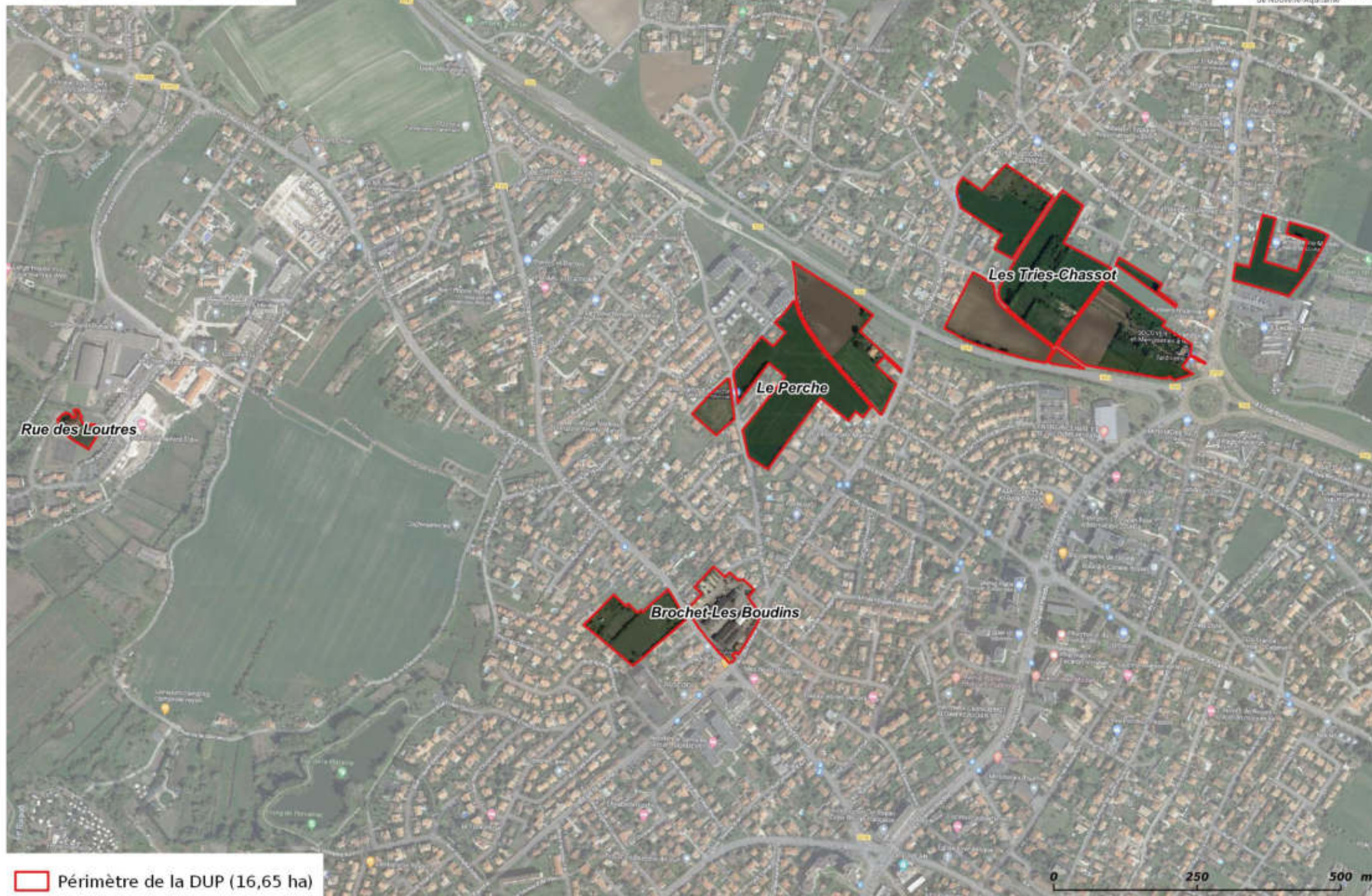
Montant : 4 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 957 122 €

Périmètre : Périmètre correspondant aux OAP La Perche, Les Tries-Chassot, Brochet-Les Boudins ainsi qu'à la parcelle cadastrée BT n°136 pour une superficie totale de 153 607 m²



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

**POUR LA REALISATION
DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES**

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a ainsi permis le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur les fonciers composant les OAP « La Perche », « Les Tries-Chassot », « Brochet-Les Boudins » et sur une parcelle sis Rue des Loutres objet de la présente convention de réalisation.

La présente convention vise à permettre le suivi de l'acquisition et de la cession des fonciers détaillés ci-après pour la réalisation des projets de logements.

La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, Royan est la 4^e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, Royan est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de Royan.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			

Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'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 2023-2027, 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 Royan 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 2023-2027 de l'EPFNA :

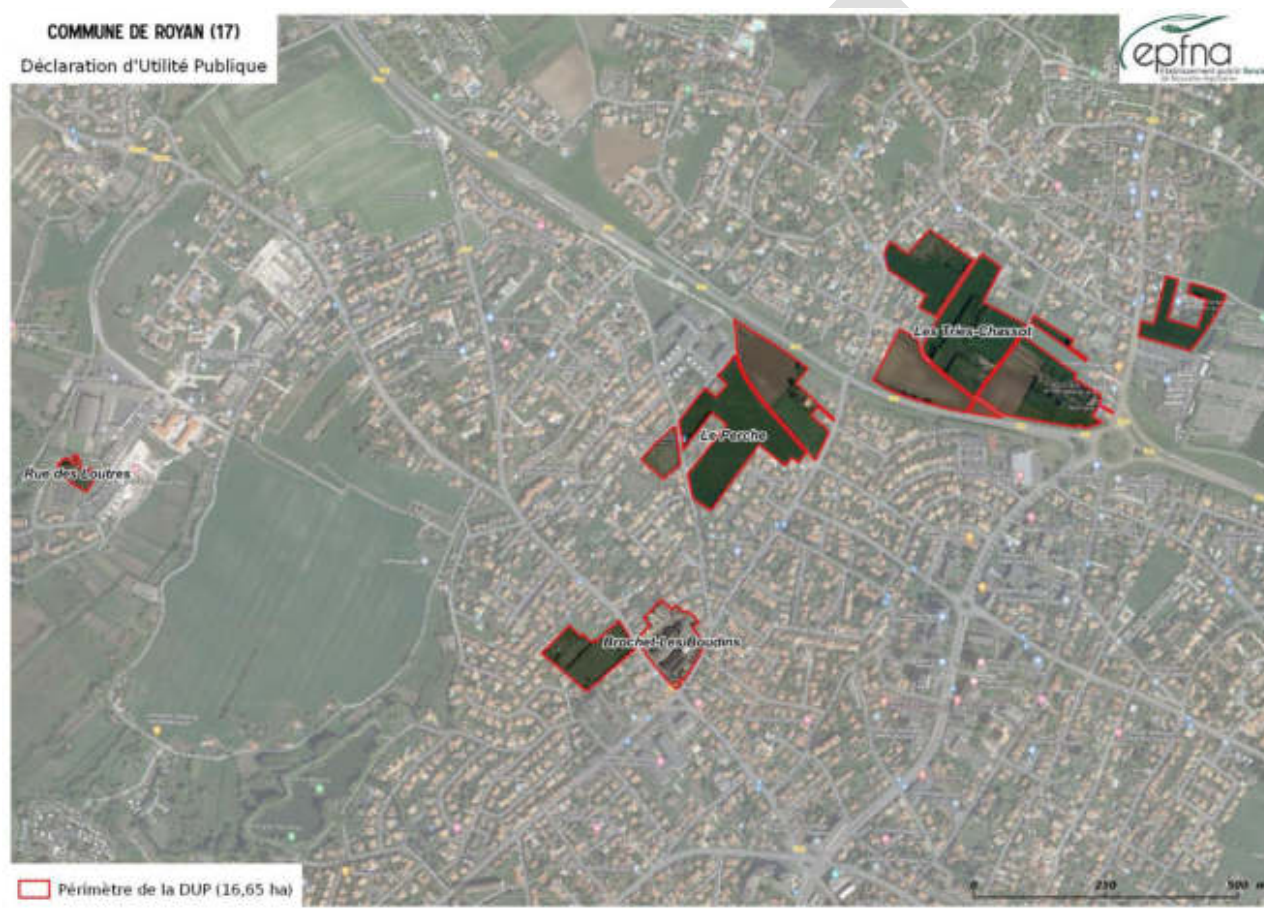
x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est composé des parcelles suivantes :

- BE n° 0212, 0213, 0112, 0071, 0224, 0498, 0069, 0085, 0280, 0279, 0276, 0275, 0076, 0268, 0530, 0528, 0529, 0527, 0082, 0087, 0077, 0090, 0250, 0073, 0083, 0084, 0081, 0057, 0089, 0274, 0088, 0070, 0074 ;
- BD n° 0355, 0363, 0362, 0032, 0610, 0519, 0609 ;
- BH n° 0055, 1009, 0054, 1006, 1003, 0999 ;

· BK n° 0706, 0705, 0704 et 472 ;

· BI n° 0333, 0178, 0340, 0339, 0237, 0179, 0336, 0637, 0457, 0157, 0456, 0148, 0455, 0454, 0717, 0329, 0205, 0321, 0156, 0155, 0183, 0793, 0188, 0184, 0182, 0158, 0189, 0794, 0162, 0181, 0187, 0283, 0262, 0161, 0719, 0548, 0180, 0458, 639

· BT 136

2.2 Définition du projet

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

- Réalisation d'une opération de logements dont une part d'à minima 60% de LLS.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de la ville de Royan en date du 16 mai 2022 visant l'ouverture d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Les démarches d'acquisition amiables se poursuivent et seront complétées par voie d'expropriation si nécessaire.

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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

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

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 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000 €)**.

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 commune

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2025.

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 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 : Hubert THOMAS, DGS
- Réfèrent politique Commune : Didier SIMONNET, 1^{er} Adjoint
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Charge d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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 Royan
représentée par son maire,

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

Patrick MARENGO

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention
- Délibération du 16 mai 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 145

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Allée des Mignardises entre la commune de Royan 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 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Allée des Mignardises entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Allée des Mignardises entre la commune de Royan et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération mixte de logements et d'équipement public

Contexte : Station balnéaire renommée, Royan est la 4e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, Royan est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.

La collaboration avec l'EPFNA a notamment permis, la maîtrise en 2020, d'un foncier stratégique, situé à proximité du centre-ville et mitoyen d'un foncier communal. Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération mixte de logements et d'équipement public.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-14-006, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 405 634,37€ HT au 03/10/2022.

Durée : 2 ans

Montant : 450 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 957 122 €

Périmètre : parcelle cadastrée AY n°133 pour une surface de 1 392 m²



 Périmètre de réalisation 1406 m²

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN

Projet ALLEE DES MIGNARDISES

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise en 2020, d'un foncier stratégique, situé à proximité du centre-ville et mitoyen d'un foncier communal. Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération mixte de logements et d'équipement public.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après.

La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, Royan est la 4^e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, Royan est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de Royan.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			

Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'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 2023-2027, 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 Royan 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
AY 133	1 392 m ²	Bâti	8 allée des Mignardises	UC	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération mixte de logements et d'équipement public.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Etude de programmation
x	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

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-14-006

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-14-006 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **405 634,37 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 €)**.

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 commune

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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2024.

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 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 : Hubert THOMAS, DGS
- Réfèrent politique Commune : Didier SIMONNET, 1^{er} Adjoint
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chargé d'opération : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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 Royan
représentée par son maire,

Patrick MARENGO

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-146

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Chemin de la Glacière entre la commune de Royan 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 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Chemin de la Glacière entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le - 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Chemin de la Glacière entre la commune de Royan et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements dont une part conséquente de LLS sur le secteur du Chemin de la Glacière

Contexte : Station balnéaire renommée, Royan est la 4e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, Royan est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise en 2022, par préemption, d'un foncier sur lequel est envisagé une opération de logements en densification.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération avec l'opérateur retenu lors de la consultation préalable à l'acquisition et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après en vue de la réalisation d'une opération d'une quinzaine de logements dont une part conséquente de logements locatifs sociaux.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-14-006, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 430 259,22 € HT au 03/10/2022.

Durée : 2 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
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 957 122 €

Périmètre : Parcelle cadastrée BR n°75 d'une superficie de 2 427m²

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN

Projet CHEMIN DE LA GLACIERE

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise en 2022, par préemption, d'un foncier sur lequel est envisagé une opération de logements en densification.

La présente convention vise à permettre la définition de la future opération avec l'opérateur retenu lors de la consultation préalable à l'acquisition et le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après en vue de la réalisation d'une opération d'une quinzaine de logements dont une part conséquente de logements locatifs sociaux.

La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, Royan est la 4^e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, Royan est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de Royan.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			

Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'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 2023-2027, 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 Royan 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
BR 75	2 427 m ²	Bâti	88 chemin de la Glacière	UD	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération de logements comprenant une part conséquente de LLS.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
x	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Etude de programmation
x	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

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-14-006

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-14-006 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **430 259,22 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €)**.

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 commune

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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 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'Établissement.
- 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 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 commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2024.

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 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 : Hubert THOMAS, DGS
- Réfèrent politique Commune : Didier SIMONNET, 1^{er} Adjoint
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chargé d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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 Royan
représentée par son maire,

Patrick MARENGO

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

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 147

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Ilot Saint-Pierre entre la commune de Royan 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 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Ilot Saint-Pierre entre la commune de Royan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADERLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Projet Ilot Saint-Pierre entre la commune de Royan et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements dont une part conséquente de logements aidés

Contexte : Station balnéaire renommée, Royan est la 4e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, Royan est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux. L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible.

La collaboration avec l'EPFNA a notamment permis, la maîtrise en 2015, d'un foncier stratégique, mitoyen du centre technique municipal propriété de la ville de Royan dans le but de développer une opération de logements sur l'un des axes principaux de la commune.

A l'issue d'une consultation menée en 2019 et finalisée en 2021 après l'évolution du PLU, l'opérateur EDEN PROMOTION a été retenu en vue de la réalisation d'une opération de 200 logements dont 120 logements locatifs sociaux. Pour ce faire une promesse de vente a été signée en 2022.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de l'opérateur retenu.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-14-006, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 700 170,78 € HT au 03/10/2022.

Durée : 2 ans

Montant : 750 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
22 068 197 € / 10 649 319 €	5 565 609 €	46 957 122 €

Périmètre : Parcelles cadastrées BH n°158 et 159 pour une superficie totale de 1 995 m²



Périmètre de réalisation 2090 m²

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS AIDES A ROYAN

Projet ILOT SAINT-PIERRE

ENTRE

LA COMMUNE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à ROYAN (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la mise en projet de près de 900 logements dont plus de 500 logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maîtrise en 2015, d'un foncier stratégique, mitoyen du centre technique municipal propriété de la ville de Royan dans le but de développer une opération de logements sur l'un des axes principaux de la commune.

A l'issue d'une consultation menée en 2019 et finalisée en 2021 après l'évolution du PLU, l'opérateur EDEN PROMOTION a été retenu en de la réalisation d'une opération de 200 logements dont 120 logements locatifs sociaux. Pour ce faire une promesse de vente a été signée en 2022.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de l'opérateur retenu.

La Commune de ROYAN

Station balnéaire renommée, Royan est la 4^e ville la plus peuplée du département de Charente-Maritime avec, en 2019, 18 419 habitants. Si la commune est particulièrement attractive auprès des seniors, le logement reste une problématique forte pour les jeunes ménages du fait d'une tension importante du marché local et notamment celui des résidences secondaires dont le parc représente 43% du parc total).

Concernée par la Loi SRU, Royan est actuellement carencée pour le triennal 2020-2022.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés avec la commune de Royan.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			

Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de 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 2023-2027, 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 Royan 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le

24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
BH 158	1 258 m ²	Terrain nu	50 avenue de Rochefort	UC	Sans objet	Libre
BH 159	737 m ²	Terrain nu	48B avenue de Rochefort	UC	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation par EDEN PROMOTION d'une opération de 200 logements dont 120 LLS.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 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
	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

L'état d'avancement du projet ne nécessite pas d'étude complémentaire.

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond,

l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-14-006

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-14-006 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **700 170,78 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000 €)**.

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 commune

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 30 juin 2024.

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 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 : Hubert THOMAS, DGS
- Réfèrent politique Commune : Didier SIMONNET, 1^{er} Adjoint
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Charge d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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 Royan
représentée par son maire,

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

Patrick MARENGO

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-148

Convention de veille pour la production de logements aidés entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 production de logements aidés entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements aidés entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements aidés

Contexte : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux. Une procédure de DUP a par ailleurs été enclenchée en 2020 en vue de la maîtrise d'emprises stratégiques ciblées conjointement par la commune et l'EPFNA et de la production, à terme, d'une centaine de logements aidés supplémentaires.

Projet : Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière, l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en conventions de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

Durée : 3 ans

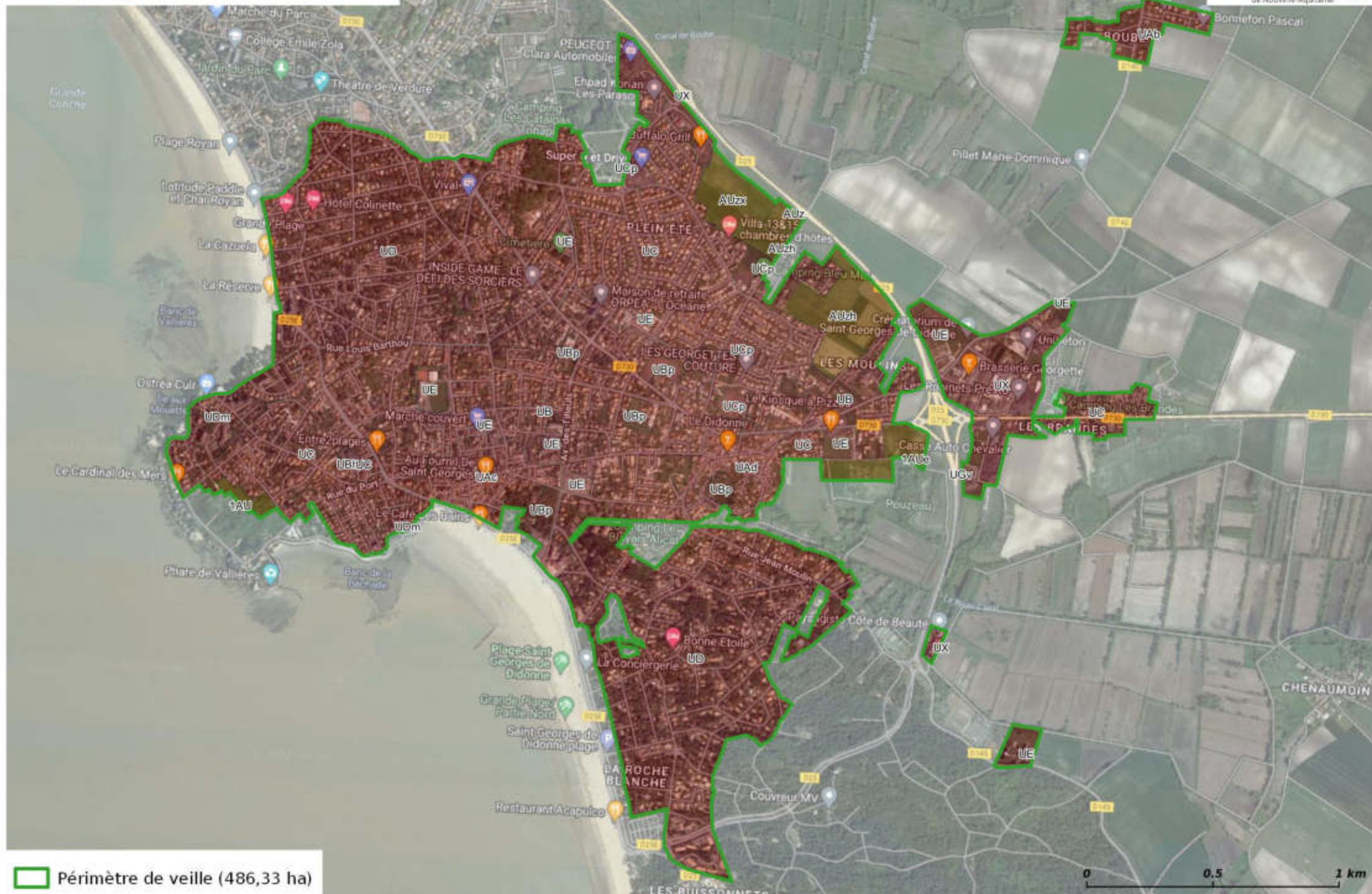
Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 589 422 € / 2 706 953 €	3 058 805 €	2 417 792 €

Périmètre : Périmètre de veille sur l'intégralité des secteurs U et AU du territoire communal



Périmètre de veille (486,33 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

CONVENTION DE VEILLE
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES A SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
N° 17-22-XXX
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux. Une procédure de DUP a par ailleurs été enclenchée en 2020 en vue de la maîtrise d'emprises stratégiques ciblées conjointement par la commune et l'EPFNA et de la production, à terme, d'une centaine de logements aidés supplémentaires.

Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière, l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en conventions de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

La Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %
Nombre de personnes par ménages		1.91	2.04

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE, et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 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 de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

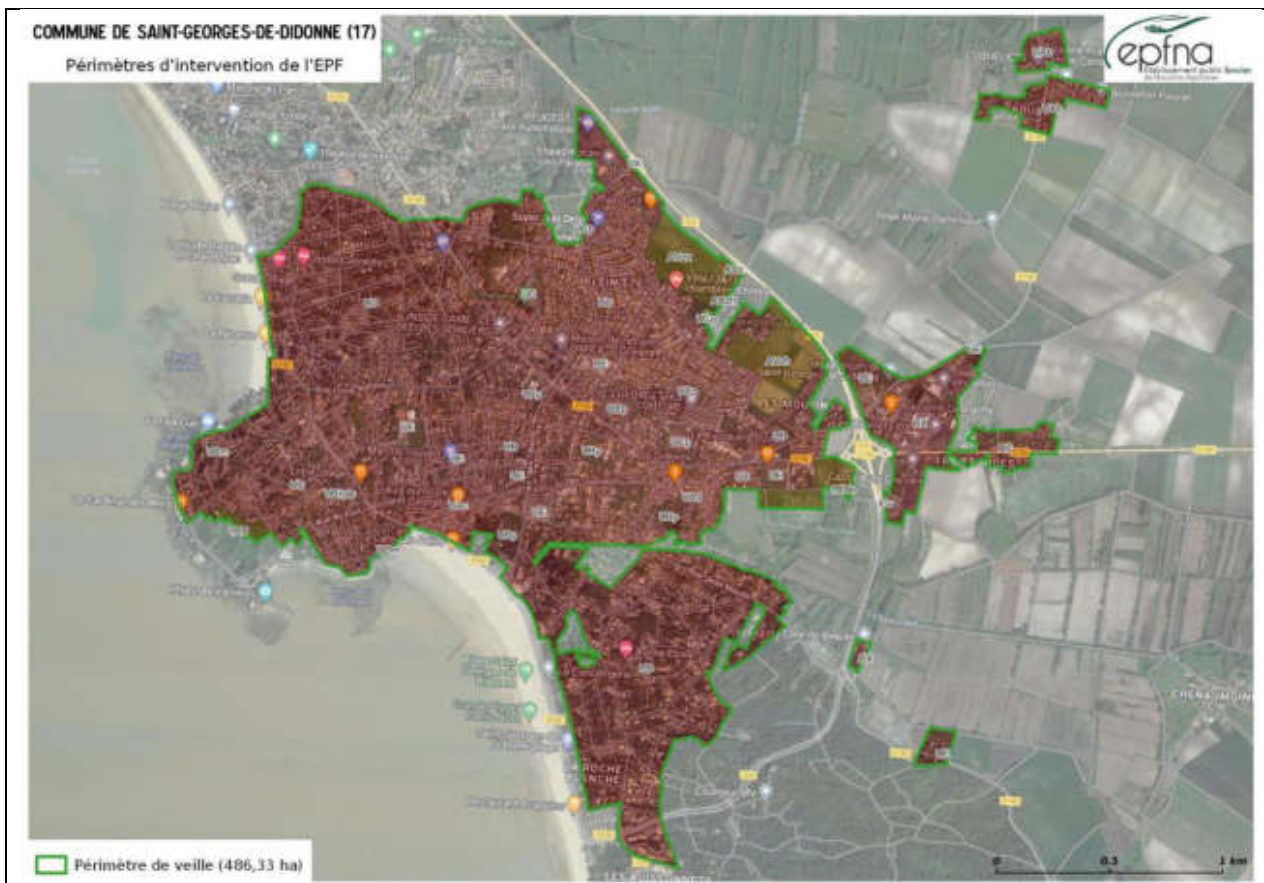
Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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



ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE souhaite mener une politique foncière volontariste de Production de logements. La Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 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 de veille correspond ainsi à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.

2.3 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.

Par délibération en date du **XX/XX/XXXXX**, le Maire 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.

Le droit de préemption urbain est actuellement délégué à l'EPFNA par l'arrêté préfectoral n°2020-17-12-015 du 23 décembre 2020 dans le cadre de la carence prononcée au titre de l'Article 55 de la loi SRU par l'arrêté préfectoral n°2020-17-12-004 du 11 décembre 2020.

En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être exercé par l'EPFNA après accords préalables de la collectivité et des services de l'Etat.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

L'EPFNA pourra être sollicité pour la réalisation d'études visant à affiner la définition des opérations potentielles :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06	x	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	x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Etude de programmation	x	Étude géotechnique
x	Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
x	Etude de réhabilitation ¹ et économiste de la construction		

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

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE, 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 assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents

budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2025**.

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 des 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 : responsable de service urbanisme : Valérie CARMENT
- Réfèrent politique Commune : Maire : François RICHAUD
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Charge d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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-GEORGES-DE-DIDONNE
représentée par son maire

François RICHAUD

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Convention SRU signée
- Règlement d'Intervention de l'EPFNA approuvé le 25 novembre 2021 par délibération n°CA-2021-077
- Arrêté préfectoral de délégation DPU n°2020-17-12-015 du 23 décembre 2020
- Arrêté de carence n°2020-17-12-004 du 11 décembre 2020

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-149

Convention pour la réalisation d'opérations de logements sur les sites objets de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 pour la réalisation d'opérations de logements sur les sites objets de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



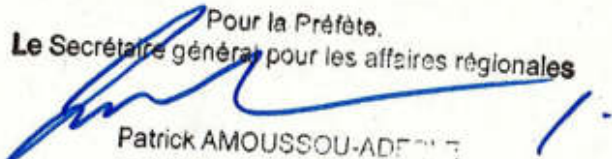
Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADENOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'opérations de logements sur les sites objets de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'opérations de logements aidés sur les sites objet de la DUP multisite à Saint-Georges-de-Didonne

Contexte : Commune littorale de la côte royannaise, Saint-Georges-de-Didonne connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans la années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Dionne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

La collaboration avec l'EPFNA a ainsi permis le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur les sites Didonne Nord, Avenue du Commandant Lavigne et Avenue des Tilleuls objet de la présente convention de réalisation.

La présente convention vise à permettre la poursuite de l'acquisition et la cession des fonciers détaillés ci-après pour la réalisation des projets de logements.

Les fonciers déjà acquis dans le périmètre de DUP dans le cadre de la convention n°17-18-012 seront transférés dans le projet de convention, ainsi que les dépenses qui leur sont associées d'un montant de 898 547,66 € HT au 03/10/2022.

Durée : 3 ans

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
7 589 422 € / 2 706 953 €	3 058 805 €	2 417 792 €

Périmètre : Périmètres correspondants aux secteurs de projets Avenue des Tilleuls, Didonne Nord et Commandant Lavigne pour une superficie totale de 24 232 m²



Périmètres de réalisation (2,4 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS SUR LES SITES OBJET DE LA DUP MULTISITES

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Dionne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a ainsi permis le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur les sites Didonne Nord, Avenue du Commandant Lavigne et Avenue des Tilleuls objet de la présente convention de réalisation.

La présente convention vise à permettre le suivi de l'acquisition et de la cession des fonciers détaillés ci-après pour la réalisation des projets de logements.

La Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans la années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	5 342	83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,8 %	0,5 %	0,5 %
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements	3,8 %	4.7 %	7,2 %

Source : INSEE

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<u>Sites</u>	<u>Parcelles</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
Avenue des Tilleuls	BE 262	00ha 06a 16ca	Terrain nu	UBp	Sans objet	Libre
	BE 263	00ha 05a 99ca		UBp		
	BE 264	00ha 06a 24ca		UBp		
	BE 256	00ha 03a 08ca	bâti	UBp		
	BE 1319	00ha 05a 01ca	Terrain nu			
	BE 1365	00ha 19a 61ca	bâti			
	BE 1366	00ha 00a 56ca				
	BE 1367	00ha 06a 17ca				
	BE 1368	00ha 00a 10ca	Terrain nu			
	BE 1369	00ha 00a 56ca				
BE 1370	00ha 35a 65ca					
Didonne Nord	AK 19	00ha 14a 10ca	Terrain nu	UCp		
	AK 23	00ha 12a 09ca				
	AK 402	00ha 13a 15ca				
	AK 405	00ha 35a 96ca				
	AK 577	00ha 10a 23ca				
	AK 564	00ha 00a 11ca				
Commandant Lavigne	BC 45	00ha 04a 50ca	Terrain nu	UBp		
	BC 1328	00ha 09a 27ca		UB		
	BC 44	00ha 23a 14ca		UBp		
	BC 122	00ha 15a 69ca				
Total		02ha 42a 32ca				

2.2 Définition du projet

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

- Réalisation d'une opération de logements dont une part d'au moins 60% de LLS.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre ci-dessus ont fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation. Les courriers de proposition d'indemnisation ont été transmis, la maîtrise foncière est en cours.

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 sollicite l’EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
X	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

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-18-016

Les dépenses engagées au titre des opérations ci-dessous de la convention 17-18-016 sont intégrées dans la présente convention de réalisation :

- **Opération n° 1718016004 – Avenue du Commandant Lavigne : 491 702,69 € HT**
- **Opération n° 1718016006 – Avenue des Tilleuls : 319 600,00 € HT**
- **Opération n° 1718016008 – Didonne Nord : 87 244,97 € HT**

Le montant du stock au 3 octobre 2022 est de **898 547,66 € HT** et fait partie intégrante dudit plafond global.

5.2 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 € HT (QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)**.

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 commune

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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2025**.

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 l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Le planning des opérations envisagé est le suivant :

Semestre 1 - 2023 :

- Acquisitions foncières et démarrage des diagnostics

Semestre 2 - 2023 :

- suivi des études, diagnostics et travaux de démolition
- Lancement des consultations d'opérateurs en vue de la cession des fonciers pour la réalisation des projets

Semestre 1 - 2025 :

- Rachat du foncier par l'opérateur désigné, et à la Commune le cas échéant

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 : Valérie CARMENT, Responsable du service urbanisme
- Réfèrent politique Commune : François RICHAUD, Maire
- Référénts EPFNA :
 - Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
 - Chef de Projet : Julien PERROT
 - Chargés d'opérations : Alexandre SOULAT - Aminata TAMBOURA

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 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 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 9 – 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 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-GEORGES-DE-DIDONNE

représentée par son maire,

François RICHAUD

L'Établissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention
- Arrêtés de DUP et de cessibilité

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 150

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Chemin de Margite entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Chemin de Margite entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Chemin de Margite entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements aidés

Contexte : Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans la années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

La collaboration avec l'EPFNA a ainsi permis, en 2019 et 2020, la maîtrise amiable d'une emprise composée de terrains à bâtir en centre-bourg puis de mener une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation d'une opération d'une vingtaine de logements aidés. Une promesse de vente a été signée en 2021 avec l'opérateur retenu.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier objet de la présente convention.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-18-012, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 141 312,36 € HT au 03/10/2022.

Durée : 2 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
7 589 422 € / 2 706 953 €	3 058 805 €	2 417 792 €

Périmètre : Parcelles cadastrées AK n°721, 722, 434, 435 et 437 pour une superficie totale de 1 958m²



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2013 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

**POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION DE LOGEMENTS SOCIAUX
« CHEMIN DE MARGITE »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a ainsi permis, en 2019 et 2020, la maîtrise amiable d'une emprise composée de terrains à bâtir en centre-bourg puis de mener une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation d'une opération d'une vingtaine de logements aidés. Une promesse de vente a été signée en 2021 avec l'opérateur retenu.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de ce dernier.

La Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de 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 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
AK 721	136 m ²	Terrain nu	50 chemin de Margite	UC	Sans objet	Libre
AK 722	292 m ²	Terrain nu	50 chemin de Margite	UC	Sans objet	Libre
AK 434	190 m ²	Terrain nu	50 chemin de Margite	UC	Sans objet	Libre
AK 435	200 m ²	Terrain nu	50 chemin de Margite	UC	Sans objet	Libre
AK 437	1 140 m ²	Terrain nu	50 chemin de Margite	UC	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération de 26 logements locatifs sociaux par CLAIRSIENNE.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 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
	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

L'état d'avancement du projet ne nécessite pas d'étude complémentaire.

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 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-18-016

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-18-016 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **141 312,36 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**.

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

5.3 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
- 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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2024**.

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 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 : Valérie CARMENT, Responsable du Service urbanisme
- Réfèrent politique Commune : François RICHAUD, Maire
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chargé d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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-GEORGES-DE-DIDONNE

représentée par son maire,

François RICHAUD

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE NOUVELLE-AQUITAINE

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-151

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Fonchain-Rue du Commandant Cousin entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Fonchain-Rue du Commandant Cousin entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-AOEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Fonchain-Rue du Commandant Cousin
entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de 9 logements aidés

Contexte : Commune littorale de la côte royannaise, Saint Georges de Didonne connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans la années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

La collaboration avec l'EPFNA a ainsi permis, en 2019, la maîtrise par préemption d'une emprise située en centre-bourg. La consultation d'opérateurs menée préalablement à l'acquisition en vue de la réalisation d'une opération de 9 logements locatifs sociaux s'est concrétisée par la signature en 2021 d'une promesse de vente avec Habitat de la Vienne.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier objet de la présente convention.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-18-012, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 381 749,15 € HT au 03/10/2022.

Durée : 1 an

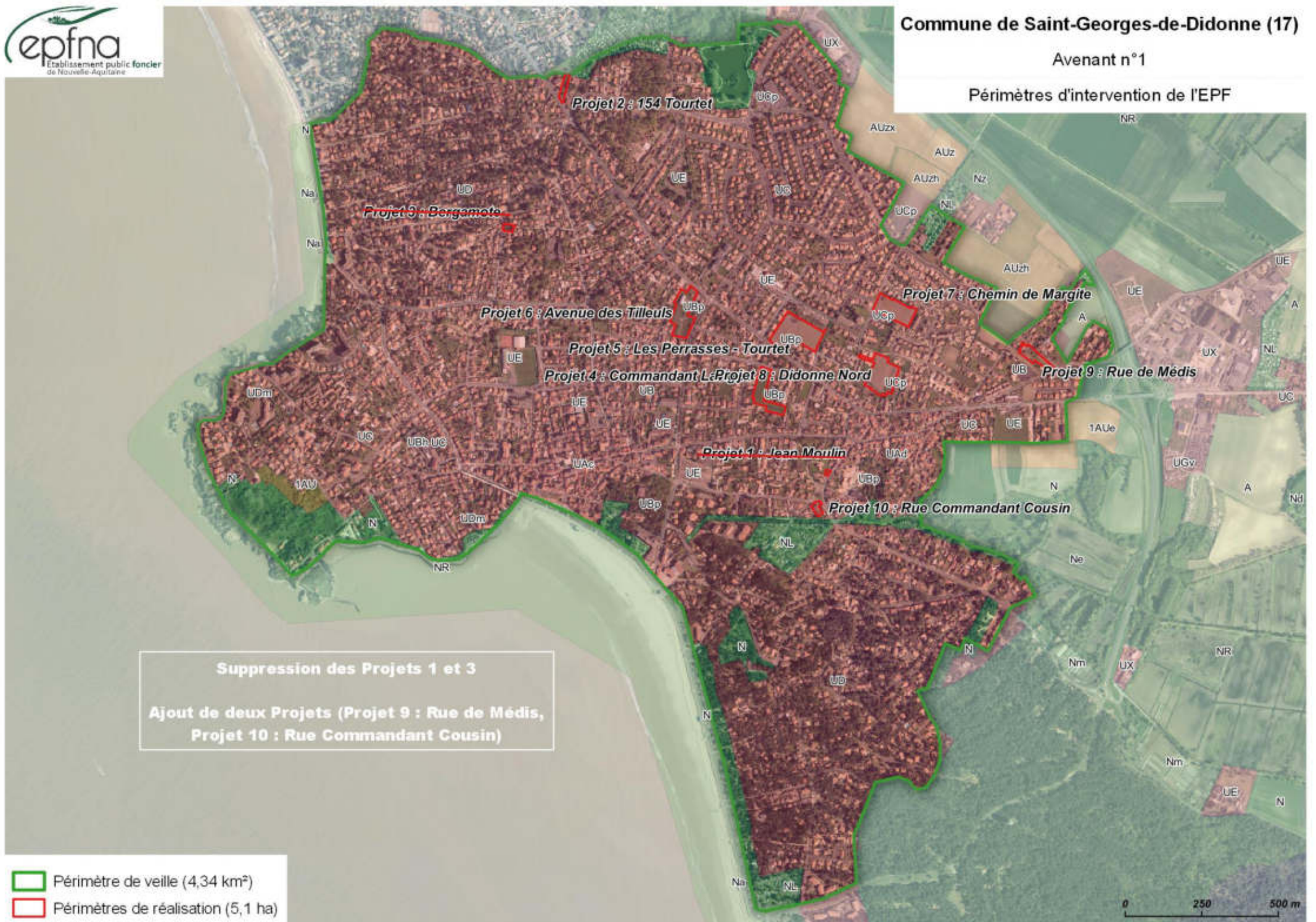
Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 589 422 € / 2 706 953 €	3 058 805 €	2 417 792 €

Périmètre : Parcelles cadastrées AZ n° 4 et 6 pour une superficie de 1 029m



Suppression des Projets 1 et 3
**Ajout de deux Projets (Projet 9 : Rue de Médis,
Projet 10 : Rue Commandant Cousin)**

- Périmètre de veille (4,34 km²)
- Périmètres de réalisation (5,1 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2013 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

**POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDES
« FONCHAIN - RUE DU COMMANDANT COUSIN »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT GEORGES DE DIDONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a ainsi permis, en 2019, la maîtrise par préemption d'une emprise située en centre-bourg. La consultation d'opérateurs menée préalablement à l'acquisition en vue de la réalisation d'une opération de 9 logements locatifs sociaux s'est concrétisée par la signature en 2021 d'une promesse de vente avec Habitat de la Vienne.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de ce dernier.

La Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

Commune littorale de la côte royannaise, Saint Georges de Didonne connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est 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>
AZ 4	430 m ²	Bâti	1 rue du Cdt Cousin	UB	Sans objet	Libre
AZ 6	599 m ²	Bâti	52 rue Jean Moulin	UB	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération de 9 logements locatifs sociaux.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 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
	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

L'état d'avancement du projet ne nécessite pas d'étude complémentaire.

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-18-016

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-18-016 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **381 749,15 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de **400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS)**.

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

5.3 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
- 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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2023**.

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 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 :

- Référent Technique Commune : Valérie CARMENT, Responsable du service urbanisme
- Référent politique Commune : François RICHAUD, Maire

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Charge d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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-GEORGES-DE-DIDONNE

représentée par son maire,

François RICHAUD

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE NOUVELLE-AQUITAINE

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 152

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Les Perrasses entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Les Perrasses entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Les Perrasses entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de 55 logements dont 36 logements aidés

Contexte : Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans la années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

La collaboration avec l'EPFNA a ainsi permis, fin 2019, la maîtrise amiable d'un terrain à bâtir de plus de 1 hectare de l'OAP « LES PERRASSES situé en centre-bourg puis de mener une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation d'une opération de 55 à 60 logements dont 65% de logements aidés. Une promesse de vente a été signée en 2022 avec l'opérateur retenu, le groupe NEXITY.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier objet de la présente convention.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-18-012, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 1 026 200,81 € HT au 03/10/2022.

Durée : 1 an

Montant : 1 100 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 589 422 € / 2 706 953 €	3 058 805 €	2 417 792 €

Périmètre : Parcelles cadastrées AE n°63, 65, 66, 213 pour une superficie totale de 11 850 m²



 Périmètre de réalisation 12143 m²

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

**POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDES
« LES PERRASSES »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a ainsi permis, fin 2019, la maîtrise amiable d'un terrain à bâtir de plus de 1 hectare de l'OAP « LES PERASSES" situé en centre-bourg puis de mener une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation d'une opération de 55 à 60 logements dont 65% de logements aidés. Une promesse de vente a été signée en 2022 avec l'opérateur retenu, le groupe NEXITY.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de l'opérateur retenu.

La Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

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 SRADET de Nouvelle Aquitaine.

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

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
AE 63	2 596 m ²	Terrain nu	Lieu-dit Les Perrasses	UBp	Sans objet	Libre
AE 65	6 173 m ²	Terrain nu	Lieu-dit Les Perrasses	UBp	Sans objet	Libre
AE 66	1 794 m ²	Terrain nu	Lieu-dit Les Perrasses	UBp	Sans objet	Libre
AE 213	1 287 m ²	Terrain nu	Lieu-dit Les Perrasses	UBp	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération de 55 logements comprenant 36 logements locatifs sociaux pour une charge foncière de 1 040 000€.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 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
	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

L'état d'avancement du projet ne nécessite pas d'étude complémentaire.

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-18-016

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-18-016 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **1 026 200,81 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **1 100 000 € (UN MILLION CENT MILLE EUROS HT)**.

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

5.3 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
- 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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- la commune 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2023.

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

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune 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 :

- Référent Technique Commune : Valérie CARMENT, Responsable du service urbanisme
- Référent politique Commune : François RICHAUD, Maire
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Charge d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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 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 9 – 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 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-GEORGES-DE-DIDONNE

représentée par son maire,

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE NOUVELLE-AQUITAINE

représenté par son Directeur général,

François RICHAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-153

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Rue de Médis entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne 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 pour la réalisation d'une opération de logements aidés Rue de Médis entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention pour la réalisation d'une opération de logements aidés Rue de Médis entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements dont une part conséquente de logements aidés

Contexte : Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans la années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

La collaboration avec l'EPFNA a ainsi permis, en 2020, la maîtrise par préemption d'une emprise partiellement bâtie. Une consultation d'opérateurs a été menée préalablement à l'acquisition en vue de la réalisation d'une opération de logements et une promesse de vente est en cours de négociation avec l'opérateur retenu.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier objet de la présente convention.

Ce foncier, acquis dans le cadre de la convention n°17-18-012, sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 311 402,91 € HT au 03/10/2022.

Durée : 2 ans

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
7 589 422 € / 2 706 953 €	3 058 805 €	2 417 792 €

Périmètre : Parcelles cadastrées AL n°9, 10 et 632 pou rune superficie totale de 2 914 m



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

**POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION DE LOGEMENTS MIXTES
« RUE DE MEDIS »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Didonne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a ainsi permis, en 2020, la maîtrise par préemption d'une emprise partiellement bâtie. Une consultation d'opérateurs a été menée préalablement à l'acquisition en vue de la réalisation d'une opération de logements et une promesse de vente est en cours de négociation avec l'opérateur retenu.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après auprès de ce dernier.

La Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Commune littorale de la côte royannaise, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

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 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
AL 9	2 244 m ²	Terrain nu	43 rue de Médis	UC	Sans objet	Libre
AL 10	644 m ²	Bâti	43 rue de Médis	UC	Sans objet	Libre
AL 632	26 m ²	Bâti	43 rue de Médis	UC	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération d'une trentaine de logements dont 80% de LLS.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
X	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

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-18-016

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-18-016 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **311 402,91 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **350 000 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**.

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

5.3 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
- 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 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2024**.

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 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 : Valérie CARMENT, Responsable du service urbanisme
- Réfèrent politique Commune : François RICHAUD, Maire

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chargé d'opérations : Alexandre SOULAT

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 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'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 9 – 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 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-GEORGES-DE-DIDONNE

représentée par son maire,

François RICHAUD

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE NOUVELLE-AQUITAINE

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022- 154

Convention de réalisation de trois opérations multisites de logements en centre-bourg entre la commune de Saujon 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 de trois opérations multisites de logements en centre-bourg entre la commune de Saujon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation de trois opérations multisites de logements en centre-bourg entre la commune de Saujon et l'EPFNA

Objet : Production de logements aidés

Contexte : Située idéalement entre Saintes et Royan, Saujon est la deuxième ville de la CARA en termes de population avec 7 317 habitants en 2019. Véritable porte d'entrée de l'agglomération royannaise, la ville connaît une attractivité grandissante qui a conduit à un doublement de sa population en 60 ans.

Bien que confrontée à des contraintes naturelles fortes, par la présence de la Seudre et de nombreux cours d'eau ainsi que par la Loi Littoral, la commune a connu un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saujon depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration aura ainsi permis, la maîtrise, amiable ou par préemption, de plusieurs sites en centre-bourg situés rue d'Aunis, route de Royan et rue de la Barate. Ces sites ont été l'objet d'une consultation d'opérateurs, menée en 2020 et ayant aboutie en 2021 sur le choix d'un lauréat pour la réalisation d'une cinquantaine de logements dont une quarantaine de LLS.

- Site de projet n°1, Rue d'Aunis, 32 logements dont 60% de LLS
- Site de projet n°2, Route de Royan, 20 LLS.
- Site de projet n°3 Rue de la Barrate, cession d'un terrain à bâtir.

Ces trois projets sont en cours de développement et peuvent évoluer à la marge en fonction des échanges en cours.

Une promesse de vente avec l'opérateur SIGNATURE Promotion, retenu par la ville de Saujon, a été signée le 14 septembre 2022 pour un prix de vente de 499 500 €.

La présente convention vise à permettre le suivi de la cession du foncier objet de la présente convention.

Ce foncier sera transféré dans le projet de convention ainsi que les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 1 150 322,43 € HT au 03/10/2022.

Durée : 3 ans

Montant : 1 500 000 €


Garantie de rachat : Commune de Saujon

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 790 167 € / 3 622 450 €	1 315 936 €	6 007 642 €

Périmètre : Périmètre d'intervention intégrant Rue d'Aunis, Route de Royan et Rue de la Barrate



 Périmètres de réalisation (8119 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

CONVENTION DE REALISATION N° 17-22-XXX

POUR LA REALISATION DE TROIS OPERATIONS MULTISITES DE
LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAUJON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAUJON**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 1 place Gaston Ballande, 17 600 SAUJON, représentée par **Monsieur Pascal FERCHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2022 ou 8 décembre 2022,

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saujon

Située idéalement entre Saintes et Royan, Saujon est la deuxième ville de la CARA en termes de population avec 7 317 habitants en 2019. Véritable porte d'entrée de l'agglomération royannaise, la ville connaît une attractivité grandissante qui a conduit à un doublement de sa population en 60 ans.

Bien que confrontée à des contraintes naturelles fortes, par la présence de la Seudre et de nombreux cours d'eau ainsi que par la Loi Littoral, la commune a connu un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saujon depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration aura ainsi permis, la maîtrise, amiable ou par préemption, de plusieurs sites en centre-bourg situés rue d'Aunis, route de Royan et rue de la Barate en vue de la réalisation d'opération de logements intégrant une part de Logements Locatifs Sociaux.

Ces sites ont été l'objet d'une consultation d'opérateurs, menée en 2020 et ayant aboutie en 2021 sur le choix d'un lauréat pour la réalisation d'une cinquantaine de logements dont une quarantaine de LLS.

Une promesse synallagmatique de vente a été signée en ce sens en septembre 2022.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7 180	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0.2		
Taux de Logements locatifs sociaux	3.1%		
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	+41 logements		
Taux de vacance du parc de logements	7,2%	4.7 %	7.1 %
Nombre de personnes par ménages	1,89	1.91	2.04

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 2023-2027, 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 SAUJON 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	x	Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien	x	Réserves foncières pour compte de tiers
x	Développement économique	x	Etudes
x	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 2023-2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

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

<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>
AB 1041	123 m ²	Terrain nu	Rue d'Aunis	Ua – Ub	Sans objet	Libre
AB 1042	967 m ²	Terrain nu	Rue d'Aunis	Ua – Ub	Sans objet	Libre
AB 752	461 m ²	Maison	2b rue d'Aunis	Ua	Sans objet	Libre
AB 779	504 m ²	Friche industrielle	4 rue d'Aunis	Ua	Sans objet	Libre
AB 874	1 220 m ²	Terrain nu	La Ménagerie	Ua	Sans objet	Libre
AB 1047	649 m ²	Bâti dégradé	Chemin de la Baratte	Ua	Sans objet	Libre
AD 528	2 988 m ²	Terrain nu	Route de Royan	Ua	Sans objet	Libre
AB 981	1 209 m ²	Terrain nu	3b route de Rochefort	Ub	Sans objet	Libre



2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération d'une cinquantaine de logements dont 75% de LLS sur les trois sites suivants :

- Site de projet n°1, Rue d'Aunis, 32 logements dont 60% de LLS
- Site de projet n°2, Route de Royan, 20 LLS.
- Site de projet n°3 Rue de la Barrate, cession d'un terrain à bâtir.

Ces trois projets sont en cours de développement et peuvent évoluer à la marge en fonction des échanges en cours.

Une promesse de vente avec l'opérateur SIGNATURE Promotion, retenu par la ville de Saujon, a été signée le 14 septembre 2022 pour un prix de vente de 499 500€. Pour rendre possible cette cession, les instances de l'EPFNA seront sollicitées pour l'attribution d'une minoration SRU d'un montant global de 550 000€.

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 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
	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

L’état d’avancement des projets ne nécessitent pas d’étude complémentaire.

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-14-051

Les dépenses engagées au titre de l'opération 8 de la convention 17-14-051 la convention sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **1 150 322,43 € HT** au 3 octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXE (1 500 000 € HT)**.

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

5.3 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.

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La 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 des 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 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 : Pénélope LACOUX, DGS
- Réfèrent politique Commune : Pascal FERCHAUD, Maire
- Chargé d'Opérations : Alexandre SOULAT

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

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 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 9 – 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 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 Saujon
représentée par son maire,

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

Pascal FERCHAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Détails du périmètre d'intervention
- Règlement d'intervention





COMMUNE DE SAUJON (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet n°2 : Route de Royan

 Périmètre de réalisation 2988 m²



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-155

Convention de veille pour la production de logements aides entre la commune de Saujon 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,

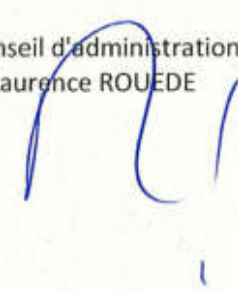
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la production de logements aides entre la commune de Saujon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements aides entre la commune de Saujon et l'EPFNA

Objet : Production de logements aides

Contexte : Située idéalement entre Saintes et Royan, Saujon est la deuxième ville de la CARA en termes de population avec 7 317 habitants en 2019. Véritable porte d'entrée de l'agglomération royannaise, la ville connaît une attractivité grandissante qui a conduit à un doublement de sa population en 60 ans.

Bien que confrontée à des contraintes naturelles fortes, par la présence de la Seudre et de nombreux cours d'eau ainsi que par la Loi Littoral, la commune a connu un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saujon depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de près de 70 logements locatifs sociaux et s'inscrit également dans le cadre de la convention SRU n° 17-21-049 signée le 21 avril 2021 entre l'Etat, la Commune de Saujon, et l'EPFNA.

Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2015 et l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune dans le cadre, notamment, du dispositif Petites Villes de Demain.

La présente convention de veille se déclinera en conventions de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement.

Durée : 3 ans

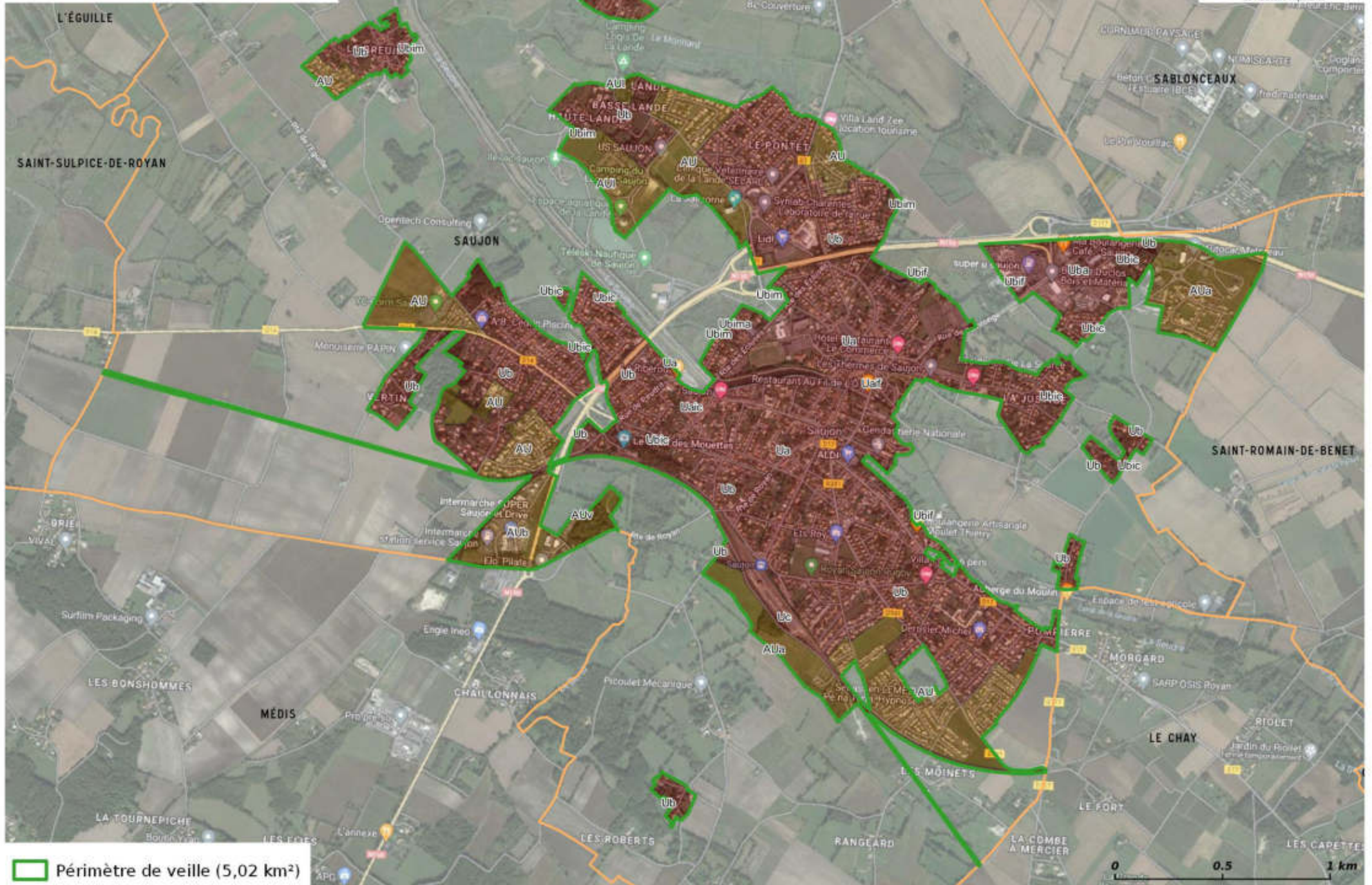
Montant : 3 000 000 €


Garantie de rachat : Commune de Saujon

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 790 167 € / 3 622 450 €	1 315 936 €	6 007 642 €

Périmètre : Le secteur de veille correspond à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.



 Périmètre de veille (5,02 km²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE VEILLE
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES A SAUJON
N° 17-22-XXX
ENTRE
LA COMMUNE DE SAUJON
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAUJON**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue Gaston Balande à SAUJON (17600), représentée par **Monsieur Pascal FERCHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2022 ou du 8 décembre 2022,

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.

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saujon depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de près de 70 logements locatifs sociaux et s'inscrit également dans le cadre de la convention SRU n° 17-21-049 signée le 21 avril 2021 entre l'État, la Commune de Saujon, et l'EPFNA (cf. annexe).

Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2015 et l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune dans le cadre, notamment, du dispositif Petites Villes de Demain.

La présente convention de veille se déclinera en conventions de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

La Commune de SAUJON

Située idéalement entre Saintes et Royan, Saujon est la deuxième ville de la CARA en termes de population avec 7 317 habitants en 2019. Véritable porte d'entrée de l'agglomération royannaise, la ville connaît une attractivité grandissante qui a conduit à un doublement de sa population en 60 ans.

Bien que confrontée à des contraintes naturelles fortes, par la présence de la Seudre et de nombreux cours d'eau ainsi que par la Loi Littoral, la commune a connu un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit, lors de la promulgation Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7 180	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0,2	+0,5	
Taux de Logements locatifs sociaux	3,1%		
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	+41 logements		
Taux de vacance du parc de logements	7,2%	4.7 %	7.1 %

Nombre de personnes par ménages	1,89	1.91	2.04
---------------------------------	------	------	------

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 SAUJON et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune de Saujon et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune de Saujon 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 de Saujon ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune de Saujon, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

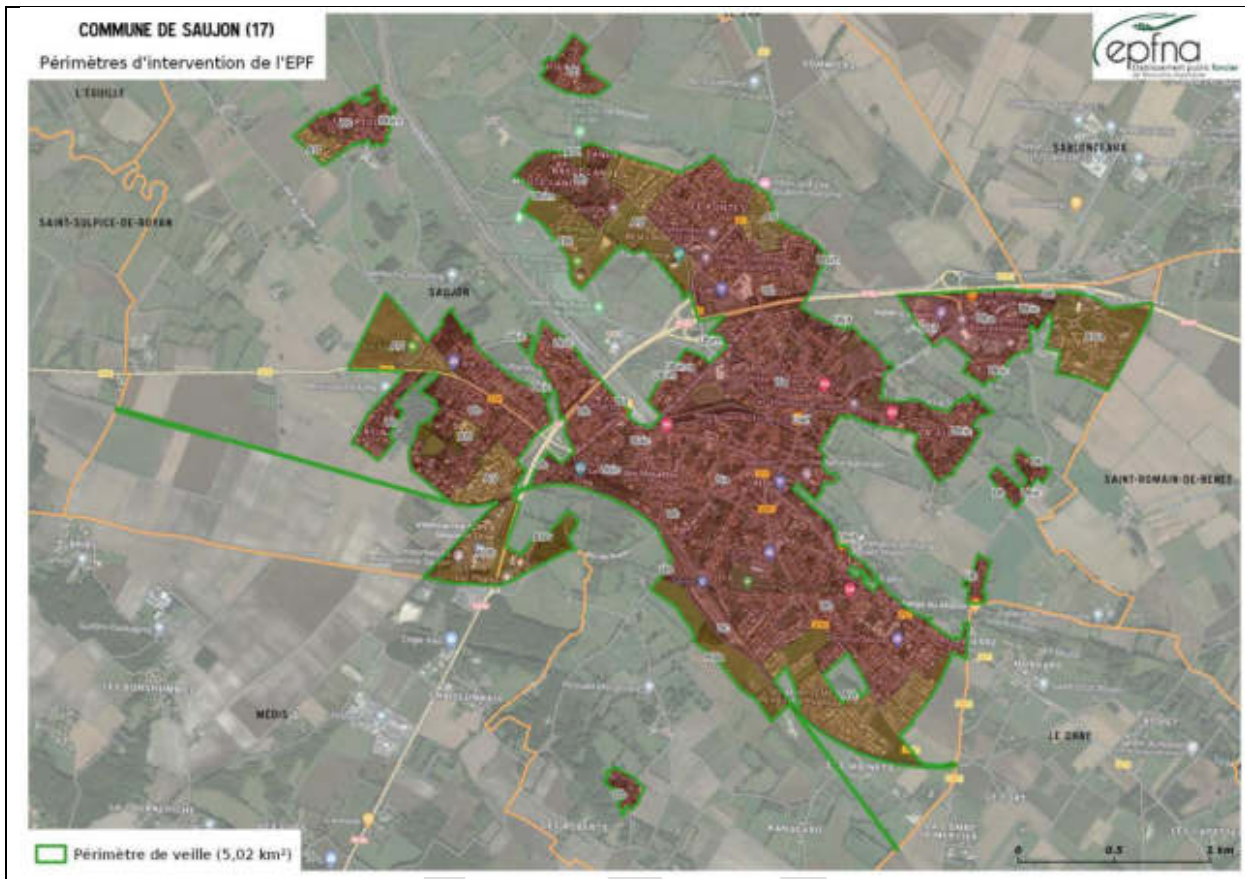
Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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



ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune de Saujon souhaite mener une politique foncière volontariste de Production de logements. La Commune de Saujon 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 de veille correspond ainsi à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.

2.3 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.

Par délibération en date du 14 novembre 2002, le Maire 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.

Le droit de préemption urbain est actuellement délégué à l'EPFNA par arrêté préfectoral n°2020-17-12-012 du 23 décembre 2020 dans le cadre de la carence prononcée au titre de l'Article 55 de la loi SRU.

En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être exercé par l'EPFNA après accords préalables de la collectivité et des services de l'Etat.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

L'EPFNA pourra être sollicité pour la réalisation d'études visant à affiner la définition des opérations potentielles :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06	x	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	x	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Etude de programmation	x	Étude géotechnique
x	Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
x	Etude de réhabilitation ¹ et économiste de la construction		

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 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 **TROIS MILLIONS HORS TAXES (3 000 000 € HT)**.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune de Saujon, 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

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2025**.

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 des 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 :

- Référent Technique Commune : Pénélope LACOUX, DGS, p.lacoux@saujon.fr
- Référent politique Commune : Pascal FERCHAUD, Maire, Maire@saujon.fr
- Chargé d'Opérations : Alexandre SOULAT alexandre.soulat@epfna.fr
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER gregoire.gilger@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 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, 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 SAUJON
représentée par son maire

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

Pascal FERCHAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Convention SRU signée
- Règlement d'Intervention de l'EPFNA approuvé le 25 novembre 2021 par délibération n°CA-2021-077
- Arrêté préfectoral constat carence
- Arrêté de délégation du DPU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-156

Convention de réalisation pour la réalisation de l'opération de logements aidés Chemin de Chauchamp entre la commune de Vaux-sur-Mer 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 réalisation de l'opération de logements aidés Chemin de Chauchamp entre la commune de Vaux-sur-Mer et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la réalisation de l'opération de logements aidés Chemin de Chauchamp entre la commune de Vaux-sur-Mer et l'EPFNA

Objet : Réalisation de logements aidés Chemin de Chauchamp

Contexte : Commune littorale de l'agglomération royannaise, VAUX-SUR-MER compte 3 926 habitants en 2019. Victime de son attractivité, la commune connaît depuis plusieurs décennies une augmentation de son nombre de logements tant en termes de résidences principales que de résidences secondaires.

Concernée par la Loi SRU, VAUX-SUR-MER a ainsi été déficitaire puis carencée sur le triennal 2017-2019.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MER depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la maîtrise d'une parcelle de terrain à bâtir située chemin de Chauchamp.

Un travail visant la réalisation d'une opération de 13 logements locatifs sociaux est en cours avec le bailleur social Coopérative Charente-Maritime Habitat.

L'objet de la convention est de permettre la finalisation de la cession du foncier acquis. Celui-ci, et les dépenses qui lui sont associées, d'un montant de 245 068,75 € HT au 03/10/2022, sont transférés dans la nouvelles convention.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 967 510 € / 1 789 960 €	2 060 377 €	2 632 185 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation intègre le site de projet Chemin de Chauchamp



 Périmètre de réalisation (2064 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-22-XXX

**POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION DE LOGEMENTS AIDÉS «CHEMIN DE CHAUCHAMP »**

ENTRE

LA COMMUNE DE VAUX-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de VAUX-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Maurice Garnier à VAUX-SUR-MER (17640), représentée par **Monsieur Patrice LIBELLI**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MERVAUX-SUR-MER depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la maîtrise d'une parcelle de terrain à bâtir située chemin de Chauchamp.

Un travail visant la réalisation d'une opération de 13 logements locatifs sociaux est en cours avec le bailleur social Coopérative Charente-Maritime Habitat.

La présente convention vise à assurer le suivi de la cession du foncier détaillé ci-après.

La Commune de VAUX-SUR-MER

Commune littorale de l'agglomération royannaise, VAUX-SUR-MER compte 3 926 habitants en 2019. Victime de son attractivité, la commune connaît depuis plusieurs décennies une augmentation de son nombre de logements tant en termes de résidences principales que de résidences secondaires.

Concernée par la Loi SRU, VAUX-SUR-MER a ainsi été déficitaire puis carencée sur le triennal 2017-2019.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés par la commune de VAUX-SUR-MER.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de 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 VAUX-SUR-MER 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 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	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 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

Site de projet Chemin de Chauchamp



2.1 Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
A 3038	2 016 m ²	Terrain nu	Chemin de Chauchamp	U	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

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

Réalisation d'une opération de treize logements locatifs sociaux par la coopérative Charente-Maritime Habitat (CCMH).

2.3 Démarche d'acquisition

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

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 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
x	Étude géotechnique Type d'étude à préciser (G1)
	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

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 des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION 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 Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-15-029

Les dépenses engagées au titre de l'opération 10 de la convention 17-15-029 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **245 068,75 € HT** au 3 octobre 2022 et comptent en tant que dépenses au sein de l'enveloppe de la présente convention.

5.2 Plafond de dépenses

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

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

5.3 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.

5.4 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 Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune 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 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30 juin 2024**.

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 des 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 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 : DGS/DGA ou responsable de service : Patricia Dudot ou Mélanie Descohand
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint en charge de l'urbanisme : Patrice Libelli ou Colette Palissier
- Chargé d'Opérations : Alexandre SOULAT
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

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 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 9 – 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 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 VAUX-SUR-MER

représentée par son maire,

Patrice LIBELLI

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE NOUVELLE-AQUITAINE

représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-157

Convention de veille pour la production de logements aidés entre la commune de Vaux-sur-Mer 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 production de logements aidés entre la commune de Vaux-sur-Mer 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la production de logements aidés entre la commune de Vaux-sur-Mer et l'EPFNA

Objet : Production de logements aidés

Contexte : Commune littorale de l'agglomération royannaise, VAUX-SUR-MER compte 3 926 habitants en 2019. Victime de son attractivité, la commune connaît depuis plusieurs décennies une augmentation de son nombre de logements tant en termes de résidences principales que de résidences secondaires.

Concernée par la Loi SRU, VAUX-SUR-MER a ainsi été déficitaire puis carencée sur le triennal 2017-2019.

Projet : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MER depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de plus de 40 logements locatifs sociaux en cours de livraison.

Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2015 et l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés par la commune de VAUX-SUR-MER.

Durée : 3 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune de Vaux-sur-Mer

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 967 510 € / 1 789 960 €	2 060 377 €	2 632 185 €

Périmètre : Le secteur de veille correspond à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.

Sept fonciers stratégiques ont toutefois été spécifiquement identifiés par la commune de VAUX-SUR-MER et l'EPFNA .



□ Périmètre de veille (408,71 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION DE VEILLE
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS À VAUX-SUR-MER
N° 17-22-XXX
ENTRE
LA COMMUNE DE VAUX-SUR-MER
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de VAUX-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place Maurice Garnier à VAUX-SUR-MER (17640), représentée par **Monsieur Patrice LIBELLI**, 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.

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de VAUX-SUR-MER depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement du centre-bourg. Cette collaboration a permis la réalisation de plus de 40 logements locatifs sociaux en cours de livraison.

Afin de poursuivre le travail engagé, il convient de renouveler et de faire évoluer le partenariat. La présente convention permettra de poursuivre la veille foncière engagée depuis 2015 et l'intervention en opportunité et d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune.

La présente convention de veille se déclinera en convention de réalisation pour chaque site de projet en cours de développement. Elle vient décrire les modalités pratiques de mise en œuvre de la démarche de stratégie de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle pour l'opération envisagée.

La Commune de VAUX-SUR-MER

Commune littorale de l'agglomération royannaise, VAUX-SUR-MER compte 3 926 habitants en 2019. Victime de son attractivité, la commune connaît depuis plusieurs décennies une augmentation de son nombre de logements tant en termes de résidences principales que de résidences secondaires.

Concernée par la Loi SRU, VAUX-SUR-MER a ainsi été déficitaire puis carencée sur le triennal 2017-2019.

L'enjeu est donc désormais de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de raréfaction du foncier disponible. Des sites de projets potentiellement intéressants ont ainsi été identifiés par la commune de VAUX-SUR-MER.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population		83661	646932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)			
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)			
Taux de vacance du parc de logements		4.7 %	7.1 %
Nombre de personnes par ménages		1.91	2.04

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de VAUX-SUR-MER et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir 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
- 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 2023-2027 de l'EPFNA :

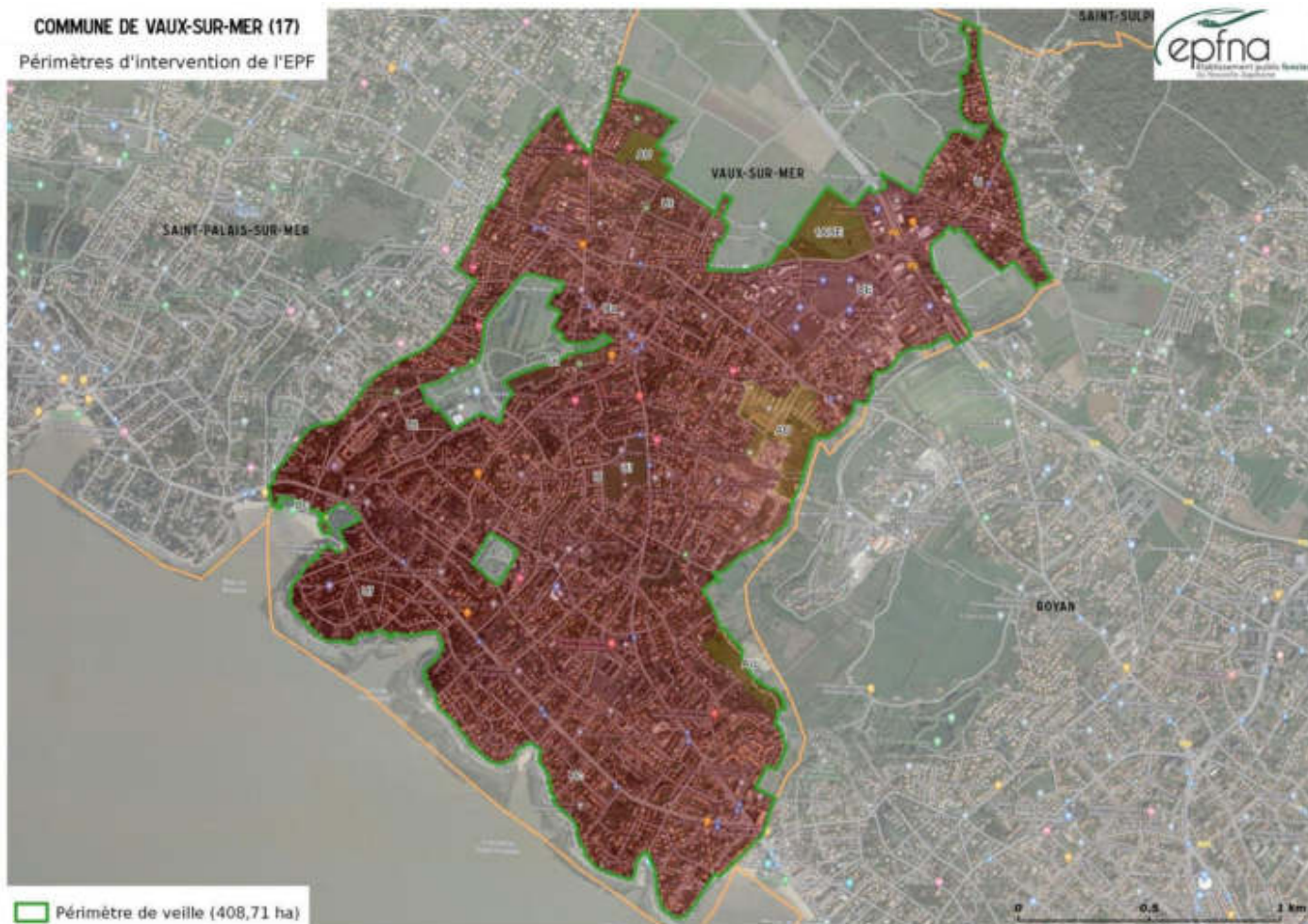
x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE



2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de Production de logements. La Commune 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 de veille correspond ainsi à l'intégralité des zones U et AU du territoire communal.

Sept fonciers stratégiques ont toutefois été spécifiquement identifiés par la commune de VAUX-SUR-MER et l'EPFNA :

Site de projet n°1 :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AE 959	1 996 m ²	Non bâti	27 avenue Pasteur	U



Site de projet n°2 :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AC 752	2 079 m ²	Bâti	92 avenue Malakoff	U



Site de projet n°3 :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
A0 390	1 827 m ²	Non bâti	Rue du Moulin de Tessier	U



Site de projet n°4 :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse des parcelles	Zonage PLU
A0 2323 - 2325	928 m ²	Non bâti	Boulevard du Général De Gaulle	U



Site de projet n°5 :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AB 444	2 750 m ²	Bâti	69 rue de Royan	U



Site de projet n°6 :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AK 243	2 663 m ²	Non bâti	72 avenue de Nauzan Plage	U



Site de projet n°7 :

N° de parcelles	Surface au sol	Nature du bien	Adresse des parcelles	Zonage PLU
AD 135-136-149-145-144-142-141-143-146-147-148-150	5 891 m ²	Bâti	Allée des sapins	U



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 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.

Par délibération en date du 22/09/2020, le Maire 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 délibération du CM 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

L’EPFNA pourra être sollicité pour la réalisation d’études visant à affiner la définition des opérations potentielles :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) ?	x	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	x	Diagnostic structure dans le cadre d’opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Etude de programmation	x	Étude géotechnique
x	Constitution DUP et enquête parcellaire	x	Etude de faisabilité
x	Etude de réhabilitation ¹ et économiste de la construction		

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 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.

Pourquoi en cas d'abandon du projet du fait de l'EPF, la commune serait-elle redevable des frais ?

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 **DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € HT)**.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune de VAUX-SUR-MER, 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 convention sera échue à la date du **31 décembre 2025**

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 des 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 : responsable du service urbanisme : Mélanie Descohand et/ou Directrice Générale des Services : Patricia Dudot
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : Patrice Libelli et/ou Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme : Colette Palissier
- Chargé d'Opération : Alexandre SOULAT

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

=

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 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 ou acquisition 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 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 VAUX-SUR-MER
représentée par son maire

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

Patrice LIBELLI

Sylvain BRILLET

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

Annexes :

- Règlement d'intervention

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-158

Avenant n°2 à la convention n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Création de logements, activités et commerces par requalification et densification

Contexte : La CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 07 Octobre 2019 la Convention Stratégique n°17-19-100 en vue de la maîtrise foncière des biens fonciers et immobiliers du CFA ayant pour objectif la reconversion du quartier dit du « Prieuré Lafond » à La Rochelle (17).

Cette convention a permis l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant appartenu au CFA/CMA, ce réparti en deux emprises stratégiques pour la réalisation du projet d'ensemble. A Septembre 2022, le stock porté par la présente convention est de 8 023 594 € HT.

Projet : L'opération comprendra la réalisation d'un programme prévisionnel d'une superficie de plancher globale de 23 000 m² environ, répartis tels que :

- Activité / Commerces / Equipements : 2 500 m²
- Logements : 20 500 m² (Libre : 12 500 m², Abordable : 4 000 m², Social : 4 000 m²)

Dans un contexte d'adaptation des outils conventionnels à la future phase opérationnelle vers laquelle s'oriente le projet, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA souhaitent adapter la présente convention stratégique afin de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- informer des orientations programmatiques du projet d'aménagement global,
- définir le planning des travaux qui seront portés par l'EPFNA au titre de la présente convention,
- adapter le montant plafond d'engagement aux travaux à réaliser.

Durée : jusqu'au 04/06/2025

Montant : 8 250 000 € + 1 450 000 € = 9 700 000 €

Garantie de rachat : CdA La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
60 125 565 €	45 486 297 €	52 631 654 €

Périmètre : Réalisation



**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-19-100
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURÉ-
LAFOND DE LA ROCHELLE**

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

LA VILLE DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, dont le siège est situé – 6 rue Saint- Michel à LA ROCHELLE (17 000) – représentée par son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Communautaire du ++,

Ci-après dénommée « **CdA** » ou « **La Collectivité** » ;

La **Ville de La Rochelle**, dont le siège est situé – 3 Place de l'Hôtel de Ville à LA ROCHELLE (17 000) – représentée par son ++, **Monsieur / Madame ++**, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Municipal 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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, agissant en vertu de la délibération du +++ n° +++ du ++,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

La CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 07 octobre 2019 la convention opérationnelle n°17-19-100 en vue de la maîtrise foncière des biens fonciers et immobiliers du CFA ayant pour objectif la reconversion du quartier dit du « Prieuré Lafond » à La Rochelle (17). S'en est suivi un avenant n°1 en date du 22 juillet 2021 portant modification de l'engagement financier afin que l'EPFNA puisse acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention et assurer la gestion du site pendant son portage foncier.

Cette convention a permis l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant appartenu au CFA/CMA, ce réparti en deux emprises foncières pour la réalisation du projet d'ensemble.

A Septembre 2022, le stock porté par la présente convention est de 8 023 594 € HT.

Le projet d'avenant permet d'adapter la convention au nouveau PPI 2023-2027 et prévoit de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- informer des orientations programmatiques du projet d'aménagement global,
- définir le planning des travaux qui seront portés par l'EPFNA au titre de la présente convention,
- adapter le montant du plafond d'engagement aux travaux à réaliser.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphes 3 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centre-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-19-100

Paraphes

2

2022 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.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération.

Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE ATTACHÉE

L' « ARTICLE 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE » est remplacé par le présent article :

La CdA de La Rochelle oriente ses interventions vers des fonciers déjà bâtis et souhaite à ce titre engager une démarche de renouvellement urbain intégrant une part importante de recyclage foncier.

Dans cette perspective, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA ont convenu d'une convention cadre « Recyclage Foncier » n° 17-21-019 signée le 19 Avril 2022.

A cette fin, cette nouvelle convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est établie en perspective des objectifs suivants :

- la mobilisation des fonciers complexes, difficilement mutables ;
- la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'équipements ou d'activités économiques ;
- la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants ;
- la maîtrise de la qualité des logements, que ce soit en termes de configuration ou d'attractivité de l'environnement immédiat comme sur les plans environnementaux et énergétiques ;
- le développement de projets urbains à forte ambition environnementale, sociétale et adaptée à chaque contexte urbain et paysager dans lequel le projet s'inscrit.

La convention cadre de « Recyclage Foncier » n° 17-21-019 annule et remplace la précédente convention cadre de rattachement n° 17-15-004.

ARTICLE 3. MODIFICATIONS DES TERMES DE DEFINITION DU PROJET

Article 3.1. Mise à jour de la programmation

Les dispositions du sous-article « Projet » de l' « ARTICLE 2.3. – Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée », second alinéa du premier paragraphe, sont remplacés par le présent article :

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-19-100

Paraphes

3

Le projet de requalification de la centralité de quartier du Prieuré Lafond est porté la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) au titre des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire. Cette prise d'initiative publique sur ce projet est intervenue en 2017 afin d'assurer la maîtrise par la puissance publique de cette opération structurante et complexe en renouvellement urbain.

Ses objectifs visent notamment la restructuration majeure d'espaces publics, de mixité programmatique en vue de créer l'animation d'une réelle centralité (commerces, équipements, services, logements diversifiés) et de valoriser des éléments patrimoniaux et paysagers remarquables sur le quartier (ruisseau du Lafond, boisements protégés, patrimoine bâti ancien). La prise en main par la CdA, étroitement associée à la Ville, a également été conforté par l'objectif de construire cette requalification de quartier avec les habitants dans un cadre défini et de maîtrise du prix d'acquisition des fonciers auprès des propriétaires publics (notamment la CMA).

L'opération comprendra la réalisation d'un programme **prévisionnel** d'une superficie de plancher globale de 23 000 m² environ, répartis tels que :

- Activité / Commerces / Equipements : 2 500 m²
- Logements : 20 500 m²
 - o Libre : 12 500 m²
 - o Abordable : 4 000 m²
 - o Social : 4 000 m²

L'opération correspond à une densité approchée de 100 logements/hectare et comprend une répartition pour l'habitat telle que :

- environ 20% de logements locatifs sociaux,
- environ 20% de logements abordables,
- environ 60% de logements libres.

Les phases de concertation avec le public et d'approche bilancielle étant encore en étude, ces chiffres demeurent indicatifs et sujets à évolution.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 3.2. Mise à jour du calendrier de réalisation prévisionnel

Les dispositions du troisième alinéa de l' « ARTICLE 4. – DURÉE DE LA CONVENTION » sont ainsi modifiées :

La réalisation de cette opération comprendra un volet opérationnel dont la structure juridique reste à déterminer. Sa mise en œuvre s'étendra sur plusieurs années.

A Septembre 2022, le planning **prévisionnel** de l'opération d'aménagement est le suivant :

- acquisition par l'EPFNA..... T2 2021
- finalisation des études préalables et lancement consultation concessionnaire T3 2023
- signature traité de concession T3 2024
- rachat des fonciers..... Juin 2025
- premiers travaux..... 2026

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

ARTICLE 4. TRAVAUX

Un « ARTICLE 5. – TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'EPFNA DANS LE CADRE DE LA CONVENTION » est ajouté à la convention selon les dispositions suivantes.

«

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-19-100

Paraphes

4

Article 5.1. Calendrier de réalisation prévisionnel

Le calendrier prévisionnel des travaux est établi tel que :

- diagnostics et études T4 2022
- MOE T2 2023
- Début des travaux T4 2023
- Réception des travaux T3 2024

Article 5.2. Cahier des charges

L'EPFNA pourra procéder à la déconstruction des bâtiments indiqués en bleu (bleu clair et bleu foncé) au plan ci-dessous :



Les travaux de déconstruction consisteront notamment :

- désamiantage,
- déconstruction du second œuvre,
- déconstruction du gros œuvre jusqu'à la dalle la plus basse.

Il est expressément convenu entre les parties que l'EPFNA ne déconstruira pas la dalle la plus basse des bâtiments ni ne procédera à aucun affouillement du sol situé sous les bâtiments ni sous la voirie.

L'ensemble des réseaux, canalisations ou fourreaux d'adduction ou d'évacuation de fluide ou d'énergie sera laissé en place sans non plus procéder à leur recherche, identification, dimensionnement ou localisation.

Article 5.3. Etudes

L'EPFNA pourra réaliser les études liées à l'identification des espaces amiantés des bâtiments en superstructures, des besoins en désamiantage et de leurs coûts. **A ce titre, l'EPFNA ne repèrera pas les canalisations amiantées sous voiries et se limitera à la détection d'amiante dans les superstructures des bâtiments qui seront appelés à être démolis.**

Toutes les autres études techniques, juridiques ou financières rendues nécessaires pour la réalisation du projet, notamment environnementales (étude d'impact...) ou de détection des réseaux enterrés, seront réalisées par la CdA de La Rochelle ou par l'opérateur qu'elle aura désigné.

Cette liste n'est ni limitative ni exhaustive.

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-19-100

Paraphes

5

Article 5.4. Subvention nationale au titre du Fond Friches

Par accord du Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine, le projet de requalification du CFA sur le site du Prieuré-Lafond est lauréat au Fond Friches, 3^{ème} édition.

A ce titre, les travaux seront encadrés dans les délais légaux d'éligibilité du fond.

»

ARTICLE 5. MODIFICATIONS DU MONTANT FINANCIER GLOBAL D'ENGAGEMENT

Le 1^{er} alinéa de l' « ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL » est modifié de la manière suivante.

Article 5.1. Ajout d'un article préliminaire

Est ajouté un article « 3.1. Liminaires » pour rappels légaux :

Au titre de l'alinéa 2 de l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié par le Décret n° 2017-837 du 05 Mai 2017 et précisant que « pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales (...), ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit », **la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est déclarée titulaire de la Garantie de Rachat** au titre de la présente convention et aux droits de l'EPFNA.

D'autre part, il est rappelé que l'EPFNA, en tant qu'Etablissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujetti à la TVA pour ses activités d'opérations immobilières en application de l'article 256B du Code Général des Impôts.

A ce titre, l'établissement soumet ces cessions foncières et immobilières au régime fiscal applicable en matière de TVA immobilière sur toutes les dépenses et recettes réalisées au cours de son intervention et ce quel que soit la nature du futur acquéreur. »

Article 5.2. Modification de nommage

Est nommé article « 3.2. Plafond d'engagement conventionnel » les dispositions relatives à l'engagement des dépenses réalisées par l'EPFNA.

Article 5.3. Modification du plafond global d'engagement

Est modifié le premier alinéa de l'article 3.2 susmentionné tel que :

« Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de **9 700 000 € HT (NEUF MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES).** »

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Vice-Président Délégué

La Ville de La Rochelle
représenté par son Maire ou son représentant,

Roger GERVAIS

Jean-François FOUNTAINE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA
2. Périmètres

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 17-19-100

Paraphes

7

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-139**

Avenant n°7 à la convention d'adhésion n°17-11-014 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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°7 à la convention d'adhésion n°17-11-014 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 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 - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°7 à la convention d'adhésion n°17-11-014 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Requalification du centre-bourg

Contexte : La Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont établi conjointement une convention n° 17-10-014 et suivie de 6 avenants dont le dernier a été signé le 31 décembre 2020 afin de permettre la création d'un centre-bourg. L'action foncière a rendu possible deux opérations de construction de qualité comprenant 10 cellules commerciales, et environ 50 logements dont la moitié de logements locatifs sociaux. Cette opération a été réalisée et livrée.

Au jour de l'établissement des présentes, le stock porté par l'EPFNA au titre de la présente convention est de 1,00 € au titre d'une préemption non suivie d'acte d'acquisition pour cause de la non-régularisation d'une succession.

Projet : Dans ce contexte, la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA souhaitent adapter la présente convention afin de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- intégrer les nouvelles dispositions liées à la convention cadre,
- adapter la durée de la présente convention.

La convention est prolongée de 3 ans afin d'achever la procédure juridique en cours.

Durée : 31/12/2025

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune de Puilboreau

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 936 109 € / 3 229 083 €	1 280 169 €	2 630 397 €

Périmètre : Réalisation

Commune de Puilboreau

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Requalification du Centre bourg
Avenant n° 4



Périmètres d'intervention

- ▭ périmètre de réalisation (2 760 m²)
- ▭ périmètre de veille (3,2 ha)

**AVENANT N° 7 À LA CONVENTION D'ADHESION N° 17-10-014
POUR LA QUALIFICATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **commune de Puilboreau**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 29 rue de la République à PUILBOREAU (17 138), représentée par **Monsieur Alain DRAPEAU**, son Maire, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Communautaire du ++,

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

La **Communauté d'agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel – CS 41 287 à LA ROCHELLE cedex 02 (17 086) – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président, dûment habilité par décision n° +++ en date du ++,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CdA** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, agissant en vertu de la délibération du +++ n° +++ du ++,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

La Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont établi conjointement une convention n° 17-10-014 et suivie de 6 avenants dont le dernier a été signé le 31 Décembre 2020 afin de permettre la création d'un centre-bourg. L'action foncière a rendu possible deux opérations de construction de qualité comprenant 10 cellules commerciales, et environ 50 logements dont la moitié de logements locatifs sociaux.

Cette opération a été réalisée et livrée.

Au jour de l'établissement des présentes, le stock porté par l'EPFNA au titre de la présente convention est de 1,00 € au titre d'une préemption non suivie d'acte d'acquisition pour cause de la non-régularisation d'une succession. La régularisation de cette succession étant d'une date incertaine puisqu'à l'initiative des parties venderesses, il est nécessaire de procéder à une prolongation des présentes. De plus, toutes autres procédures administratives ne pouvant s'inscrire dans le délai restant à courir au titre de la présente convention, une prolongation est d'autant nécessaire.

Dans ce contexte, la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA souhaitent adapter la présente convention afin de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- intégrer les nouvelles dispositions liées à la convention cadre,
- adapter la durée de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimées les paragraphes 6 et suivants et remplacées par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. l'habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Avenant n° 7 à la convention d'adhésion n° 17-10-014

Paraphes

2

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération.

Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE DE RATTACHEMENT

Les dispositions de l'« ARTICLE 1.1. – Rappel de la convention cadre » sont remplacées par le présent article :

L'ensemble de l'intervention de la présente convention sera placé sous les orientations de la convention cadre dite « centre-bourg » en cours de préparation entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA.

Ses dispositions prendront effet au titre de la présente convention à sa date de signature et sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'établissement d'un nouvel avenant, ce à quoi les parties au présentes agréent.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Les dispositions 1 de l'« ARTICLE 16. – DUREE DE LA CONVENTION PROJET » sont complétées de l'alinéa ci-dessous ajouté à la fin du présent article :

Les effets de la présente convention se poursuivront jusqu'au 31 Décembre 2025.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire,

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

Alain DRAPEAU

Jean-François FOUNTAINE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Avenant n° 7 à la convention d'adhésion n° 17-10-014

Paraphes

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-160**

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et de réalisation de la phase 2 de l'opération centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 réalisation n°17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et de réalisation de la phase 2 de l'opération centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € HT 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-**

Avenant n°1 à la convention de réalisation n°17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et de réalisation de la phase 2 de l'opération centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 réalisation n°17-22-079 de revitalisation du centre-bourg et de réalisation de la phase 2 de l'opération centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € HT 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (7578 m²)

**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION DE REALISATION N° 17-22-079
DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DE REALISATION DE
LA PHASE 2 DE L'OPERATION « CENTRE-BOURG »**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **commune de Saint-Xandre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, rue de l'Océan à SAINT-XANDRE (17 138), représentée par **Madame Evelyne FERRAND**, son Maire, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Communautaire du ++,

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

La **Communauté d'agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel – CS 41 287 à LA ROCHELLE cedex 02 (17 086) – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président, dûment habilité par décision n° +++ en date du ++,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CdA** » ;

d'une part

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, agissant en vertu de la délibération du +++ n° ++ du ++,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

Un projet d'ensemble a été développé depuis 2011 par convention opérationnelle 17-11-002 entre l'EPFPC (devenu EPFNA) et la Commune de Saint-Xandre, rejoints par voie d'avenant par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sur un périmètre permettant la liaison entre la rue de la République jusqu'à la rue du Levant. Cette première convention a été remplacée par une seconde convention opérationnelle 17-20-091 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg convenue entre l'EPFNA, la commune de Saint-Xandre et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle signée le 31 décembre 2020, à laquelle succède la convention de réalisation n°17-22-079 qui en reprend notamment une partie des dispositions et du stock financier.

La phase 1 a permis le développement d'une opération de 22 logements dont 10 logements locatifs sociaux.

La phase 2 soutenue par la présente convention portera sur la réalisation d'une opération de logements pour laquelle un AMI pourra être engagé à la discrétion des partenaires.

Dans cette perspective, le stock financier à porter par la présente convention s'élève à 110 294 € HT auxquels s'ajoutent 243 000 € HT de frais d'acquisition (hors portage), soit un total minimum de 353 294 € HT.

Dans un contexte d'adaptation des outils conventionnels à la future phase opérationnelle vers laquelle s'oriente le projet, la commune, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA souhaitent adapter la convention stratégique n°17-22-079 par le présent avenant n°1 afin de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- adapter les modalités financières de transfert de stock de la convention,
- adapter le périmètre de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimées les paragraphes 6 et suivants et remplacées par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

Avenant n° 1 à la convention de réalisation n° 17-22-079

Paraphes

2

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération.

Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION

Les dispositions de l'« ARTICLE 2.1. – Définition du secteur d'intervention » sont remplacées par le présent article :

Le secteur d'intervention est identifié comme « Centre-Bourg – phase 2 » et défini au plan ci-après afin de correspondre aux orientations de programme définies dans les conventions précédentes :



Avenant n° 1 à la convention de réalisation n° 17-22-079

Paraphes

3

ARTICLE 3. MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION

Les dispositions de l'alinéa 1 de l'« ARTICLE 5.1. – Transfert de stock des dépenses engagées au titre de la convention 17-20-091 » sont remplacées par le présent article :

Les dépenses engagées au titre de l'opération « Centre-Bourg – Phase 2 » de la convention 17-20-091 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant minimum de 353 294 € HT au 11 Octobre 2022 et font partie intégrante du dit plafond global. Ce montant sera augmenté de l'ensemble des frais de portage lié aux acquisitions en cours ou à venir, postérieurs à la date d'établissement des présentes et rendus nécessaires par la conduite des actions opérationnelles ou légales.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

ARTICLE 4. MODIFICATION DU PLANNING OPERATIONNEL

Les dispositions de l'alinéa 2 de l'« ARTICLE 6. – DUREE DE LA CONVENTION » sont remplacées par le présent article :

Le planning **prévisionnel** de l'opération est envisagé comme suit :

- maîtrise foncière..... commencée à partir de 2016
- consultation d'opérateurs.....2023
- signature d'une PSV.....2024
- dépôt d'un Permis de Construire.....2024
- cession des fonciers2025

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre
représentée par sa Maire,

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

Evelyne FERRAND

Jean-François FONTAINE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Avenant n° 1 à la convention de réalisation n° 17-22-079

Paraphes

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-161

Avenant n°1 convention cadre n°17-21-083 entre la Communauté de Communes de l'Île de Ré 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 convention cadre n°17-21-083 entre la Communauté de Communes de l'Île de Ré et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 convention cadre n°17-21-083 entre la Communauté de Communes de l'Île de Ré et l'EPFNA

Objet : Création de logements et soutien à l'activité économique

Contexte : La Communauté de Communes de l'Île de Ré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 22 Juillet 2021 la Convention cadre n°17-21-083 en vue de définir les enjeux d'intervention de l'EPFNA sur le territoire de l'Île de Ré qui sont ici rappelés :

- renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal,
- soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire,
- conforter l'économie communautaire tout en préservant les commerces de proximité.

Cette convention a permis la signature de :

- 3 conventions opérationnelles à vocation de logement sur les territoires des communes de :
 - Ars-en-ré, secteur des Noues,
 - Le Bois-Plage-en-Ré, secteur de La Poizière,
 - Saint-Cléments-des-Baleines, secteur des Ouches,
- 1 convention opérationnelle à vocation économique sur les territoires des communes de :
 - Sainte-Marie-de-Ré, secteur des Hirondelles.

Ces conventions ont fait chacune l'objet d'une démarche proactive de la part de l'EPFNA qui a cherché à prendre contact avec les propriétaires et ouvert des négociations directes.

A ce jour, aucune acquisition n'a pu être réalisée.

Projet : la Communauté de Communes de l'Île de Ré et l'EPFNA souhaitent adapter la présente convention stratégique afin d' :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- adapter la durée de la présente convention cadre aux besoins opérationnels en la prolongeant de 5 ans.

L'EPFNA accompagnera les communes membres avec lesquelles il a convenu des conventions opérationnelles, dans leurs projets de développement de l'offre de logements, notamment LLS, au titre de son PPI.

Durée : 31/12/2027 (+ 5 ans)

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Sans objet

Périmètre : Sans objet



AVENANT N° 1 À LA CONVENTION CADRE N° 17-21-083

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ILE DE RE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Communauté de Communes de l'île de Ré** dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – Saint-Martin-de-Ré (17 410), représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil Communautaire du ++,

Ci-après dénommée « **CdC** » ou « **La Collectivité** » ;

d'une part

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, agissant en vertu de la délibération du +++ n° +++ du ++,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

La CdC de l'Île de Ré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 22 Juillet 2021 la Convention cadre n°17-21-083 en vue de définir les enjeux d'intervention de l'EPFNA sur le territoire de l'Île de Ré qui sont ici rappelés :

- renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal,
- soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire,
- conforter l'économie communautaire tout en préservant les commerces de proximité.

Cette convention a permis la signature de :

- 3 conventions opérationnelles à vocation de logement sur les territoires des communes de :
 - o Ars-en-ré, secteur des Noues,
 - o Le Bois-Plage-en-Ré, secteur de La Poizière,
 - o Saint-Cléments-des-Baleines, secteur des Ouches,
- 1 convention opérationnelle à vocation économique sur les territoires des communes de :
 - o Sainte-Marie-de-Ré, secteur des Gruasses.

Ces conventions ont fait chacune l'objet d'une démarche proactive de la part de l'EPFNA qui a cherché à prendre contact avec les propriétaires et ouvert des négociations directes.

A ce jour, aucune acquisition n'a pu être réalisée.

Dans un contexte d'adaptation des outils conventionnels à la future phase opérationnelle vers laquelle s'oriente le projet, la CdC de l'Île de Ré et l'EPFNA souhaitent adapter la présente convention stratégique afin de :

- intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,
- adapter la durée de la présente convention cadre aux besoins opérationnels.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du Préambule de la convention relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées telles que sont supprimés les paragraphes 6 et suivants et remplacés par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Avenant n° 1 à la convention cadre n° 17-21-083

Paraphes

2

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centre-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. l'habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération.

Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION CADRE

Les dispositions de l'alinéa 2 de l'« ARTICLE 10. – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION » est remplacé par le présent article :

La présente convention permettre de signer des conventions opérationnelles et produira ses effets jusqu'à l'échéance du PPI voté par l'EPFNA pour la période quinquennale 2023-2027, assavoir jusqu'au 31 Décembre 2027.

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Ile de Ré
représentée par son Président,

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

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

Avenant n° 1 à la convention cadre n° 17-21-083

Paraphes

3

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA, **Monsieur Pierre BRUHNES**
n° du

Annexes :

1. Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Avenant n° 1 à la convention cadre n° 17-21-083

Paraphes

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-162

Convention de réalisation sur l'ilot route de saint Pierre entre la Communauté de Communes de l'ile d'Oléron, la Commune de Dolus d'Oléron 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 sur l'ilot route de saint Pierre entre la Communauté de Communes de l'ile d'Oléron, la Commune de Dolus d'Oléron et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le - 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation sur l'îlot route de saint Pierre entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, la Commune de Dolus d'Oléron et l'EPFNA

Objet : Maintien d'une activité de service sur le court terme et développement de l'offre de logements sur le long terme

Contexte : La Commune de Dolus d'Oléron est située sur la partie méridionale de l'île d'Oléron et bénéficie d'une double façade maritime. Il s'agit d'une cité commerçante majeure du Pays Marennes-Oléron et compte plus de 3 200 habitants sur son territoire.

Projet : A proximité du centre-ville et des services de proximité, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron a identifié des fonciers stratégiques pour la réalisation du projet suivant :

- Sur le court terme (3 ans) : maintenir et sécuriser l'activité médical d'un cabinet. L'activité sera ensuite déplacée sur un foncier communal sur lequel la Commune fait construire une maison de santé dont la livraison est prévue pour fin 2024 ;

- Sur le moyen terme (4 ans) : construire un programme de logements sociaux et/ou abordables pour l'accueil de personnes âgées à compter du départ des médecins.

Durée : 5 ans

Montant : 750 000 €

Garantie de rachat : Communauté de Communes

Périmètre : Réalisation





**CONVENTION REALISATION N° 17-22-...
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'ÎLOT « ROUTE DE SAINT PIERRE »
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE D'OLÉRON
LA COMMUNE DE DOLUS D'OLÉRON
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 59 route des Allées - 17 310 SAINT PIERRE D'OLÉRON, représentée par Monsieur **Michel PARENT**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du
ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdC**" ;

La Commune de DOLUS D'OLÉRON dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, place Simon Veil – 17 550 DOLUS-D'OLÉRON, représentée par son maire, **Monsieur Thibault BRECHKOFF**, 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 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex- représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2021-+++ en date du ++ ++ 2021,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'îlot « Route de Saint Pierre » à Dolus d'Oléron (17) entre la commune de Dolus d'Oléron, Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron

Localisée sur la façade atlantique de la Charente-Maritime, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron bénéficie d'un positionnement attractif grâce au cadre de vie qu'elle propose.

Créée le 26 décembre 1995, la CdC regroupe 8 communes, soit l'intégralité des communes de l'île. Son territoire s'étend sur près de 174 m². Il s'agit de la plus grande île française métropolitaine après la Corse. Elle dispose de paysages remarquables et de milieux naturels tant riches que fragiles avec notamment la présence de 60 km de plages de sable, 2 729 ha de forêts, des côtes rocheuses et des marais.

Sa population est en croissance démographique constante avec une densité de population supérieure au-dessus de la moyenne nationale de 10 hab/km². En 2013, l'intercommunalité comptait 21 906 habitants contre 22 092 en 2018 avec un phénomène de vieillissement de la population important.

Par rapport à 2013, le nombre de personnes âgées de plus de 60 a augmenté en 2018. Les 60 à 70 ans ont augmenté d'environ 11% (721 personnes supplémentaires) en 5 ans et les 70 ans et plus ont augmenté d'environ 8% (305 personnes supplémentaires). Ces tranches d'âges représentent 46% de la population de l'intercommunalité. A contrario, la part des moins de 59 ans est en déclin en particulier les 30 à 44 ans avec une diminution de 11% de sa population (350 personnes en moins) sur cette même période. Ce constat résulte notamment de la rareté de la ressource foncière sur le territoire, ainsi que les prix de l'immobilier. Ainsi, de nombreux ménages quittent l'île d'Oléron pour se rendre vers les territoires limitrophes qui disposent d'un habitat plus diversifié et abordable.

Ce phénomène entraîne une fragilité du dynamisme économique de l'île. Les entreprises rencontrent de plus en plus de difficultés à recruter faute de logements. Pourtant, le territoire est fortement pourvoyeur d'emplois pour les actifs qu'ils soient saisonniers ou non.

Partant de ce constat, la CdC a pour projet de renforcer son intervention afin de conserver les jeunes ménages et les familles sur le territoire. Pour se faire, elle souhaite développer une gamme de logements à coût maîtrisé tant en location qu'en accession à la propriété. Ces ambitions se traduisent à travers le projet « Oléron 2035 » qui vise notamment à :

- améliorer l'accueil des travailleurs saisonniers par la création d'une offre d'hébergements spécifiques ;
- soutenir nos activités primaires et les circuits courts en facilitant l'accès aux logements des agriculteurs ;
- augmenter l'offre de logements à l'année et à prix maîtrisés que ce soit en locatif ou en accession à la propriété ;
- faciliter l'installation des actifs sur le territoire en développant des "logements-passerelles" et des baux-mobilité pour les premiers mois d'installation sur le territoire ;
- soutenir l'insertion professionnelle, l'autonomie et le bien-être des jeunes avec la création résidences sociales à destination des jeunes et favoriser l'accès au logement locatif social.

Elles complètent le travail déjà amorcé à travers le premier PLH qui a permis d'instaurer des servitudes de mixité sociale dans les Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) des communes de la CdC. Cette disposition a contribué à la programmation de nombreux logements locatifs sociaux, parmi les 281 logements construits depuis 2011. Encore aujourd'hui, chaque commune de la CdC dispose de son propre PLU.

Pour aller plus loin, la CdC souhaite intervenir directement auprès des Communes pour constituer des réserves foncières en se dotant de moyens humains et financiers adaptés à ses ambitions en matière d'habitat.

La Commune de DOLUS D'OLERON

La Commune de DOLUS D'OLERON se situe dans la partie méridionale de l'île d'Oléron dans le département de la Charente-Maritime. Bénéficiant d'une double façade maritime, sa localisation en bord de mer en a fait une ville côtière importante. Il s'agit d'une cité commerçante majeure du Pays Marennes-Oléron.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 187	22 092	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 1,33 %	0,2 %	0,4%
Taux de vacance du parc de logements	2,50%	3,40 %	7,1
Nombre de personnes par ménages	1,94	1,90	2,04

Selon les derniers recensements, la Commune accueillait une part tant importante que croissante des 45-59 ans (21,20%) et des 60-74 ans (27,60%). Le territoire étant très touristique, il comptait également un nombre important de résidences secondaires et occasionnels (2 976) par rapport au nombre de résidences principales (1 636) pour la même année.

Face à la flambée des prix des biens et des loyers, la CdC souhaite engager une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. L'objectif est de produire davantage de logements, notamment sociaux afin de répondre à la demande.

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.

Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'ilot « Route de Saint Pierre » à Dolus d'Oléron (17) entre la commune de Dolus d'Oléron, Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

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 2023-2027, 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 Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La convention opérationnelle est une convention tripartite pour l'intervention de l'EPFNA sur un îlot de projet à DOLUS D'OLÉRON (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune, la CdC Ile d'Oléron et l'EPFNA.

Sa vocation est de déterminer de manière précise :

- **les objectifs partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention 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 ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** du bien acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions** de l'EPFNA et de la CdC.

A ce titre, la Collectivité confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention.

Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

A proximité du centre-ville et des services de proximité, la CdC de l'île d'Oléron a identifié un foncier stratégique composé de 4 parcelles.

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AV 568	166 m ²	Local professionnel	735 Route de Saint Pierre	Ub	Cabinet médical
AV 569	612 m ²	Terrain à bâtir	Lieu-dit Le Perez	Ub	Cabinet médical
AV 571	250 m ²	Jardin	30 route départementale 734	Ub	Cabinet médical
AV 525	479 m ²	Chemin	Lieu-dit Le Perez	Ub	Libre

Les parcelles identifiées représentent une **surface de 1 507 m²** dont 166 m² de bâti.



2.2 Définition du projet

Le projet définit est le suivant :

- Sur le court terme : **maintenir et sécuriser l'activité médical d'un cabinet**. L'activité sera ensuite déplacée sur un foncier communal sur lequel la Commune fait construire une maison de santé dont la livraison est prévue pour fin 2027 et un transfert d'activité la même année ;
- Sur le moyen terme : **construire un programme de logements sociaux et/ou abordables** à compter du départ des médecins. Des bailleurs et des opérateurs seront consultés en ce sens par l'EPFNA pour permettre à la CdC et la Commune de retenir un lauréat.

Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'ilot « Route de Saint Pierre » à Dolus d'Oléron (17) entre la commune de Dolus d'Oléron, Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

2.3 Démarche d'acquisition

La CdC a sollicité l'EPFNA pour qu'il assure la maîtrise foncière de ce ténement par voie amiable ou par préemption le cas échéant. L'objectif est la réalisation de ce projet de **compétence communautaire**.

En 2021, le conseil communautaire de la CdC a inscrit un fonds de 10 M€ pour la constitution de réserves foncières afin de faciliter le développement des projets de :

- Logements locatifs en partenariat avec les bailleurs sociaux ou portés directement par la collectivité ;
- Logements en accession sociale à la propriété via le dispositif Bail Réel Solidaire (BRS) par la mise à disposition de ce foncier à l'Office Foncier Solidaire de Charente-Maritime.

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 CdC, 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 CdC 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 CdC, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la CdC 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'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 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 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 :

- Soit gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles ;
- Soit mis à disposition de la CdC via la signature d'une Convention de Mise à Disposition ;
- Soit démembrés pour céder l'usufruit puis la nu propriété à la CdC.

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 450 000 € HT (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES)**.

Convention réalisation n°17-22-+++ d'action foncière pour la maîtrise de l'ilot « Route de Saint Pierre » à Dolus d'Oléron (17) entre la commune de Dolus d'Oléron, Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'EPFNA

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 Collectivité

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la CdC, 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 Collectivité

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

Il est rappelé à la CdC 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 Collectivité par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) ;

La CdC 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. Elle s'engage également 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 :

5.3.1 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la CdC 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.

5.3.2 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la CdC, 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.

5.3.3 Acquisitions réalisées avec cessions

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 CdC 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 CdC, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

5.3.4 Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la CdC, la cession à la CdC 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 CdC, 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **5 ans**, à compter de la signature de la présente convention par l'ensemble des parties.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Collectivité 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 Collectivité 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 représentant de l'intercommunalité et 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 de Monsieur le Président et du Directeur Général de l'EPFNA. 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 Collectivité, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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 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 Communauté de Communes
de l'Île d'Oléron**

Représentée par son Président,

Michel PARENT

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

**La Commune de DOLUS
D'OLÉRON,**

Représentée par son Maire,

Thibault BRECHKOFF

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-163**

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-18-035 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la Commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle 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°17-18-035 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la Commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 000 000 € 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.

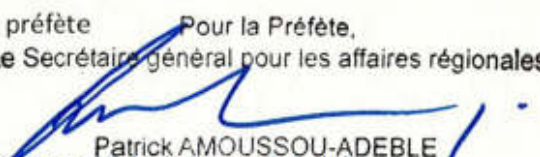
La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-18-035 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la Commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Production de logements sociaux sur un territoire déficitaire au titre de la loi SRU

Contexte : Ville située dans la partie du nord du département de la Charente-Maritime, elle est une Commune littorale située à proximité tant de La Rochelle que de Rochefort. Elle est en proie à une grande tension foncière et au vieillissement de la population. Sa démographie est en décroissance depuis 2008. Pour autant, le parc de logements augmentent notamment avec une explosion du nombre de résidences secondaires et occasionnels. L'intervention de l'EPFNA vise à développer l'offre en logements sociaux sur la Commune carencée puis déficitaire au titre de la loi SRU. Une procédure d'expropriation est en cours sur 5 sites de la convention.

Projet : La Commune souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire. Cinq sites font l'objet d'une procédure d'expropriation. Ils constituent une surface de plus de 4,8 hectares pour un potentiel de 195 logements dont 136 logements locatifs sociaux (LLS), soit 70 % de LLS. L'arrêté portant Déclaration d'utilité publique et de cessibilité ont été obtenus. L'EPFNA poursuit la procédure pour à terme obtenir la maîtrise des fonciers.

L'objet de cet avenant est double. Il vise à inclure dans le périmètre des Cordées, la parcelle d'un riverain qui souhaiterait céder son bien. Il vise également à créer un nouveau périmètre de veille pour éviter la spéculation foncière. Des fonciers ont été cédés par la Commune à des privés pour créer de la mixité sociale mais les propriétaires commencent à revendre leur bien à des prix nettement supérieurs à ceux du marché immobilier sans avoir fait de projet de construction.

Durée : 7 ans à compter de la première acquisition

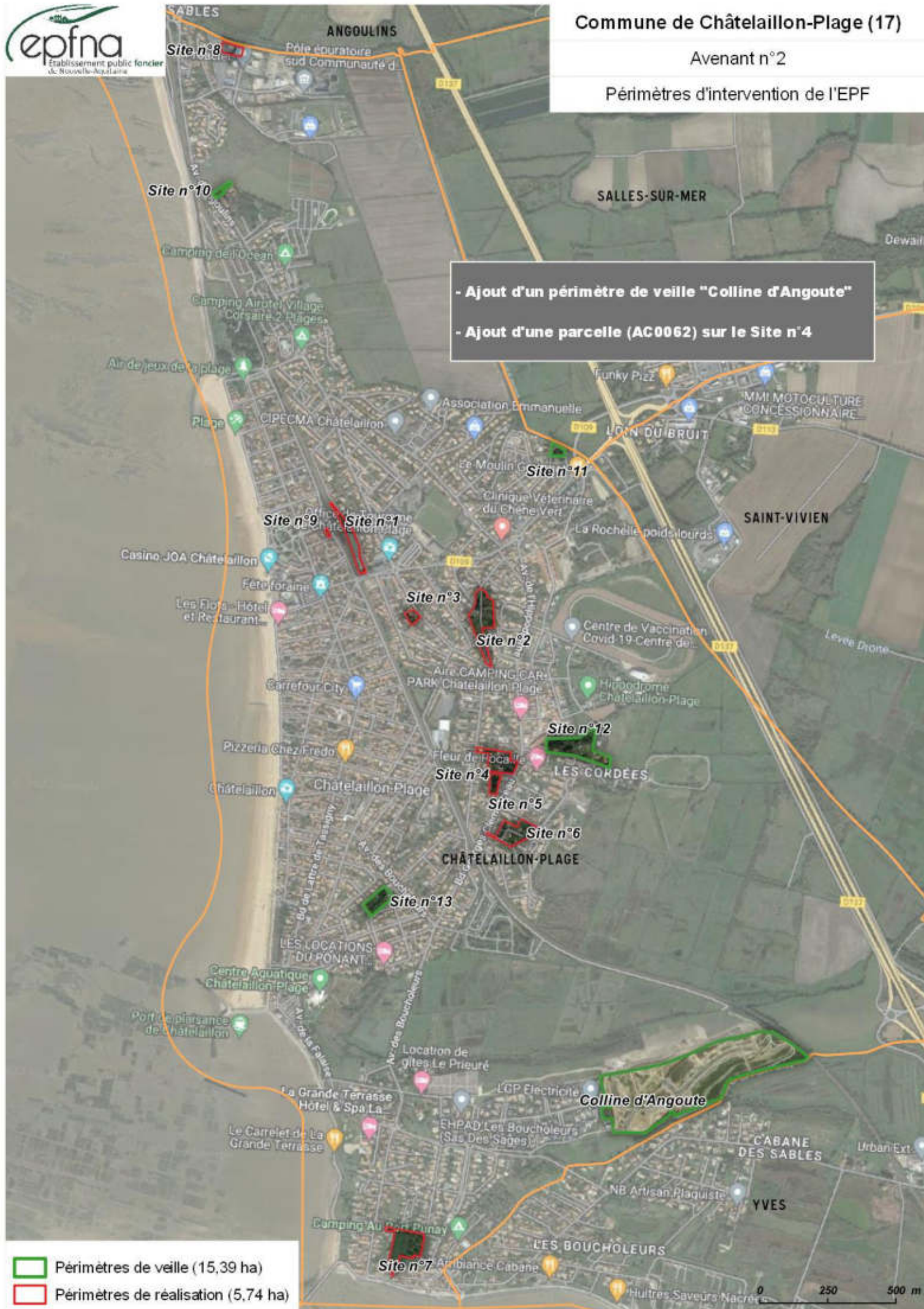
Montant : 8 000 000 € + 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune de Châtelailon-Plage

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate
5 326 876 € / 2 976 127 €

Périmètre : Le périmètre global de réflexion compte sept sites de réalisation et quatre sites de veille foncière. L'avenant n°2 permettrait de créer un périmètre de veille supplémentaire et d'étendre l'un des périmètres de réalisation.







Périmètre de réalisation 8223 m²



**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-035
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN
DENSIFICATION SUR LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE**

ENTRE

LA VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Châtelailon-Plage dont le siège est situé 20 boulevard de la libération, 17340 CHATELAILLON-PLAGE représentée par son maire, **Monsieur Stéphane VILLAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté d'Agglomération du La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par décision n° en date du ,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CdA** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-..... du,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Châtelailon-Plage (17) a convenu d'une convention opérationnelle tripartite avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) en date du 30 mai 2018 afin de permettre la conduite de projets de longs termes à vocation de logements en partie sociaux. Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 avait déclaré la Commune carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU.

La volonté de la Commune d'accroître sa disponibilité en logements locatifs sociaux lui a permis d'atteindre 116% de ses objectifs. C'est pour cette raison qu'elle n'est plus carencée au titre de la loi SRU pour le triennal 2021-2023. Néanmoins, La Commune souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux, afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire. Elle souhaite ainsi poursuivre les opérations foncières menées par l'EPFNA depuis 2018 et pour lequel un arrêté de DUP a été obtenu le 6 mars 2020 et un arrêté de cessibilité le 10 mai 2022, suite à des négociations infructueuses avec les propriétaires.

La Commune n'étant plus carencée, le droit de préemption revient à la collectivité compétente, la CdA de La Rochelle. Le périmètre de veille intégrant toutes les zones constructibles de la Commune n'a donc plus lieu d'être. Ainsi, la convention a été suivie d'un avenant n°1 en date du 29 avril 2021 pour l'intégration de quatre périmètres de veille foncière et le maintien des périmètres de réalisation contenus dans la convention initiale.

Le développement de l'offre de logements notamment sociaux demeure un objectif important pour la Commune. L'intégration d'une nouvelle parcelle dans le périmètre de réalisation du site Clémenceau 1 pourrait permettre d'étendre la surface de projet. De plus, l'intégration d'un nouveau périmètre de veille permettrait de créer des logements sociaux supplémentaires sur la Commune.

A ce jour le stock de la convention est de 3 310 256,74 € HT et doit augmenter de façon conséquente en 2023 avec le déroulement des expropriations en cours.

Afin de pouvoir réaliser l'ensemble des opérations de la présente convention, il est également nécessaire d'augmenter le plafond financier de la convention à 9 000 000 €.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule de la convention n° 17-18-035 relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération. Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2. Périmètres d'intervention de l'EPFNA

1.1. Sur le périmètre de veille foncière

L'article 2.1 « périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée » de la convention n° 17-18-035, complété par l'article 1 de l'avenant n°1 à la convention n° 17-18-035 est complété par le paragraphe suivant :

Le périmètre suivant est ajouté aux préexistants :

- **Site 14, Colline d'Angoute :**

Ce ténement foncier de 10 hectares avait été acquis par la Commune en 2019 pour la création de 52 lots destinés au développement de l'offre de logement notamment sociaux. Les lots ont été rétrocédés à des personnes privées dans ce sens. Pour autant, aucun lot n'a fait l'objet d'une construction et les propriétaires commencent à remettre leur bien sur le marché pour un prix bien supérieur au prix d'achat. Une veille foncière active permettrait le cas échéant de se porter acquéreur pour la création de plusieurs logements aidés par lot et de répondre au besoin de logements aidés sur la commune.



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

2.2 Sur le périmètre de réalisation

L'article 2.2 « périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention active sera engagée » de la convention n° 17-18-035, complété par l'article 1 de l'avenant n°1 à la convention n° 17-18-035 est complété par le paragraphe suivant :

Le périmètre suivant est modifié comme suit :

- **Site n°4 : Site « Clémenceau 1 – 38 Boulevard Georges Clémenceau »**

Le site du projet modifié est composé de plusieurs parcelles bâties densifiables d'une surface totale d'environ 8 100 m². Un potentiel de 35 logements dont 40% sociaux soit 14 logements a été identifié pour un projet sur une surface d'environ 6 800 m². Avec l'intégration de la parcelle cadastrée AC 62, le nombre de logements sera être revu à la hausse.



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

ARTICLE 3. Engagement financier de l'EPFNA

L'article 3 « engagement financier global au titre de la convention » de la convention n° 17-18-035, complété par l'article 2 de l'avenant n°1 à la convention n° 17-18-035 est modifié comme suit :

L'engagement financier maximale de la convention est porté à **9 000 000 € HT (NEUF MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)** afin que l'EPFNA puisse intervenir sur l'intégralité des périmètres d'intervention.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

**La Commune
de CHATELAILLON-PLAGE**
représentée par son Maire,

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

Stéphane VILLAIN

Sylvain BRILLET

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ++++ ++++ n° 20..../..... en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°17-18-035

Annexe n°2 : avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°17-18-035

Annexe n°3 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-164

Convention de veille sur l'ilot allée de la mairie entre la Commune de Saint Médard d'Aunis, la Communauté d'agglomération de La Rochelle 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 sur l'ilot allée de la mairie entre la Commune de Saint Médard d'Aunis, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le - 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille sur l'ilot allée de la mairie entre la Commune de Saint Médard d'Aunis, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un terrain bâti pour le développement de services publics communaux

Contexte : Commune rurale située à proximité de La Rochelle, la Commune de Saint Médard d'Aunis comptait 2 302 habitants en 2019. Elle connaît une démographie croissante depuis 1954.

Projet : De plus en plus attractive, cette Commune ne dispose plus d'une offre de services publics suffisante pour ses administrés. Les locaux communaux sont rendus trop petits pour répondre aux besoins du territoire. Un foncier contiguë à la mairie a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie le 30 septembre 2022. Le bien est identifié stratégique pour y faire un projet.


Durée : 3 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune de Saint Médard d'Aunis

Périmètre : Périmètre de veille intégrant un ténement foncier d'une superficie de 1 330 m² comprenant une maison d'habitation, contiguë à la Mairie.



 Périmètre de veille (1327 m²)



**CONVENTION DE VEILLE FONCIERE N° 17-22-+++
D'ACTION FONCIERE SUR L'ÎLOT « ALLEE DE LA MAIRIE »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT MEDARD D'AUNIS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS, dont le siège est situé en sa Mairie, 01 allée de la mairie à Saint Médard d'Aunis (17220) représentée par son maire, Monsieur **Roger GERVAIS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2022,

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

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision n° en date du

ci-après dénommée "**l'intercommunalité**" ou la "**CdA**" ;

d'une part,

Et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Saint Médard d'Aunis est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. Elle bénéficie d'une proximité avec la ville-centre du Département, La Rochelle, et l'Océan Atlantique. Sa position géographique marque la jonction entre la plaine d'Aunis et les marais de la vallée du Curé.

Le territoire de la Commune de Saint Médard d'Aunis s'étend sur 2 253 hectares avec 93,7% de zone agricole selon la base de données européennes.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	2 302	174 277	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 2,2 % (+ 12,95 % sur 5 ans)	+ 1,0 % (+ 6,05 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	4,6 % (43 / 939)	5,96 % (6 375 / 107 032)	7,2% (31 543 / 440 935)
Nombre de personnes par ménages	2,56	2,24	2,04

Sources : Insee

L'attractivité de la Commune s'illustre à travers l'analyse de l'évolution de la population qui ne cesse d'augmenter depuis plusieurs décennies. En 2019, la Commune comptait 2 302 habitants. A titre de comparaison, la Commune comptait 2 038 habitants en 2013 et 1 667 en 2008. Elle compte une augmentation des jeunes ménages et un vieillissement de la population. Ce dynamisme démographique est assuré par un solde migratoire positif et atténué par un solde naturel négatif.

Compte tenu de cette attractivité, la Commune ne dispose plus d'une offre de services publics suffisante pour ses administrés. Les locaux administratifs sont rendus trop petits pour répondre aux besoins du territoire.

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante pour laquelle les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique.

Face à cette forte attractivité, le marché rochelais est particulièrement tendu en matière d'offre de logement. Ainsi, l'agglomération mène depuis longtemps une politique de l'Habitat ambitieuse et volontariste, exprimée en particulier à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2008.

L'objectif était principalement d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux. Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire.

Afin d'apporter de nouvelles réponses aux problématiques de logement sur son territoire, le PLH est révisé pour 2016-2021 par l'agglomération pour permettre de diversifier davantage l'offre de

logements tout en l'adaptant toujours aux besoins des populations, favorisant la répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de 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 2023-2027, 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 Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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 Médard d'Aunis, la CDA de la Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

- **les objectifs partagés** par la Commune de Saint Médard d'Aunis, la CDA de la Rochelle, et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la Commune de Saint Médard d'Aunis, la CDA de la Rochelle 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 ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et la commune de Saint Médard d'Aunis, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS souhaite mener une politique foncière de redynamisation du centre ancien. La Commune de SAINT-MEDARD-D'AUNIS, La CDA de la Rochelle 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 de veille correspond ainsi aux fonciers ci-dessous :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 121	00ha 00a 96ca	bâti	Lieu-dit Le bourg	U	Maison et garage
AC 122	00ha 01a 46ca	Terrain d'agrément	6 allée de la mairie	U	Libre
AC 123	00ha 10a 88ca	Sol		U	Libre

Le périmètre d'intention s'étend sur 1 327 m². Il se compose d'une maison à usage d'habitation d'une surface de plancher d'environ 110 m², construite dans les années 1997, de type pavillonnaire, avec un seul niveau et de ses dépendances d'une surface de plancher d'environ 80 m².



Convention de veille n°17-22-++ relative à la maîtrise foncière de l'emprise « ilot allée de la mairie » à Saint Médard d'Aunis (17)

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.

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 le titulaire du droit de préemption 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.

2.3 Définition du projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la densification de dents creuses.

L'objectif serait de créer une salle communale opérationnelle et configurée pour que la Commune puisse y tenir ses conseils municipaux ou les célébrations présidées par l'officier de l'état civil. Initialement, ces réunions se tenaient en mairie, dans une salle devenue trop petite pour accueillir tous les élus et non configurée pour cet usage. Elle servait également de salle de réunion et de lieu de passage pour l'accès à certains services municipaux. La Commune a dû être délocaliser ses conseils municipaux à 400 mètres de la mairie, dans une salle des fêtes.

Une étude portant sur l'aménagement et l'extension de la mairie a été menée par le CAUE en 2022. Elle conforte ce besoin identifié sur la commune tout en constatant qu'une extension de la mairie existante est irréalisable pour des raisons techniques.

Des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser sa faisabilité technique et financière.

2.4 Modalités de sortie envisagées


Les fonciers maîtrisés par l'EPFNA seront cédés à la Commune. La Commune devra provisionner le rachat des fonciers au titre de sa garantie de rachat.

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 qui pourra réaliser avec l'accord de la Commune des études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation.

A ce stade, l'EPFNA et la Commune n'ont pas encore sollicité le CAUE 17, la SEMDAS, la banque des territoires et la SAS Patrimoniale pour que chacun puisse partager ses compétences dans l'analyse de la faisabilité de ce projet.

Convention de veille n°17-22- relative à la maîtrise foncière de l'emprise « îlot allée de la mairie » à Saint Médard d'Aunis (17)

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 des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les 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 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 **QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **Commune** est tenue de solder l'engagement de l'**EPFNA** au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la **Commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

Convention de veille n°17-22-**++** relative à la maîtrise foncière de l'emprise « ilot allée de la mairie » à Saint Médard d'Aunis (17)

4.1 Absence d'acquisitions

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.

4.2 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, 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.

4.3 Acquisitions réalisées avec cessions

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.

4.4 Abandon de projet

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 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 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

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

5.1 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 – Engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés;

ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **3 ans, à compter de sa signature.**

En cas de non-préemption à l'occasion d'une DIA qui serait déposée, la convention serait résiliée.

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

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF 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 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 8 – COMMUNICATION

La Commune, 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 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- Si le programme prévu par la convention est profondément modifié par une décision unilatérale de la Commune mettant à mal les équilibres opérationnels ou rendant le projet moins attractif pour un opérateur.
- 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 SAINT-MEDARD-D'AUNIS

Représentée par son Maire,

Roger GERVAIS

**La Communauté d'Agglomération de la
Rochelle**

Représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRHUNES** n°
..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-165**

Convention opération de revitalisation de territoire (ORT) multisites de Vals de Saintonge 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,

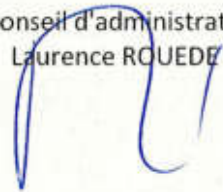
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opération de revitalisation de territoire (ORT) multisites de Vals de Saintonge 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**

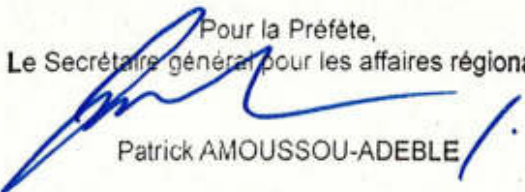
Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales,



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention opération de revitalisation de territoire (ORT) multisites de Vals de Saintonge Communauté

Objet : Accompagnement des projets visant à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagés dans la transition écologique.

Contexte : Le territoire des Vals de Saintonge occupe tout le nord-est de la Charente-Maritime avec près du quart de l'espace départemental. Il s'agit d'un territoire à dominante rurale, où l'agriculture est très présente et un tissu dense de villages et de bourgs articulés autour de la ville-vente de Saint-Jean d'Angely.

Projet : Le programme Petites villes de demain, lancé le 1er octobre 2020, permet aux villes de moins de 20 000 habitants désignées par les Préfets de bénéficier d'un soutien spécifique de l'État et de ses partenaires pour élaborer et mettre en œuvre leurs projets de revitalisation. Partie intégrante du Plan de relance, ce programme vise à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux.

Durée : Jusqu'en mars 2026

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Sans objet

Périmètre : Sans objet

CONVENTION CADRE CHAPEAU PETITES VILLES DE DEMAIN

Valant :

Opération de Revitalisation de Territoire multi-sites de Vals
de Saintonge Communauté

pour la communauté de commune des Vals de
Saintonge et les communes d'Aulnay-de-Saintonge,
Matha, Saint-Jean-d'Angély et
Saint-Savinien-sur-Charente



ENTRE

La commune d'Aulnay-de-Saintonge

Représentée par son Maire Monsieur Stéphane CHEDOUTEAUD, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 30 septembre 2022,

La commune de Matha

Représentée par son Maire Monsieur Wilfrid HAIRIE, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 27 septembre 2022,

La commune de Saint-Jean-d'Angély

Représentée par sa Maire Madame Françoise MESNARD, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 22 septembre 2022,

La commune de Saint-Savinien-sur-Charente

Représentée par son Maire Monsieur Jean-Claude GODINEAU, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 20 septembre,

La communauté de commune Vals de Saintonges Communauté

Représentée par sa 1ère Vice-présidente Madame Annie PÉROCHON, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 26 septembre 2022,

Ci-après désigné par "les Collectivités bénéficiaires"

D'une part,

ET

L'État,

Représenté par Monsieur Nicolas BASSELIER,
Ci-après désigné par « l'État » ;

Le Département de Charente-Maritime,

Représentée par Madame Sylvie MARCILLY,
Ci-après désignée par « le Département » ;

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Représentée par **nom du représentant,**
Ci-après désignée par « l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine » ;

La Banque des Territoires,

Représentée par **nom du représentant,**
Ci-après désignée par « la Banque des Territoires » ;

La SEMIS,

Représentée par Madame Nathalie CASTAING COURAUD,
Ci-après désignée par la « SEMIS » ;

Immobilière Atlantic Aménagement,

Représentée par **nom du représentant,**
Ci-après désignée par « Immobilière Atlantic Aménagement » ;

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés. La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha, Saint-Jean-d'Angély et Saint-Savinien-sur-Charente ont souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 21 avril 2021.

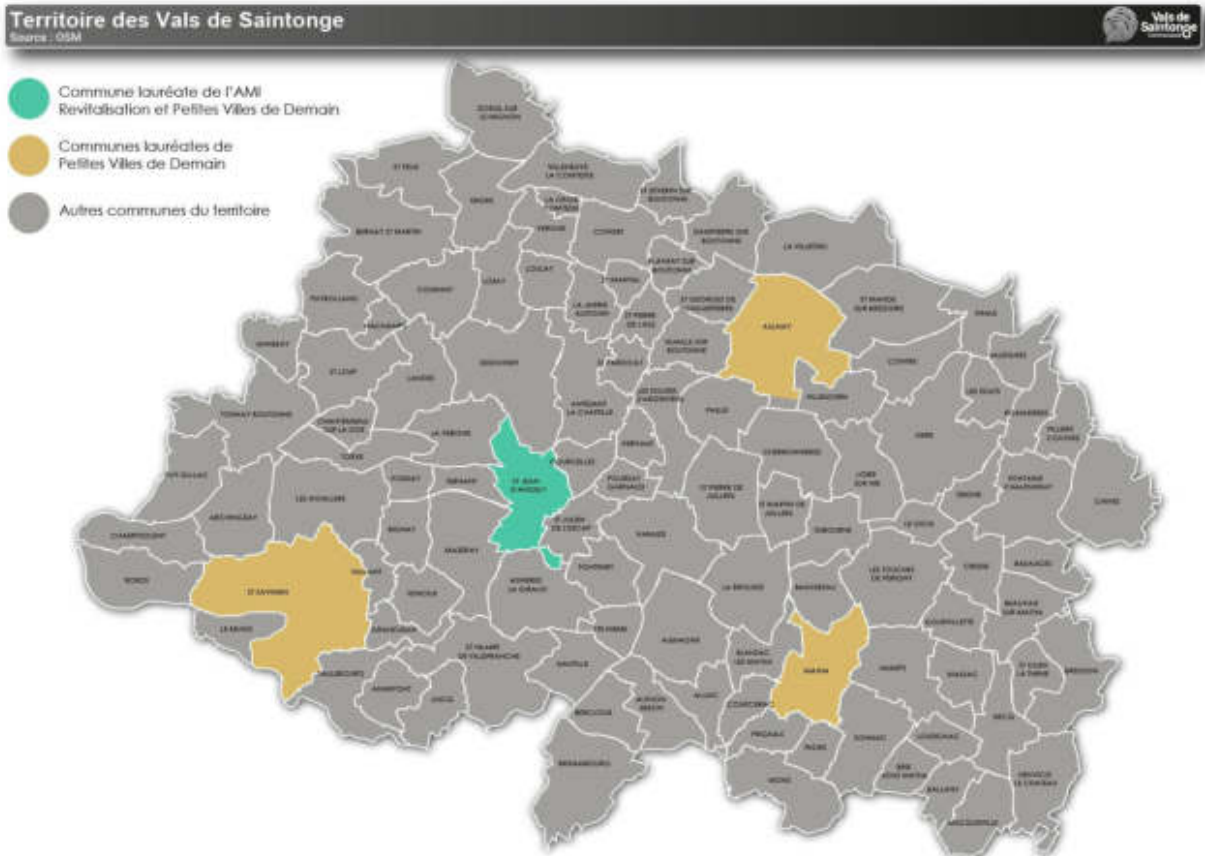
Dans la mesure où Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean-d'Angély ont signé une convention valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) le 9 octobre 2020, la présente convention prend la forme d'une convention-chapeau reprenant la convention d'ORT existante et incluant les éléments déterminés dans le cadre du programme Petites villes de demain. La convention chapeau n'abroge pas la convention ORT précédente. La convention ORT de Saint-Jean-d'Angély et de Vals de Saintonge Communauté se poursuit et est ainsi annexée à la présente convention. Toutefois, son périmètre est modifié conformément à l'article 4.

Une intercommunalité à l'échelle de 110 communes

Le territoire est couvert par Vals de Saintonge Communauté, collectivité créée le 1er janvier 2014, issue de la fusion des 7 Communautés de Communes du territoire des Vals de Saintonge et de la dissolution du Syndicat Mixte du Pays.

- Périmètre administratif : Arrondissement de Saint-Jean d'Angély
- Nombre d'habitants : 53 574 (INSEE 2018)

- Superficie : 1 459 Km²
- Nombre d'habitants au km² : 37 habitants au km²



La collectivité chargée du développement et de la gestion des compétences à cette échelle est Vals de Saintonge Communauté, Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

- Siège administratif : 55 rue Michel Texier BP 50052 17413 Saint-Jean d'Angély cedex
- Date de création : 1er janvier 2014. Création à partir de la fusion des communautés de communes d'Aulnay de Saintonge, Loulay, Matha, Saint-Jean d'Angély, Saint-Hilaire de Villefranche, Saint-Savinien, Tonnav-Boutonne et de la dissolution du Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge.
- Nombre de Communes membres : 110
- Compétences principales :
 - Aménagement de l'espace
 - Action de développement économique, promotion du tourisme
 - Collecte et traitement des déchets ménagers
 - Gestion des milieux aquatiques (GEMAPI)
 - Eau
 - Protection et mise en valeur de l'environnement
 - Politique du logement et cadre de vie
 - Création et aménagement de voirie d'intérêt communautaire
 - Construction, entretien d'équipements culturels, sportifs et scolaires
 - Action sociale d'intérêt communautaire avec la gestion d'équipements enfance jeunesse
 - Création et gestion de maison de services au public
 - Soutien aux associations
- Vals de Saintonge Communauté se caractérise comme l'échelon de contractualisation avec l'Europe, l'État, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Charente-Maritime.

- Vals de Saintonge communauté est par ailleurs engagée dans différents dispositifs : Plan Vals de Saintonge, Contrat de cohésion et de dynamisation avec la Région, Programme européen Leader, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Opération de Revitalisation de Territoires (ORT), Convention Territoriale Globale (CTG), Contrat Local de Santé (CLS), Convention Intervenant Social en Gendarmerie (ISG), Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique Aunis Vals de Saintonge (PTRE), Contrat Local sur les Violences Sexistes et Sexuelles (CLVSS), Projet Educatif de Territoire (PEDT), Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE).

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

Article 2 – Les ambitions du territoire

La création de Vals de Saintonge Communauté en 2014 a eu vocation à définir son organisation politique, administrative, financière et sociale.

Au terme de 3 années de mise en place, l'exécutif a lancé, à l'automne 2016, une série de travaux sur ses interventions sectorielles (portail famille, démarche territoriale globale avec la CAF, Contrat de Ruralité avec l'État, Contrat de dynamisation et de cohésion avec la Région Nouvelle-Aquitaine...).

Le Projet de Territoire s'est donc construit dans le cadre de ces travaux pour la période 2018-2025 et s'est imposé comme le document de référence en matière de contractualisation avec l'Europe, l'État, la Région et plus récemment avec le Département de la Charente-Maritime.

Le Projet de Territoire vise à projeter l'ensemble des champs d'action de la collectivité autour d'une vision partagée du territoire et de ses enjeux. Il concourt aussi à mobiliser des partenariats avec les acteurs locaux, associations, collectivités, entreprises, institutions, habitants, autour d'une ligne directrice pour les années futures. Il constitue une base, un socle qui s'enrichit au fil des années.

Le Projet de Territoire est un projet vivant qui s'adapte à la réalité, aux événements imprévisibles, aux contraintes budgétaires et aux opportunités qui se présentent.

L'année 2021 marque une nouvelle étape pour ce document qui fait l'objet d'une réactualisation de son diagnostic et de ses orientations de développement afin d'engager le territoire dans un Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) et couvrir la période du nouveau mandat 2021-2026.

Ce document reste évolutif et fera l'objet au cours de ce mandat d'enrichissements majeurs par le biais des travaux des commissions, l'installation d'un dialogue citoyen et la révision du SCoT pour prendre une nouvelle forme à l'horizon 2027.

Vals de Saintonge Communauté s'engage dans le déploiement de son Projet de Territoire dont la finalité est de saisir ces enjeux comme des opportunités. En particulier, pour accélérer la relance et répondre aux enjeux majeurs de préservation des écosystèmes et de réduction des consommations énergétiques, il

s'agira d'intégrer la transition écologique au cœur des politiques publiques du territoire en mobilisant les acteurs économiques et sociaux des Vals de Saintonge. L'étendue du territoire et ses fragilités sociales accentuent les besoins en termes de cohésion sociale et d'insertion des habitants. Au-delà des plans d'actions spécifiques, l'ensemble des politiques publiques viseront à favoriser le lien entre les habitants et leur participation à la vie sociale, en particulier des personnes âgées et des populations fragiles.

Le défi de demain pour les Vals de Saintonge est de donc poser les bases d'un aménagement cohérent fondées sur une solidarité territoriale et des espaces vécus. Ce défi se décline par une ambition majeure et quatre enjeux thématiques.

Une ambition majeure : **un aménagement du territoire cohérent, durable et solidaire pour une action publique équitable et efficiente.**

- Enjeu 1 : Renforcer les services au public et l'égalité des chances
- Enjeu 2 : Créer des richesses
- Enjeu 3 : Renforcer l'attractivité du territoire
- Enjeu 4 : Valoriser le cadre de vie

Les quatre communes lauréates du dispositif Petites Villes de Demain nourrissent le projet de territoire de Vals de Saintonge Communauté. Les communes sont présentées ci-dessous.

Aulnay-de-Saintonge

La commune d'Aulnay-de-Saintonge se situe à 19 kilomètres de Saint-Jean-d'Angély via la route départementale 950. Le réseau viaire du département facilite les déplacements de cette commune vers d'autres agglomérations, principales ou secondaires, telles que Niort, Surgères, Rochefort, La Rochelle ou encore Saintes. Par ailleurs, si l'on effectue une sphère de déplacements de 15 minutes en automobile depuis Aulnay-de-Saintonge, le territoire obtenu couvre une population de près de 24 000 habitants. La commune bénéficie ainsi d'une situation géographique très favorable à proximité des deux axes principaux de communication que sont l'autoroute A10 et la route départementale 950.

L'attractivité de cette commune est renforcée par son patrimoine architectural remarquable, dont notamment l'église Saint-Pierre de la Tour, classée monument historique et inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle depuis 1998.

Au regard du ScoT applicable, et approuvé depuis le mois d'octobre 2013, la commune d'Aulnay-de-Saintonge constitue un des 6 pôles d'équilibre du territoire, aux côtés du seul pôle urbain de Saint-Jean-d'Angély.

S'agissant des équipements et services, les orientations inscrivent le pôle d'équilibre à un niveau d'enjeux élevé, en appui fort aux communes rurales de l'intercommunalité.

En 2021, la commune est lauréate du dispositif « Petites Villes de Demain » qui vise à conforter les fonctions de centralité des communes rurales et à favoriser la requalification des centres-bourgs.

Matha

Située sur la route entre Saint-Jean d'Angély et Angoulême, Matha est sous l'influence de plusieurs pôles structurants tels que Cognac, Saintes et Angoulême. La commune se retrouve en limite de la couronne de Cognac, identifiée comme grand pôle par l'INSEE. Matha est localisée au niveau de la RD 939 qui assure à la commune une desserte efficace.

Elle permet d'assurer le lien entre le territoire communal et deux pôles urbains, Saint-Jean d'Angély et Angoulême. Si Cognac et Saintes exercent sans conteste un attrait certain sur le territoire communal, Saint-Jean d'Angély n'en est pas moins le pôle de référence en matière d'organisation administrative et territoriale. Matha bénéficie donc d'une situation géographique plutôt favorable, permettant de rejoindre aisément un pôle d'emplois local et deux pôles urbains (Saintes et Cognac).

Au regard du ScoT applicable, et approuvé depuis le mois d'octobre 2013, la commune de Matha constitue un des 6 pôles d'équilibre du territoire, aux côtés du seul pôle urbain de Saint- Jean-d'Angély.

En 2021, la commune est lauréate du dispositif « Petites Villes de Demain » qui vise à conforter les fonctions de centralité des communes rurales et à favoriser la requalification des centres-bourgs.

Saint-Jean-d'Angély

Située au nord de la Saintonge, ville centre de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et Sous-Préfecture de son arrondissement, la ville de Saint-Jean-d'Angély constitue un pôle urbain comptant environ 6 800 habitants.

La commune mène depuis 2015 une politique de revitalisation forte, ayant notamment pour but de contrer les phénomènes d'augmentation de la vacance commerciale et de l'habitat qui étaient en cours depuis les années 2000.

Lauréate de différents programmes tels que l'AMI National revitalisation des centres-villes en 2015, l'AMI Régional revitalisation des centres-villes en 2019 et Petites Villes de Demain en 2021, la ville a pu réaliser différentes études et actions contribuant à la revitalisation. Plusieurs de ces actions s'inscrivent également dans une première convention ORT signée en 2020 avec Vals de Saintonge Communauté.

Les programmes d'accompagnement à la réhabilitation et à l'installation de commerce en cœur de ville, de requalification de friches, de développement de l'offre culturelle ou encore d'aménagement urbain ont pu contribuer aux résultats positifs perçus en termes de revitalisation du cœur de ville. Ainsi des premières tendances à la diminution de la vacance sont notamment visibles en cœur de ville.

Saint-Savinien

Située en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), la commune de Saint-Savinien sur Charente, 2 570 habitants, est identifiée comme pôle d'équilibre dans le ScoT. Elle concentre les équipements, services et commerces essentiels et joue ainsi un rôle structurant pour les habitants.

Engagée dans une politique visant à développer l'économie touristique, à préserver et valoriser le patrimoine historique et à conforter une dynamique culturelle plurielle, Saint-Savinien s'est façonnée une identité forte autour de la pierre et de l'eau, marqueurs et atouts du territoire.

Cela se traduit par l'obtention des labels « Villages de Pierres et d'eau » en 2011, « Petites cités de caractère » en 2013 puis « Villes et Métiers d'art » en 2019.

Site patrimonial remarquable depuis le 5 juillet 2018, la conservation, la restauration et la mise en valeur de la cité présente un intérêt public du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.

En 2021, la commune est lauréate du dispositif « Petites Villes de Demain » qui vise à conforter les fonctions de centralité des communes rurales et à favoriser la requalification des centres-bourgs.

Forte de tous ses atouts, la commune obtient en 2022, la 1ère étoile au guide Michelin.



Article 3 – Les orientations stratégiques

La présente convention fixe les orientations stratégiques:

- **Orientation 1 : Augmenter l'offre et la qualité des logements en centre-bourg/centre-ville**

Du diagnostic du territoire émergent les faiblesses et menaces constatées sur l'offre de logement (parc ancien et dégradé, une vacance importante et longue durée, ainsi qu'une faible diversification des typologies...). Partant de ce constat, les collectivités bénéficiaires souhaitent s'inscrire dans une politique volontariste d'amélioration de la qualité de l'offre de logement et de diversification du parc. Cette politique vise à répondre à l'enjeu de parcours résidentiels de vie, de rénovation énergétique, et d'attractivité pour les ménages familiaux et les jeunes. Le réinvestissement de l'habitat en cœur de bourg devra permettre de créer des logements plus petits, en locatif et à loyer modéré.

- **Orientation 2 : Renforcer une activité économique diversifiée et son attractivité en centre-bourg/centre-ville**

Les communes bénéficiaires sont identifiées comme des pôles d'équilibre en raison de leur positionnement stratégique et en leur qualité de principaux bassins d'emploi du territoire. Le projet de revitalisation doit tendre vers le renforcement et la diversification de l'économie des centres-bourgs afin qu'ils jouent pleinement leur rôle de centralité. Les collectivités composent le projet autour d'une valorisation du tissu de commerces et d'artisanats local, du développement de la silver Economy ou encore de l'animation commerciale des centres-villes.

- **Orientation 3 : Accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre d'équipements, de logements et de services adaptée**

Sur les communes, le phénomène du vieillissement de la population est appelé à s'accroître. Les collectivités bénéficiaires portent l'ambition d'une adaptation globale de la ville au vieillissement, en mobilisant l'ensemble des politiques publiques : santé, mobilités, aménagements urbains, logement, services. Il s'agit de mettre en place les actions de lutte contre l'isolement des personnes âgées, la perte d'autonomie, de créer des espaces de rencontre et de solidarité, de créer une offre de logement adaptée et de proposer des services de proximité voire à domicile à destination des seniors ou renforcer ceux existant.

- **Orientation 4 : Conforter les équipements structurants et les espaces publics afin d'attirer les ménages et de lutter contre la dévitalisation**

Les quatre communes disposent de fonctions de centralité au sein du territoire en raison des équipements qu'elles mettent à disposition. La stratégie vise à conforter l'offre d'équipements existants, à promouvoir la formation et l'accès aux études supérieures pour les jeunes, à capitaliser sur le tissu associatif riche et diversifié, à capitaliser sur les équipements sportifs et éducatifs pour attirer les ménages avec enfants.

La qualité de l'espace public et du cadre de vie est un acte d'attractivité pour accueillir de nouveaux profils, notamment familiaux. Globalement, le cadre de vie doit prévoir d'intégrer la mixité d'usage, des rues apaisées, la nature en ville.

- **Orientation 5 : Valoriser le patrimoine de la commune et conforter ses atouts touristiques**

Le patrimoine est une force pour les communes lauréates du territoire. Qu'il soit architectural ou paysager, le patrimoine est un véritable atout pour la dynamique des communes. La stratégie vise à mettre en valeur le patrimoine en rénovant les façades des bâtiments anciens, s'engager dans une réflexion profonde pour une créer une symbiose entre atouts patrimoniaux et paysager et les mettre en réseau.

- **Orientation 6 : Intégrer la transition écologique et la participation des citoyens dans le projet**

10/25



de revitalisation de la commune

Il semble aujourd'hui nécessaire d'engager le territoire dans la transition écologique afin de répondre aux enjeux de changement climatique et de transition énergétique. Les centres-bourgs peuvent par ailleurs s'illustrer comme des foyers d'initiatives citoyennes renforçant la cohésion sociale. Cette orientation s'illustre notamment par la proposition d'alternatives à la voiture et le promotion des mobilités douces, la végétalisation des espaces publics, un investissement accru dans les énergies renouvelables, la co construction d'instances participatives citoyennes.

Ces orientations stratégiques sont issues des diagnostics réalisés sur les trois communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha, Saint-Savinien-sur-Charente ainsi que l'évaluation de l'ORT de Saint-Jean-d'Angély (cf. Annexe 1). Elles sont identifiées et partagées par les quatre communes lauréates du dispositif Petites Villes de Demain des Vals de Saintonge. Elles ont été construites au cours d'une mission d'accompagnement réalisée par le bureau d'études SETEC Organisation, financée intégralement par la Banque des Territoires.

En cas d'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant.

Les fiches action sont présentées en annexe 3.

Article 4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention.

Les quatre communes lauréates, dont la ville centre de l'EPCI, disposent chacune de périmètres d'intervention. Ils sont présentés à l'annexe 2.

Le périmètre d'intervention ORT de Saint-Jean-d'Angély inscrit en annexe 2 de la présente convention remplace le périmètre ORT précédent.

Les actions telles que présentées peuvent répondre à plusieurs orientations et sous-enjeux. Elles s'inscrivent par ailleurs dans la stratégie du CRTE dont les orientations définies sont :

- 1 : Renforcer les services au public et l'égalité des chances
- 2 : Créer des richesses
- 3 : Renforcer l'attractivité des territoires
- 4 : Valoriser le cadre de vie

4.1 Les actions

Les actions du programme Petites villes de demain sont décrites dans des fiches action figurant en annexe 3 ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire des Vals de Saintonge.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT (cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

4.2. Projets en maturation

Des projets, de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'action. Les projets feront l'objet d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

5.1. Modalités d'accompagnement du Département

Depuis les années 2000, le Département a mis en place une « Mission d'Assistance aux Collectivités », permettant d'apporter son concours aux Collectivités ou à leurs groupements, en mettant à leur disposition en « amont » des moyens d'études couvrant leurs domaines variés d'intervention.

C'est dans la suite de cette logique que le Département souhaite apporter un accompagnement particulier aux territoires lauréats du dispositif « Petites Villes de Demain ».

L'Assemblée Départementale, lors de sa session du 19 avril 2021, a validé les différents rôles du Département en tant que partenaire du dispositif :

- Opérateur local : le Département, en concertation avec la Banque des Territoires, assure la gestion du dispositif d'appui aux études d'ingénierie des Petites Villes de Demain pour 17 Communes labellisées, les 3 Communes restantes étant suivies par la Région (Saint-Jean d'Angély, Jonzac et Pons).
- Cofinancier : le Département intervient en cofinancement des études d'ingénierie en complément de la Banque des Territoires.
- Facilitateur en ingénierie : le Département lance un marché « Mission d'Assistance aux Petites Villes de Demain » au bénéfice des 17 Communes PVD dont elle a en charge le suivi.

C'est dans le cadre de ce 3ème volet, « facilitateur en ingénierie », que le Département a choisi d'apporter son concours aux maîtres d'ouvrage lauréats de « Petites Villes de Demain » en leur donnant les moyens de disposer d'études préalables de qualité grâce à la mise en place d'une mission d'assistance confiée à un prestataire.

Le présent marché a pour objet d'offrir aux 17 Communes relevant de la responsabilité du Département, au sens de la convention Banque des Territoires, la possibilité de recourir, sans délais et sans mise en concurrence, à des études prédéfinies afin d'atteindre les objectifs du programme « Petites Villes de Demain ».

Les Communes concernées sont : Montendre, Montguyon, Saint-Aigulin, Mirambeau, Saint-Genis-de-Saintonge, Marans, Surgères, Gémozac, Marennes-Hiers-Brouage, Saint-Savinien, Pont-l'Abbé-d'Arnoult, Saint-Porchaire, Matha, Courçon, Saint-Pierre-d'Oléron, Saujon et Aulnay.

Le Département de la Charente-Maritime est le pouvoir adjudicateur du marché.

Les études sont réalisées sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale pour le compte d'une ou plusieurs Communes.

Les études mobilisables par les Communes relèvent de plusieurs types :

- études stratégiques,
- études pré-opérationnelles thématiques,
- études opérationnelles.

Ce marché de prestations intellectuelles est un accord-cadre qui s'exécute, d'une part, avec des bons de commande et, d'autre part, avec des marchés subséquents dès lors que les missions doivent être complétées par rapport aux descriptions précédentes.

5.2. Modalités d'accompagnement de la Région

Pour chacune des opérations relatives aux axes stratégiques opérationnels qui peuvent relever d'un soutien financier, une demande de subvention individualisée sera effectuée par le porteur de projet et sera soumise à la décision de la Commission permanente du Conseil régional.

Article 6 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

6.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

6.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, les communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha, Saint-Jean-d'Angély et Saint-Savinien-sur-Charente assument leur rôle de centralités au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les communes signataires s'engagent à désigner dans leurs services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

Les communes signataires s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics,

habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Le territoire signataire s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

6.4. Engagements de la Région

Bien qu'elle ne soit pas signataire de la présente convention, la Région est identifiée comme un partenaire des politiques de revitalisation du territoire. Elle apporte notamment son soutien dans le cadre de l'AMI revitalisation du centre-bourg à la Ville de Saint-Jean-d'Angély qui en est lauréate.

La Région, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente de la Région.

6.5. Engagements du Département

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département s'engage à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme qui sont compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention, sous réserve que les porteurs de projets déposent un dossier complet pour instruction et répondent aux sollicitations de la collectivité pour l'instruction du dossier et éclairer l'exécutif sur la décision à intervenir.

Le Département, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de l'Assemblée départementale ou de la Commission Permanente du Département.

6.6. Engagements de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle 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) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), 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.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

6.7. Engagements des autres opérateurs publics et privés

Des opérateurs publics, ou privés, s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent(s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ces opérateurs publics, et privés, s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

6-7-1. Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine

L'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. L'EPFNA s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.

6-7-2. Bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux signataires de la présente convention s'associent à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. Ils s'engagent à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention, qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.

6.8. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

La participation citoyenne est intégrée dans les différents programmes et études en cours. Elle s'illustre, par exemple, par des ateliers de tables rondes dans le cadre de l'étude de programmation urbaine et mobilité à Matha, des diagnostics en marchant pour les études habitat d'Aulnay, Matha et Saint-Savinien, voire des entretiens dans le cadre de l'étude Shop'In programmée sur les Vals de Saintonge. A Aulnay, la municipalité a fait le choix d'aller sur une co-construction encore plus intégrée à travers le vote de ses habitants sur deux scénarios définis suite à l'étude d'aménagement de la place centrale Aristide Briand. Lors de la définition de sa stratégie de revitalisation en 2016, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a concerté les habitants et commerçants sous forme d'ateliers au cours des "assises du cœur de ville". La participation des acteurs locaux est également sollicitée lors de réunions publiques ou au cours de la réalisation d'études.

6.9. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

Le modèle de maquette financière figure en annexe 4.

Article 7 – Gouvernance du programme Petites villes de demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Sont systématiquement invités au comité de pilotage (COPIL) les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Les chefs de projet PVD désignés alimentent le comité de pilotage et en particulier :

- Veillent en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établissent le tableau de suivi de l'exécution ;
- Mettent en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Proposent les évolutions des fiches orientations ;
- Proposent les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Le COPIL est composé de :

- La Sous-Préfecture de Saint-Jean-d'Angély ;
- Les communes signataires : Mairie d'Aulnay-de-Saintonge, Mairie de Matha, Mairie de Saint-Jean-d'Angély, Mairie de Saint-Savinien-sur-Charente ;
- Vals de Saintonge Communauté ;
- Le Département de Charente-Maritime ;
- La Région Nouvelle-Aquitaine ;
- L'ANAH ;
- La Banque des Territoires ;
- L'EPF Nouvelle-Aquitaine ;
- La SEMIS ;
- La SEMDAS ;
- D'autres partenaires seront conviés selon la nature des projets évoqués.

Article 8 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Article 9 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action.

Orientation 1 : Augmenter l'offre et la qualité des logements en centre-bourg

Indicateur	Référence	Objectif
Nombre de dossiers OPAH subventionnés par type d'intervention	SOLIHA	Cf. Convention OPAH
Nombre de ménages ayant bénéficiés du dispositif Denormandie dans l'ancien	DGFIP	/
Nombre de dossiers suivi par la PTRE	PTRE	A1 : 1000 A2 : 400 A2 copro : 6 A4 : 4 A4 corpo : 1 B1 petit tertiaire : 5 B2 petit tertiaire : 3
Nombre de logements vacants (périmètre ORT)	LOVAC	Diminution
Part de logements vacants (commune ou centre-bourg)	Insee	Diminution
Part de la vacance de longue durée	LOVAC	Diminution
Nombre de logements identifiés comme appartenant au Parc Privé Potentiellement Indigne	Données PPPI	Diminution

Orientation 2 : Renforcer une activité économique diversifiée et son attractivité en centre-bourg

Indicateur	Référence	Objectif
------------	-----------	----------

Nombre de commerçants/artisans accompagnés par l'ADE	Ateliers des Entrepreneurs - Vals de Saintonge Communauté	/
Nombre de commerçants/artisans ayant bénéficié d'une aide financière dans le cadre de la Bourse Esprit d'Entreprendre	Ateliers des Entrepreneurs et collectivités concernées	Consommation des enveloppes budgétaires allouées
Part de la vacance commerciale sur le périmètre marchand	Observation à réaliser en interne	Diminution
Nombre de commerces repris/créés sur le périmètre marchand	Observation à réaliser en interne	/
Nombre de changements de destination sur le périmètre marchand	Service Urbanisme - Vals de Saintonge Communauté ou Ville de Saint-Jean-d'Angély	Maintien / Création de locaux commerciaux
Nombre d'animations commerciales organisée par l'association des commerçants	Associations des commerçants	Augmentation
Nombre de m ² "CDAC" obtenus par an	Préfecture de Charente-Maritime	Diminution

Orientation 3 : Accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre d'équipements, de logements et de services adaptée

Indicateur	Référence	Objectif
Nombre d'animations en faveur des personnes âgées réalisées	CIAS	Augmentation
Nombre de dossiers adaptation financés dans le cadre de l'OPAH	SOLIHA	Augmentation
Nombre de places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées	Finess	Augmentation
Part des personnes de 75 ans et plus vivant seules	Insee	/
Part des habitant du coeur de ville ayant 75 ans ou plus	Insee (IRIS)	/

Orientation 4 : Conforter les équipements structurants afin d'attirer les ménages et de lutter contre la dévitalisation

Indicateur	Référence	Objectif
Nombre de places de cinéma vendues par an	Cinémas	Augmentation
Nombre de visiteurs par an des équipements culturels et de loisirs en cœur de ville (Microfolie, Eden, bibliothèques, musées, etc.)	Observatoire interne	Augmentation
Nombre de licenciés sportifs pour 100 habitants	Injep - Meos	Augmentation

Linéaires de voirie rénovés sur les périmètres ORT	Observatoire interne	Augmentation
--	----------------------	--------------

Orientation 5 : Valoriser le patrimoine de la commune et conforter ses atouts touristiques

Indicateur	Référence	Objectif
Nombre de cartes Val'Idées vendues	Offices du Tourisme	Augmentation
Nombre de visiteurs par équipement touristique	Offices du Tourisme	Augmentation
Nombre d'équipements touristiques par commune	Insee - BPE	Augmentation
Fréquentation des Offices du Tourisme	Offices du Tourisme	Augmentation
Nombre de nuités dans des hébergements touristiques	Insee - DGE	Augmentation
Nombre d'actions de valorisation de la signalétique touristique	Observatoire interne	/
Nombre de labels attribués par la Fondation du Patrimoine	Fondation du Patrimoine	Augmentation et consommation des enveloppes budgétaires dédiées
Nombre d'édifices patrimoniaux publics rénovés	Observatoire interne	Augmentation
Nombre de souscriptions publiques ouvertes	Fondation du Patrimoine	/

Orientation 6 : Intégrer la transition écologique et la participation des citoyens dans le projet de revitalisation de la commune

Indicateur	Référence	Objectif
Pourcentage d'imperméabilisation par projet en périmètre ORT	Observatoire interne	Diminution
Surface végétalisée créée en périmètre ORT	Observatoire interne	Création de surface
Surface en m ² de friches urbaines mobilisées	Observatoire interne	Augmentation
Part modale des modes actifs et transports en commun dans les déplacements domicile-travail	Observatoire interne	Augmentation
Nombre de kilomètres de pistes cyclables réalisés	Observatoire interne	Augmentation
Offre de stationnements vélos	Observatoire interne	Augmentation
Nombre de bornes de recharge électriques publiques	Observatoire interne	Augmentation

Nombre de ressourcerie, recyclerie, projets d'économie circulaire	Observatoire interne	Augmentation
Nombre d'actions participatives relative au programme PVD réalisées	Observatoire interne	Augmentation - Maintien

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 3.

Article 10 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

Les communes sont invitées à faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 12 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 13 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 14 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Poitiers à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction du Tribunal Administratif de Poitiers.

Signé à Saint-Jean-d'Angély, le 10 novembre 2022,

L'Etat, l'ANCT

Vals de Saintonge
Communauté

Ville de
Saint-Jean-d'Angély

Ville
d'Aulnay-de-Saintonge

Le Préfet de
Charente-Maritime,
Nicolas BASSELIER

Le Président,
Jean-Claude
GODINEAU

La Maire,
Françoise MESNARD

Le Maire,
Stéphane
CHEDOUTEAUD

Ville de Matha

Ville de Saint-Savinien

Département de la
Charente-Maritime

L'Etablissement Public
Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Le Maire,
Wilfrid HAIRIE

Le Maire,
Jean-Claude
GODINEAU

La Présidente,
Sylvie MARCILLY

**TITRE
NOM**

Immobilière Atlantic
Aménagement

la Banque des
Territoires

TITRE
NOM

TITRE
NOM



Sommaire des annexes

Annexe 1 – Diagnostics et programme d'action

Annexe 2 –Présentation des périmètres des secteurs d'intervention des ORT

Annexe 3 – Fiches actions

Annexe 4 – Maquette financière

**Annexe 5 – Convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Vals de Saintonge
Communauté et de la Ville de Saint-Jean-d'Angély (2020)**

ANNEXE 1 :

Diagnostics et programme d'action

- Éléments de diagnostic et d'évaluation de la politique de revitalisation de Saint-Jean-d'Angély
- Éléments de conclusion des diagnostics territoriaux Petites Villes de Demain des communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha et Saint-Savinien
- Programme d'action



Ville de
Saint Jean
d'Angély



Eléments de diagnostic et d'évaluation de la politique de revitalisation de Saint-Jean-d'Angély



BANQUE des
TERRITOIRES

CUSHMAN &
WAKEFIELD

SOIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Le Croissant Méditerranéen

cibles
marketing

stratégies & **AREP**
COMMUNICATIONS

MAIRIE
Nouvelle-
Aquitaine

I. Préambule : éléments de diagnostic généraux

Saint-Jean-d'Angély est la ville centre du territoire rural des Vals de Saintonge. C'est la polarité urbaine, telle que définie dans le SCoT (2013), de l'EPCI et elle joue ainsi un rôle structurant sur le territoire en termes d'emplois et de services.

La commune rassemble 6 796 habitants en 2019, soit 15 %¹ de la population totale de la communauté de communes. La population est globalement décroissante sur l'ensemble du territoire et la commune de Saint-Jean-d'Angély n'échappe pas au phénomène avec une variation annuelle moyenne de -1,2 %/an entre 2013 et 2019. La population est fragile et la part des personnes isolées est assez forte, représentant la moitié des ménages. La forte représentation des personnes âgées accentue le phénomène, 42 % des personnes habitant la commune ont plus de 60 ans. Les familles monoparentales sont également sur-représentées avec une part de 20,6 % des familles.

Le revenu moyen des foyers fiscaux imposables et non imposables est plus bas qu'à l'échelon départemental et le taux de pauvreté, de 15,6 % pour l'EPCI, atteint 20 % sur la commune. On estime que plus des deux-tiers des ménages des Vals de Saintonge sont éligibles aux aides de l'ANAH. L'importance des ménages à revenus modestes s'explique par la forte représentation des personnes âgées et des actifs précaires. Ces derniers ne disposent pas d'une capacité financière suffisante pour supporter les charges énergétiques croissantes et envisager la réalisation de travaux d'amélioration de leur habitat.

Au niveau de l'emploi, il est à noter que plus d'un actif sur deux (60 %) vivant à Saint-Jean-d'Angély travaille dans la commune. Plus de deux-tiers des emplois de l'intercommunalité relèvent des secteurs administratif/santé/social et du commerce et services. Cette part s'élève à 87 % à l'échelle de la commune. Les emplois agricoles, très peu représentés sur la ville centre (0,5 %), sont largement présents sur l'EPCI avec une part de 13,4 % des emplois et environ 1 600 exploitations (Agreste - Recensement agricole 2010).

La Communauté de communes compte 31 664 logements en 2019, dont 24 406 résidences principales et plus de 4 000 logements vacants, représentant 13,5 % du parc. Ce taux, près de deux fois supérieur à la moyenne départementale, témoigne d'un phénomène très présent malgré deux OPAH et un PIG menés dans les années 2 000, la vacance ayant encore tendance à augmenter. La commune centre de Saint-Jean-d'Angély présente un constat similaire avec plus de 1 000 logements vacants (300 de plus qu'en 2008) ; le cœur de bourg est particulièrement touché puisque le taux de vacance y atteint 30 % (2018).

Le parc de logement communal est vieillissant : 36,2 % des résidences principales de la commune datent d'avant 1945, ce chiffre s'élève à 43,8 % pour le parc intercommunal. Les

¹ Lorsque la source de la donnée n'est pas directement indiquée, celle-ci est issue du recensement de l'INSEE le plus récent, ou de son exploitation.

résidences principales sont occupées à 51,7 % par leur propriétaire pour la commune et 73,9 % pour l'EPCI. C'est pour ces raisons que Vals de Saintonge Communauté a souhaité lancer une nouvelle OPAH, signée le 8 janvier 2019 ayant pour objectif la revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean-d'Angély et le développement du territoire.

La Communauté de communes, structure porteuse du SCoT, a fixé un objectif global de production de 325 logements supplémentaires d'ici 2025 ainsi qu'une part de renouvellement urbain ou de sortie de vacance égale à 25 %, représentant donc environ 80 logements.

Le SCoT engage les communes dans la mise en œuvre de politiques de reconquête de leur centre-bourg en limitant l'étalement urbain et en densifiant le tissu urbain. Les Plans Locaux d'Urbanisme, qui couvrent presque l'ensemble du territoire, permettent ainsi de proposer des outils d'aide à la revitalisation.

La Communauté de communes et la Ville de Saint-Jean-d'Angély ont ainsi initié, en lien avec l'État, un projet de revitalisation du centre-bourg de la ville-centre, qui intègre les dimensions économique, urbaine, résidentielle, environnementale et sociale. Le territoire, qui s'inscrit dans le cadre d'une démarche « centres-bourgs », et dont le dossier d'AMI a été lauréat d'une sélection régionale en 2014, a développé plusieurs actions en ce sens. Ces actions se poursuivent avec le programme Petites Villes de Demain.

II. Synthèse des études thématiques

Suite à la candidature au titre de l'AMI national « centres-bourgs », la ville de Saint-Jean-d'Angély et Vals de Saintonge Communauté ont conduit deux études :

- *Étude sur le positionnement économique du centre-ville*. Février 2016. Cibles et Stratégies)
- *Étude pré-opérationnelle – volet Habitat*. Février 2016. SOLiHA / Le Creuset Méditerranée)

Le dispositif Petites Villes de Demain, a également permis la réalisation de nouvelles études portant sur la commune :

- *Étude en ingénierie de diagnostic et d'observatoire post-crise de l'offre commerciale de centre-ville*. Juin 2021. Cushman & Wakefield
- *Stratégie de végétalisation*. Juin 2022. AREP
- *Plan de mobilités douces*. AREP (en cours de réalisation)

Les conclusions de l'ensemble des quatre premières études citées, résumées ci-après, ont permis d'établir un diagnostic complet et de définir la stratégie de revitalisation détaillée dans les fiches actions de l'ORT.

a. Etude habitat : synthèse de l'étude pré-opérationnelle - volet Habitat (Février 2016, SOLiHA et Le Creuset Méditerranée)

La population de la Ville de Saint-Jean-d'Angély est marquée jusqu'en 2006 par un phénomène d'érosion, alors que les communes limitrophes gagnent de la population.

Tandis que la population de la Ville culminait à 9 739 habitants en 1968, le plus haut niveau jamais atteint, celle-ci se stabilise autour de 8 000 habitants depuis 1999. Ainsi, la commune a perdu 257 habitants entre 1999 et 2006. Néanmoins, la tendance récente, marquée depuis 2006, traduit un regain démographique assez net avec 278 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011.

Toutefois, entre 2011 et 2015, la ville perd à nouveau des habitants, tout comme le territoire des Vals de Saintonge, pour tomber à 7166 habitants. Depuis, on constate une augmentation significative du nombre d'habitants. En 2016, la population angérienne est estimée à 7 754 habitants par l'INSEE (chiffres de janvier 2019).

Les éléments qui permettent de comprendre assez facilement l'origine de la séquence de l'érosion de la population angérienne : un vieillissement naturel combiné à la réalisation d'importants programmes de lotissements sur les communes limitrophes. La baisse

démographique s'explique aussi par le fait que la population de la ville ne parvient pas à se renouveler.

Les naissances et les arrivées de population extérieure ne parviennent pas à compenser le nombre de décès. Autre phénomène, celui de la diminution de la taille des ménages. Pour la première fois, le nombre moyen de personnes par ménage passe, en 2006, en dessous du seuil des 2 personnes, avec 1,98 personne par ménage en 2016, alors que ce chiffre était de 2,06 en 1999.

Il est évident que, sauf arrivée massive de jeunes ménages sur la ville dans les prochaines années, la population va continuer de vieillir (actuellement 39 % de la population à plus de 60 ans). L'arrivée de la génération du baby-boom à la retraite va nécessairement accentuer la tendance. Le solde naturel devrait ainsi continuer à présenter un solde déficitaire et peser très lourdement sur l'évolution de la démographie.

Le taux d'activité est satisfaisant au regard des composantes démographiques communales mais le taux de chômage est élevé et persiste à des niveaux supérieurs aux tendances nationales et régionales, soit près de 14 %. Depuis des années le nombre d'emplois dans l'industrie était négatif. La tendance vient tout juste de s'inverser avec plus de 100 emplois créés dans ce secteur en 2018 qui confirme la dynamique territoriale de Saint-Jean-d'Angély.

Il est aussi à noter un dynamisme de la population des élèves et des étudiants dont la population est en augmentation, en raison notamment de l'ouverture en 2013/2014 de nouvelles filières post-bac (BTS).

Le niveau de revenu net moyen par foyers fiscaux est de 17 790€. Il est relativement faible au regard des moyennes nationale (25 140€) et régionale (22 444 €).

Les ménages angériens présentent des profils sociodémographiques variés. Une partie d'entre eux connaît des difficultés liées au manque de revenus auxquelles peuvent s'ajouter des problématiques liées au logement.

Enfin, le tissu associatif local est dense et diversifié : associations culturelles, sportives ou de loisirs. Plusieurs associations interviennent dans des champs alliant des approches sociales ou liées au logement et au cadre de vie.

Environ 4 800 logements composent le parc communal, en grande majorité des résidences principales, occupées par leurs propriétaires. Un chiffre de la vacance est estimé à 19,7% soit 947 logements, en augmentation depuis 2007 (+ 310). Les logements, principalement des maisons, sont pour la plupart des constructions datant des années 1950 et avant. Ce parc est parfois vétuste, ce qui pose des difficultés aux propriétaires en terme de réhabilitation.

Le parc de logements de la commune de Saint-Jean-d'Angély est également concerné par des situations d'insalubrité. Depuis janvier 2015, 54 signalements ont été effectués auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Ces situations sont notamment relayées via le Centre Intercommunal d'Action Social (CIAS) qui recense plusieurs cas signalés par les locataires mais aussi les propriétaires.

Le parc public rassemble environ 360 logements. Leur nombre a baissé durant la dernière décennie, notamment du fait de la destruction de deux bâtiments, non remplacés. De plus, celui-ci pâtit d'une mauvaise image qui ne permet pas de valoriser suffisamment son développement dans le parcours résidentiel des ménages du territoire. Le parc public vieillissant fait néanmoins aujourd'hui l'objet d'une politique de réhabilitation par les opérateurs du logement social.

Le parc de logements abordables est complété par une offre développée dans le diffus. Sur la commune de Saint-Jean-d'Angély, quelques logements conventionnés (ANAH et Conseil général) existent mais ce profil de logements peu développé manque au territoire.

Enfin, la Commission Locale de l'Habitat de l'arrondissement identifie un manque de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite qui sont en situation de relogement. En effet, un certain nombre de ménages en difficulté (personnes âgées, seules) sont en demande de petits logements (type 2) accessibles. Cette typologie est actuellement insuffisante.

En quelques chiffres :

- 4809 logements dont 30 % en appartement de 2,9 pièces en moyenne, et 70 % de maison de 4,7 pièces en moyenne,
- 19,7 % de logements soit 947 dont environ 32 % dans le centre-ville,
- 1,98 le nombre de personnes par ménage
- Un parc HLM en baisse avec 348 logements dont 55 logements vacants.
- 39 % de la population à plus de 60 ans,

Les caractéristiques du parc de logements en centre-ville :

- Un centre-ville avec une majorité de grands logements,
- Une offre locative composée en majorité d'appartements,
- Des propriétaires occupants vivant majoritairement en maison,
- Une vacance qui a particulièrement progressé ces dernières années. 297 logements sont identifiés comme appartenant au parc privé potentiellement indigne. 40 % de cette vacance est de longue durée (plus de 2 ans) notamment, à cause d'immeubles dégradés, des successions compliquées et des typologies peu recherchées.

Les enjeux :

- Adapter et diversifier la typologie des logements pour un centre-ville intergénérationnel (jeunes/famille/seniors),
- Aider les propriétaires à améliorer leurs logements (PO/PB) : le confort, l'accessibilité, la luminosité, la qualité thermique,
- Aider les propriétaires à valoriser le caractère patrimonial de leur bien (aides fiscales),

- Pratiquer des loyers accessibles avec un bon rapport qualité/prix,
- Proposer une offre de logements intermédiaires de type habitat regroupé pour les seniors,
- Améliorer et développer les aménagements doux,
- Repérer des îlots stratégiques à reconquérir.

Le plan d'action pour l'habitat du cœur de ville :

- Réhabilitation de l'îlot rue des bancs : les immeubles 3,5 et 7 rue des bancs font l'objet de reconquête avec un programme de logements en adéquation avec la demande.
- Création d'une résidence pour internes en médecine (hôpital, médecine générale) et pour les remplaçants de médecins en lieu et place des immeubles 67 et 69 rue Gambetta
- Mise en œuvre d'une OPAH RU avec Vals de Saintonge Communauté pour la période 2019 - 2024

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le centre-ville de l'agglomération de Saint-Jean-d'Angély appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

La cohérence de l'ORT devra être assurée avec l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur. Dans cette optique, les collectivités signataires feront, si besoin, évoluer rapidement leur PLU. L'élaboration du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) permettra également de soutenir cette dynamique.

b. Etude commerce : synthèse de des études (2016, Cibles et Stratégies et 2021, Cushman & Wakefield)

Étude sur le positionnement économique du centre-ville. Février 2016. Cibles et Stratégies

Le commerce de centre-ville :

Comme tous les centres-villes, celui de Saint-Jean-d'Angély doit continuellement s'adapter à un nouveau modèle commercial en tenant compte notamment de l'évolution réglementaire, de l'urbanisme commercial en périphérie et des nouveaux modes de consommation.

La dynamique commerciale du cœur de ville nécessite une approche globale de l'attractivité des 4 fonctions de la centralité :

- L'habitat,
- L'économique,
- Le service,
- L'identité.

Pour recréer des conditions favorables à la fréquentation du centre-ville, une méthode de travail à 360° a été préconisée par le cabinet Cibles et Stratégies.

Celle-ci repose sur une vision globale de la centralité autour des piliers suivants :

- Attractivité des espaces publics,
- Adaptation de l'habitat,
- Les services médicaux et services publics,
- L'attractivité commerciale,
- L'accessibilité et mobilités,
- L'emploi tertiaire,
- Le patrimoine, l'architecture, l'ambiance

L'analyse socio-démographique et le logement en centralité :

Environ 20% de la population angérienne vit en centre-ville. C'est une population plutôt vieillissante dont le chiffre baisse tous les ans depuis 2006 et qui contribue à aggraver la vacance (plus de 33%). Le taux de vacance en logement est, de loin, le plus fort observé en Charente-Maritime (7% en moyenne).

On constate aussi que la part des actifs occupés, résidant à Saint-Jean-d'Angély et travaillant dans une autre commune, est d'environ 40%, ce qui signifie que potentiellement ces 40% de la population active effectuent ses achats en dehors de la ville.

Le renouvellement de la population en centre-ville afin d'enrayer la tendance « au vieillissement et à la petite taille des ménages » est un enjeu important.

L'analyse de la structure commerciale :

L'offre commerciale de la ville de Saint-Jean-d'Angély évolue dans un contexte concurrentiel important et très dynamique notamment avec les évolutions des surfaces de plancher commercial des Grands et Moyennes Surfaces (GMS) des pôles de Niort (+ de 50%) et de Saintes (+ de 30%).

La ville compte environ 250 commerces et services à la personne, ce qui constitue un volume important au regard de la population (7 500 habitants) et signifie l'influence importante de Saint-Jean d'Angély sur les communes voisines.

Les commerces sont répartis sur plusieurs espaces commerciaux dont les plus significatifs sont :

- Le parc d'activité de la Sacristinerie / Grenoblerie (I et II) dont l'enseigne E. LECLERC est la locomotive alimentaire,
- Le parc d'activité de l'Aumônerie où la locomotive alimentaire est représentée par l'enseigne INTERMARCHE,

- Le centre-ville qui présente la densité commerciale la plus forte.

OFFRE COMMERCIALE	VILLE	CENTRE-VILLE
Nombre de commerces et de services	250	125
% de services aux particuliers	23,00 %	31 %
Nombre de commerces alimentaire pour 1000 habitants	4,9	1,7
Part des commerces anomaux	15,30 %	24,4 %
Nombre d'enseignes nationales dans l'équipement de la personne et de la maison	13/20	01/12/19

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC), document intégré au Dossier d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence et d'Orientations Territoriales (Scot) prévoit en termes de m² de surfaces commercialisées les possibilités suivantes sur les secteurs les plus dynamiques de Saint-Jean-d'Angély :

- Le parc d'activité de la Sacristinerie / Grenoblerie (I et II) : 8000 m²,
- Le parc d'activité de la Grenoblerie III : 5 500 m²,
- Le parc d'activité de l'Aumônerie : 1000 m²,

Les consommations de m² de surfaces commercialisables ont permis d'agrandir les deux locomotives alimentaires et d'implanter les activités suivantes :

- Leclerc auto
- Leclerc Sport
- Espace Revêtement
- LIDL
- BIOCOOP
- MAISSANT (1 magasin de carrelage et 1 magasin de matériels informatique)

Cette consommation en périphérie est complémentaire avec la politique de revitalisation du centre-ville. A ce sujet, l'étude de Cibles et Stratégies démontre que l'attractivité de Saint-Jean-d'Angély reposera, notamment, sur la capacité à attirer des enseignes nationales en centre-ville et en périphérie.

En 2018, le bilan est positif pour le commerce de centre-ville :

- Avec trois reprises de commerces (rue Gambetta, rue des Bancs et rue Grosse-Horloge)
- 8 ouvertures de commerces (Place du marché, rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)
- 3 ouvertures prévues en juin 2019 (rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)

La spatialisation de l'offre commerciale de centralité :

La localisation de l'offre commerciale est concentrée sur 4 à 5 rues :

- Rue de l'Hôtel de Ville et la place du Marché
- Rue de la Grosse Horloge,
- Rue Gambetta,
- Rue des Jacobins,
- Rue des Bancs.

Le taux de vacance en centre-ville reste élevé, soit 24 %, ce qui montre un déclin de l'activité commerciale. Certaines rues sont plus impactées que d'autres comme celles de la rue des Bancs, des jacobins ou celle de la Grosse Horloge, elles sont marquées par un mitage important.



Le marché et ses halles sont ouverts les mercredis et les samedis. Le nombre de commerçants sur le marché de la commune est de 80 (extérieur et intérieur).

Les 41 stands sous les halles représentent les corporations de métiers suivants :

- Boucher
- Charcutier
- Poissonnier
- Fromager
- Apiculteur
- Boulanger
- Volcailler
- Cuisine Asiatique
- Producteur de légumes
- Revendeur de fruits et légumes
- Vendeur de vin
- Savon artisanal

Depuis 2015 le nombre de commerçants sous les halles est constant mais connaît toutefois à l'extérieur une chute de fréquentation significative, essentiellement le mercredi.

Le marché est aussi le lieu d'animations organisées par l'association des commerçants du centre-ville en accord avec la Mairie.

En ce qui concerne les fonctions non marchandes, on constate, en centre-ville, une faible concentration d'équipements de santé ainsi qu'un nombre de praticiens insuffisants. Maintenir l'activité des professionnels de santé en cœur de ville et compenser les départs de praticiens par la réimplantation de nouveaux services sont des actions primordiales pour l'attractivité du cœur de ville.

Le fonctionnement urbain est plutôt efficace en ce qui concerne l'offre de stationnement possible pour les consommateurs du centre-ville, y compris les jours de marché. Toutefois, des aménagements doivent être entrepris par la ville pour faciliter les modes de déplacement doux.

Le bilan du diagnostic :

Commerce	Notation	Sociodémographie	Notation	Urbanisme	Notation	Habitat	Notation
Part des commerces en centralité	Moyen	Rapport ville/ZDC	Bon	Taux d'offre en stationnement	Bon	Le niveau d'attractivité résidentiel	Bon
Taux de diversité commerciale	Moyen	Taux de croissance de la population	Médiocre	Niveau d'attractivité de l'espace public	Bon	Taux de présence des professionnels de santé	Médiocre
Taux de vacance	Médiocre	Taux de renouvellement de la population	Moyen	Qualité et cohérence de façades et vitrines commerciales	Moyen	Taux de présence des équipements non marchands	Bon
Taux de renouvellement	Bon	Médiane des revenus	Médiocre	Périphérisation des activités depuis 2010	Médiocre	Taux de vacance des logements	Médiocre
Densité commerciale alimentaire	Bon	Taux de migrations quotidiennes	Moyen	Dispersion/concentration commerciale	Moyen	L'évolution du taux de vacance	Médiocre
Taux d'équipement en enseignes	Médiocre						
Taux de présence des cafés & restaurants	Moyen						
Taux de croissance des surfaces commerciales	Médiocre						
Densité en grande surface alimentaire	Médiocre						

● Bon
● Moyen
● Médiocre

Matrice MOFF



Les enjeux pour le centre-ville



Le Plan d'Actions



Étude en ingénierie de diagnostic et d'observatoire post-crise de l'offre commerciale de centre-ville. Juin 2021. Cushman & Wakefield

L'étude flash menée en 2021 dans le cadre de l'accompagnement en ingénierie proposé par la Banque des Territoires a permis d'évaluer l'effet de la crise sanitaire de 2019/2021 sur les commerces du cœur de ville. Une actualisation du diagnostic et une évaluation des actions mises en place sur le commerce depuis l'étude de 2016 ont ainsi pu être effectuées.

Bilan du diagnostic :

Le diagnostic confirme des fragilités du commerce déjà présentes en 2016 telles que la vacance, la diversité, etc. :

DIVERSITÉ COMMERCIALE	Un secteur café-hôtels-restaurants qui constitue une force Une sous-représentation de l'hygiène-beauté à l'échelle de la proximité et une offre shopping limitée		Des secteurs à combler qui constituent aussi des opportunités
VACANCE COMMERCIALE	Une vacance importante qui semble en partie incompressible Un impact déstructurant sur certains linéaires		Mais des projets en cours et une dynamique privée qui semble se confirmer
INTENSITÉ CONCURRENTIELLE	Une ville qui serait plutôt suréquipée en commerces Une offre de périphérie forte mais bien maîtrisée		Une commercialité à réinterroger sur certains linéaires
LDCOMOTIVES / ENSEIGNES NATIONALES	Un marché structurant en semaine mais un effet locomotive à temps partiel Des départs d'enseignes mais des locomotives de proximité moins sensibles aux effets de la crise		Un centre-ville déjà touché par les arbitrages d'enseignes qui doit se repositionner
PROFIL CLIENTÈLE	Une population résidente en décroissance et au profil sociodémographique fragile Une concentration d'emplois bénéfique mais une clientèle extérieure ou touristique à conforter		Une population locale à faible pouvoir d'achat mais une clientèle touristique à exploiter
IMMOBILIER COMMERCIAL	Des valeurs immobilières qui seraient déjà faibles Une situation de départ critique mais une dynamique qui indique un point de bascule, à surveiller afin de maintenir un équilibre offre / demande		Des valeurs immobilières qui laissent une capacité de progression de l'offre

Malgré une situation de crise préexistante au Covid19, les projets en cours traduisent une dynamique engagée.

Le diagnostic montre également l'effet des actions menées. Ainsi, si les animations, la communication et l'action publique sont soulignées comme des points bien traités, d'autres actions restent à approfondir.

TRANSFORMATION DIGITALE ET NUMERIQUE	Une plateforme numérique qui doit se différencier et trouver sa vitesse de croisière Un accent à mettre sur la pédagogie visibilité digitale de chacun		DES ACTIONS À APPROFONDIR
SERVICES A LA CLIENTELE	Un rôle de promotion du centre-ville auprès de la clientèle qui n'est pas pris en charge Un travail sur les vitrines et façades à engager pour améliorer l'image urbaine Une signalétique à travailler		DES ACTIONS À APPROFONDIR
ANIMATIONS	Un plan d'animations riche porté par la collectivité et le réseau associatif ...un rôle d'animateur à prendre pour pallier aux manques de l'association de commerçants.		DES ACTIONS À CAPITALISER
COMMUNICATION	Une politique de communication complète et bien appréhendée ... qui pourra être valorisée par le futur poste de cheff(e) de projet revitalisation, et approfondie sur le centre-ville		DES ACTIONS À CAPITALISER
DYNAMIQUE COLLECTIVE	Un accompagnement de la Ville nécessaire pour réanimer et légitimer l'association de commerçants		DES ACTIONS À APPROFONDIR
ACTION PUBLIQUE	Une action publique qui a été soutenue depuis Mars 2020 Un projet de centre-ville à mettre à jour pour intégrer et communiquer sur les actions engagées		DES ACTIONS À CAPITALISER

Une dynamique collective doit être engagée pour poursuivre les nombreuses actions portées par la Ville.

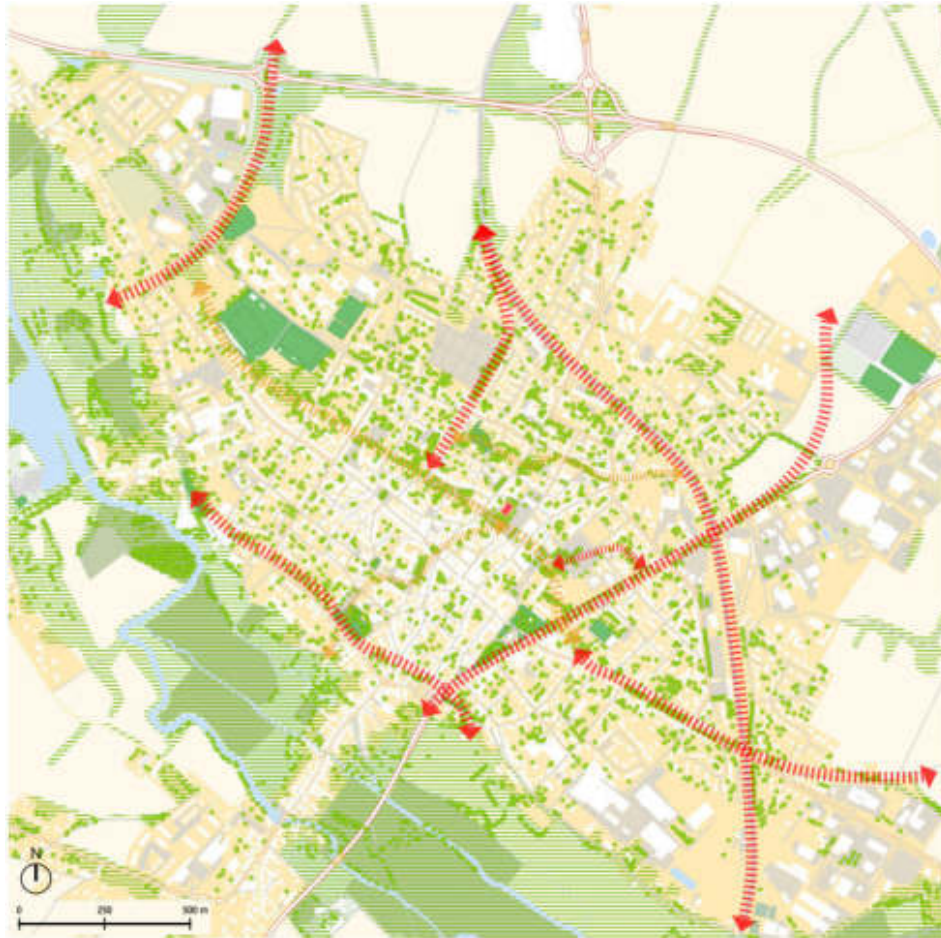
c. Stratégie de végétalisation. Juin 2022. AREP

L'étude portant sur la végétalisation de la ville et de son centre-bourg relève le caractère discontinu et la répartition inégale des espaces verts. De nombreux espaces publics (places, squares) sont occupés par des zones de stationnement très imperméables, qui laissent peu de place à la végétation. Dans le centre-ville, le tissu urbain très dense laisse peu de place à la végétation, seuls les espaces verts privés en cœur d'îlot fournissent des surfaces perméables et support de végétal.

Autour de la ville, le paysage est composé de deux grands types d'espaces à caractère naturel : la vallée de la Boutonne au Sud-Ouest, et les terres agricoles, mi-naturelles mi-artificielles. Ces différents espaces constituent des supports plus ou moins favorables à la biodiversité, en proportion inverse de leur artificialisation.

De ce diagnostic sont tirés deux enjeux :

- Amplifier la biodiversité
- Exploiter le potentiel de biodiversité de chaque espace








Chaque entité urbaine peut ainsi accueillir de la biodiversité. L'étude insiste particulièrement sur les possibilités d'aménagement des espaces suivants :

- Les rues étroites, support de micro-végétalisation ;
- Les voies plus larges, pouvant servir de rue réservoir avec un traitement des eaux pluviales en aérien ;
- Les places végétalisées. La désimperméabilisations partielle ou totale permet l'accueil de biodiversité et traitement des eaux pluviales ;
- Les parkings arborés, dont les espaces non utilisés peuvent être densifiés en végétation ;
- Les équipements à caractères paysager. Cimetières, complexes sportifs, parcs et squares peuvent être support de végétaux diversifiés ;
- Les entrées de ville, lieu de transition paysagère entre milieux ouverts et urbains.

Evaluation des fiches actions inscrite à l'ORT (2019)

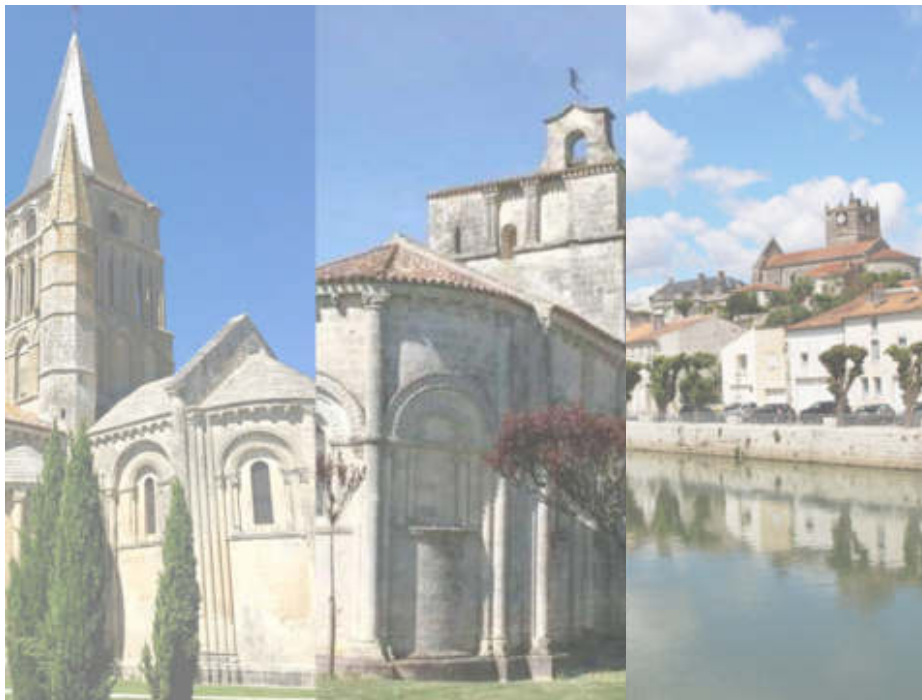
Légende :

-  Validé / évolution souhaitée de l'indicateur
-  En cours / l'indicateur stagne
-  Non traité / attente de validation d'étape antérieure
-  Évolution non souhaitée de l'indicateur
-  Absence de données / Abandon de l'objectif

Fiches Action	Objectifs				Indicateurs d'avancement					Indicateurs de résultat			
	Etat	Donnée	Source	Commentaire	Etat	Donnée	Source	Commentaire	Etat	Donnée	Source	Commentaire	
1 : Réhabilitation îlot rue des bancs	Traiter la vacance	1 028 logements 21,5 % de logements vacants	Insee, RP 2018	Pas d'actualisation de la donnée Insee depuis la signature de l'ORT (2020).	Acquisition des immeubles par l'EPF	2/3 des immeubles acquis	Interne	Acquisitions en cours. L'acquisition du dernier immeuble fait l'objet d'une procédure de DUP.	Réalisation du programme			Ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	
		12 logements vacants en plus dans le périmètre OPAH entre 2020 et 2021	Lovac, 2021	Légère augmentation du nombre de logements vacants dans le périmètre OPAH d'après les fichiers lovac entre 2020 et 2021.									
	Donner une image dynamique du cœur de ville	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Lancement du marché de travaux			Ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	Location des appartements		0 Interne	Ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	
	Accueillir de nouvelles populations	6 886 habitants	Insee, RP 2018	Pas d'actualisation de la donnée Insee depuis la signature de l'ORT (2020).	Début des travaux			Ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	Implantation de nouvelles activités		0 Interne	Ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	
	Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service	12 commerces créés entre 2019 et 2022 ayant bénéficié de la Bourse Esprit d'Entreprendre	Interne	Création de plusieurs commerces depuis la signature de l'ORT. Ce projet propose la création de cellules commerciales qui ne sont pas encore réalisées.									
2 : Construction résidence interne médecine	Reconquérir une friche commerciale			En cours.	Programme de l'AMO			Programmation validée. Recherche de financements en cours pour combler le déficit.	Réception du chantier			Le chantier ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	
	Proposer des solutions locatives aux étudiants en médecine	/	/	Changement de programmation impliquant un changement d'objectif.	Début des travaux			Ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	Location des studios		0 Interne	Ne pourra débuter qu'après validation de l'étape précédente.	
	Créer les conditions favorables pour l'organisation de séminaires universitaires	/	/	Changement de programmation impliquant un changement d'objectif.					Organisation de séminaires universitaires		/	Changement de programmation impliquant l'abandon de cet indicateur.	
3 : OPAH- RU	Résorber la vacance	1 028 logements 21,5 % de logements vacants	Insee, RP 2018	Pas d'actualisation de la donnée Insee depuis la signature de l'ORT (2020).	Nombre de dossiers (logements) réalisés par an	11,3 logement/an en moyenne (dont 10 en périmètre OPAH et le reste en diffus) sur la période 2019-2021	Soliha	Nombre de dossier supérieur aux objectifs en secteur OPAH (7/an)	Nombre de dossiers réalisés sur les 6 ans	34 logements dont 30 en secteur OPAH (sur 3 ans : 2019-2021).	Soliha	Nombre de dossier supérieur aux objectifs en secteur OPAH (21 en 3 ans)	
	Améliorer la performance énergétique	Gain moyen par dossier clos Consommation énergétique : 392 kWhEP/M² Etiquette énergétique : 2,3 échelon	Soliha	Diminution de la consommation et amélioration de l'étiquette énergétique pour tous les dossiers traités.									Finalisation des budgets des opérations inscrites à la convention
	Créer de l'offre de logement adaptée en cœur de ville	26 dossiers (clos ou en cours) de nouveaux logements locatifs en périmètre OPAH	Soliha	Création de nouveaux logements en cœur de ville.									
4 : Aménagement rue du Palais	Développer les modes de circulation douces			Absence de données sur l'utilisation de modes de déplacements doux. Cependant, la création d'environ 120 m de voie sécurisée, avec la réalisation de ce projet, contribue à leurs utilisation.	Etude d'aménagement			Etape réalisée.	Rues aménagées			Etape réalisée.	
	Connecter les équipements structurants du territoire avec le cœur de ville			Création d'un axe entre le cœur de ville et le cinéma et le projet thermal.	Dépôts du permis d'aménager et du permis de démolir			Etape réalisée.	Fréquentation, notamment à travers les commerces et l'office de tourisme		5576 visiteurs au guichet de l'office du tourisme en 2021 et 5128 en 2022 (entre janvier et août).	Charentes Tourisme, 2022	La donnée pour l'année 2022 n'est pas encore complète et ne permet pas d'évaluer l'évolution de la fréquentation.
	Véhiculer une image positive de la ville	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Début des travaux			Etape réalisée.	Occupation du parking du champs de foire		Non évalué	Non évalué	Non évalué
	Redonner une place à tous les usagers			Aménagement d'un axe routier aux trottoirs étroits en une voie partagée pour plusieurs usages (véhicules motorisés, piétons, vélos)									
5 : Aide aux commerces	Développer l'offre commerciale de centralité	Diminution de 6 % de la part de commerces vacants (on passe de 25% à 19% entre 2016 et 2022)	Cibles et stratégies (étude 2016) et observatoire interne	La diminution de la vacance commerciale ainsi que l'accompagnement à la création de commerce par la Bourse Esprit d'Entreprendre montrent un développement de l'offre commerciale en centralité.	Nombre de dossiers instruits par l'ADE	24 dossiers	Interne	Suivi des dossiers par l'Atelier des Entrepreneurs (Vals de Saintonge Communauté) en fonction des demandes.	Nombre d'activités supplémentaires		12 dossiers de création de commerce	Interne	Conforme aux objectifs de création d'activité commerciale et de réduction de la vacance en cœur de ville.
	Assurer la pérennité des projets grâce à l'accompagnement de l'ADE	87,5 % de maintien d'activité sur 3 ans des dossiers suivis	Interne	L'accompagnement de l'Atelier Des Entrepreneurs contribue au maintien des commerces accompagnés par la BEE. Seuls 3 sur 24 ont cessé leur activité au cours des 3 premières années.	Nombre de jury	9 jurys	Interne	Réalisation de jurys en fonction du nombre de dossiers.	Nombre de vacance en moins		Diminution de 5 % de la part de commerces vacants en cœur de ville (2016-2022)	Observatoire interne	Conforme à l'objectif de réduction de la vacance commerciale en cœur de ville.
	Proposer une offre diversifiée et de proximité	100 % des secteurs d'activités commerciales sont représentés parmi les commerces aidés	Interne	Tous les secteurs (Alimentaire, Cafés-Hôtels-Restaurants, Culture-Loisirs, Equipement de la personne, Equipement de la maison, Hygiène-Santé-Beauté, Services) sont représentés dans les dossiers accompagnés par la BEE.	Consommation de l'enveloppe		Environ 95 % de l'enveloppe annuelle consommée en moyenne sur les années 2019 à 2021	Interne	l'enveloppe annuelle dédiée à la BEE est en moyenne consommée en quasi-totalité sur les 3 premières années	Diversité de l'offre en cœur de ville		Tous les secteurs d'activité commerciales sont représentés en cœur de ville. Les activités de services (26 %) et de culture/loisirs (7 %) sont respectivement les plus et les moins représentées.	Observatoire interne



Éléments de conclusion des diagnostics territoriaux Petites Villes de Demain des communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha et Saint-Savinien



Introduction

Afin de proposer des orientations stratégiques et des pistes d'action propres aux communes d'Aulnay, Matha et Saint-Savinien, des diagnostics territoriaux transversaux ont été réalisés. Cette note a pour vocation à synthétiser les éléments qui transparaissent pour les 3 diagnostics. Ils sont maintenant finalisés et disponibles à la lecture de l'ensemble des parties prenantes après validation par les 3 Maires. Vous trouverez ci-dessous la présentation des points retenus pour la synthèse.

I. Démographie et vieillissement de la population

Les diagnostics mettent en évidence plusieurs limites :

- Une diminution de la population pour les communes ;
- Une variation négative de la population souvent due au solde naturel ;
- Un vieillissement de la population qui se confirme.

Ces éléments appellent à des enjeux similaires :

- Inverser la tendance d'une diminution du nombre d'habitants et d'une population vieillissante par l'accueil de nouveaux ménages ;
- Tirer les bénéfices de la crise sanitaire et attirer davantage de couples avec enfants en recherche d'accès à de nouveaux services de proximité.
- Porter une attention spécifique à la lutte contre l'isolement des individus et promouvoir les espaces d'échanges et de rencontres.

II. Habitat, vacance et qualité des logements

Les diagnostics mettent en évidence plusieurs limites :

- Une vacance élevée au sein du parc de logements privés ;
- Le développement d'une vacance de long terme, c'est-à-dire d'origine structurelle ;
- Une sous-occupation importante des logements qui préfigure une inadaptation du parc de logements ;
- Un manque de locatif de petite taille en appartements et maisons individuelles ;
- Un nombre de logements sociaux limité.

Parmi les différences observées, citons la commune de Saint-Savinien qui possède une part de logements vacants plus faible que les deux autres mais qui est soumise à une part importante de résidences secondaires pouvant la fragiliser.

Les diagnostics mettent cependant en avant d'autres points :

- Les chiffres de la vacance (Insee et Lovac) ne reflètent pas toujours la réalité. Les élus insistent sur une nouvelle dynamique d'acquisition et de rénovation de biens pourtant laissés vacants depuis des années. Ce phénomène s'est amplifié suite au Covid.
- Les logements sont sous-occupés car le parc de logements privés est avant tout composé de maisons de grande surface avec des attraits indéniables.

Notons que les 3 Villes ont lancé depuis juin/juillet 2021 des études habitat qui leur fourniront des outils pour lutter contre la dévitalisation des biens en centre-bourg, la vacance ou encore en construisant des études de faisabilité pour la requalification d'îlots dégradés.

III. Tissu économique et profil des habitants

Nous pouvons constater plusieurs points :

- Le taux de chômage est plus élevé en moyenne comparé à la moyenne départementale ;
- Les habitants sont moins formés comparé à la moyenne départementale ;
- Le nombre d'agriculteurs a fortement diminué depuis 2008, la population des ouvriers et employés prédomine et on constate une augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- Les taux de commerces par habitant sont plus élevés que la moyenne départementale ;
- Les établissements dédiés aux commerces et aux transports sont plus prépondérants sur ces 3 communes.

Nous pouvons noter que la commune de Matha bénéficie d'une activité importante avec 3 zones d'activité. Sa force d'attraction est par ailleurs observée avec des migrations domicile/travail qui se dirigent fortement vers Matha (données datant de 2015).

IV. Équipements structurants : éducation, culture, soins, couverture numérique

Les 3 communes disposent de fonctions de centralité au sein des Vals de Saintonge, et parfois au-delà, en raison des équipements qu'elles mettent à disposition.

Ici quelques points constatés :

- La couverture 4G est totale sur les 3 communes et la fibre est, presque partout, présente en intégralité.
- Les nombres d'équipements sportifs et culturels par rapport au nombre d'habitants sont supérieurs à la moyenne nationale ;
- Les 3 communes représentent des pôles éducatifs important à l'échelle des Vals de Saintonge ;
- Des Maisons France Service sont maintenant présentes sur les 3 communes. Celle de Matha est fortement sollicitée par les demandeurs.
- De nombreuses manifestations culturelles et sportives sont réalisées sur les 3 communes. Plus spécifiquement, les communes d'Aulnay et de Saint-Savinien ont des offres plurielles à l'échelle des Vals de Saintonge.

V. Un atout indéniable : le patrimoine et l'activité touristique

Le patrimoine est une force pour les 3 communes. Que ce soit à travers le petit patrimoine, le patrimoine exceptionnel ou encore le patrimoine paysager, il s'agit d'un véritable atout pour la dynamique des communes.

Les 3 communes s'appuient sur leur propre identité afin d'attirer les touristes. Citons le patrimoine répertorié à l'UNESCO comme à Aulnay avec son Église, le circuit Terra Aventura à Matha ou encore le rôle de l'Île de la Grenouillette pour l'attrait des publics enfants/familles à Saint-Savinien, de nombreux exemples peuvent être cités.

On insistera sur la politique culturelle et patrimoniale exemplaire de Saint-Savinien qui bénéficie de plusieurs labels de qualité : Petites Cités de Caractère, Ville et métiers d'art, Villages de Pierres et d'Eau...

VI. Une transition écologique encore à ses prémices

La transition écologique reste un axe à consolider sur les 3 communes. Le diagnostic cible par ailleurs plusieurs leviers à activer :

- Un réseau de transports en commun très limité qui appelle à développer de nouvelles alternatives à la voiture individuelle ;
- Des liaisons douces à conforter pour les touristes et habitants ;
- Un parc de logements vétuste qui soulève l'importance de communiquer sur les aides à l'habitat et le rôle des économies d'énergies ;
- Un paysage de qualité mais qui pourrait bénéficier d'une mise en valeur plus importante ;
- Des initiatives de végétalisation des espaces publics à créer ;
- Une absence d'instances de participation citoyenne (hormis pour Aulnay) qui limitent l'appropriation des projets de revitalisation.

On notera toutefois la prise en compte de la participation citoyenne par la Ville d'Aulnay. En effet, la Ville a fait voter les habitants lors d'une consultation citoyenne sur deux scénarios envisagés pour la requalification de la place centrale. La Ville a aussi instauré un conseil municipal des jeunes qui participe activement à la vie de la commune.

Conclusion.

Ces 3 diagnostics ont confirmé le rôle de centralités des 3 communes au sein des Vals de Saintonge et parfois au-delà de ses frontières. Il est important d'indiquer que les 3 communes font face à certains enjeux similaires, pour autant, elles ont toutes une identité qui leur est propre avec des projets, par conséquent, singuliers. Certaines difficultés sont notables telles que le vieillissement de la population, la vétusté du parc locatif privé ; le manque d'alternatives à la voiture individuelle, et d'autres. Toutefois, les communes peuvent s'appuyer sur un patrimoine dense et de qualité, une dynamique touristique notable ou encore d'une vie culturelle locale plurielle. Ainsi, des enjeux ont été proposés pour chacune

des communes. Nous pouvons en citer quelques uns tels que : la lutte contre la vacance et l'amélioration des performances thermiques du parc de logements privés, le renforcement de la qualité et de l'accès aux soins pour les personnes âgées, la requalification des friches ou îlots urbains avec de forts potentiels, capitaliser sur les animations et lieux d'échanges afin de valoriser les commerces de proximité, etc.

Ci-dessous les matrices AFOM réalisées en conclusion des diagnostics.

MATRICE AFOM

Bilan pour la commune d'Aulnay-de-Saintonge

<p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un pôle d'emplois qui se consolide ; • De nombreux équipements culturels et sportifs par rapport à la taille de la commune ; • Un patrimoine historique reconnu et préservé ; • La valorisation du processus de participation citoyenne pour un projet central de revitalisation ainsi que par une instance permanente ; • La présence d'une Maison France Services qui informe et guide les demandeurs. 	<p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un vieillissement notable et croissant de la population ; • Un revenu fiscal de référence moyen des foyers fiscaux bien inférieur à la moyenne départementale ; • Un manque de logements de petite taille qui érode le parc résidentiel ; • Une sous-occupation des logements symptomatique d'une inadaptation du parc de logements ; • Une vacance élevée et croissante dans le parc de logements anciens.
<p>Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un développement de l'offre locative lié au projet d'accueil d'entreprises ; • Un projet d'adaptation à la demande de soins des personnes âgées ; • Un patrimoine vernaculaire important qui peut être valoriser ; • Des initiatives intercommunales qui peuvent faciliter la rénovation du parc de logements privés. 	<p>Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une variation moyenne de la population communale négative qui s'accentue au cours du temps ; • Une Maison de Santé qui n'est plus occupée par des médecins généralistes depuis 2017 ; • Une absence d'alternatives à la voiture individuelle facteur d'enclavement des habitants.

MATRICE AFOM

Bilan pour la commune de Matha

<p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une position de centralité économique au sein de l'intercommunalité ; • Le premier pôle de commerces en nombre par habitant ; • Une position de centralité dans l'accès aux soins avec un taux d'équipements de santé par habitant important ; • Une couverture numérique qualitative bien développée ; • La présence d'une Maison France Services très sollicitée qui informe et guide les demandeurs ; • Un nombre d'équipements sportifs et culturels important et de gammes différentes. 	<p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une diminution de la population depuis 2013 ; • Un vieillissement notable et croissant de la population qui génère un indice de vieillissement particulièrement élevé ; • Un revenu fiscal de référence moyen des foyers fiscaux inférieur à la moyenne départementale.
<p>Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un nombre d'équipements éducatifs important par rapport au nombre d'habitants et qui permet d'attirer de nouveaux ménages avec enfants ; • La présence d'une Maison de Santé associée à deux projets d'accueil de stagiaires ; • Des projets de requalification de friches urbaines qui confortent la dynamique de revitalisation de la commune ; • Des initiatives intercommunales qui peuvent faciliter la rénovation du parc de logements privés. 	<p>Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements vacants qui est multiplié par 2 en l'espace de 10 ans ; • Une sous-occupation des logements symptomatique d'une inadaptation du parc de logements ; • Une absence d'alternatives à la voiture individuelle facteur d'enclavement des habitants ; • Une absence d'instances participatives permanentes qui limite l'appropriation du projet de revitalisation communal.

MATRICE AFOM

Bilan pour la commune de Saint-Savinien

<p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rebond du nombre d'habitants depuis 2015 généré par l'arrivée de nouveaux ménages ; • Un pôle d'emplois à l'échelle intercommunale ; • Un taux de commerces par habitant élevé ; • Une dynamique culturelle particulièrement forte ; • Un patrimoine important, reconnu et protégé ; • Un attrait touristique notable ; • Le 3ème pôle de sports et de loisirs de l'intercommunalité en quantité d'équipements par rapport au nombre d'habitants. 	<p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un vieillissement de la population croissant ; • Une couverture numérique encore peu développée au deuxième trimestre 2021 ; • L'absence d'une Maison France Services qui faciliterait l'accès à l'information pour les demandeurs.
<p>Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un accès aux soins de bonne qualité et qui devrait se confirmer avec le développement d'un "village de santé" ; • Des labellisations qui confirment la valeur touristique et patrimoniale de la commune et génèrent un effet de rayonnement important ; • Des projets de requalification de friches urbaines qui confortent la dynamique de revitalisation de la commune ; • Des initiatives intercommunales qui peuvent faciliter la rénovation du parc de logements privés. 	<p>Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part importante de résidences secondaires qui peut affecter le développement local ; • Une stagnation de la part des logements vacants sur l'ensemble du parc ; • Une absence d'alternatives à la voiture individuelle facteur d'enclavement des habitants ; • Une absence d'instances participatives permanentes qui limite l'appropriation du projet de revitalisation communal.

Programme d'action

ORIENTATIONS	FICHE ACTION	PROGRAMMATION					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Orientation 1 Agmenter l'offre et la qualité des logements en centre-bourg/centre-ville	Etude de définition d'un périmètre de revitalisation Aulnay						
	Projet de rénovation d'une maison de centre-bourg en résidence jeunes - Aulnay						
	Etude de définition d'un périmètre de revitalisation Matha						
	Projet de requalification d'une ancienne coop atlantique - Matha						
	Projet de requalification d'un ilot dégradé - Maison Mornaud - Matha						
	Etude de définition d'un périmètre de revitalisation Saint-Savinien						
	Réhabilitation de l'îlot des Bancs- Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation de l'îlot Bussy- Saint-Jean-d'Angély						
	OPAH-RU - Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation de l'Hôtel du Chalet- Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation d'une friche en projet mixte avenue Port Mahon- Saint-Jean-d'Angély						
	Habitat inclusif ADEI 17- Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation de l'îlot 67-69 rue Gambetta- Saint-Jean-d'Angély						
Orientation 2 Renforcer une activité économique diversifiée et son attractivité en centre-bourg/centre-ville	Projet de requalification de la place Aristide Briand - Aulnay						
	Projet de d'acquisition et de reconversion de la coop agricole - Matha						
	Projet de requalification d'une ancienne coop atlantique -Matha						
	Projet de requalification d'un ilot dégradé - Maison Mornaud - Matha						
	Projet de requalification d'une ancienne laiterie en matériauthèque - Matha						
	Bourse Esprit d'Entreprendre - Matha						
	Bourse Esprit d'Entreprendre - Saint-Savinien						
	Réhabilitation de la Maison Bonnet- Saint-Jean-d'Angély						
	Bourse Esprit d'Entreprendre- Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation de l'îlot des Bancs- Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation de l'îlot Bussy- Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation d'une friche en projet mixte avenue Port Mahon- Saint-Jean-d'Angély						
	KOCITY : espace de travail hybride - Saint-Jean-d'Angély						
	Etude commerce : dispositif Shop'In - Vals de Saintonge Communauté						
Orientation 3 Accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre d'équipements, de logements et de services adaptée	Projet d'extension de l'EHPAD de l'Ouche des Carmes - Aulnay						
	Réhabilitation de l'îlot 67-69 rue Gambetta- Saint-Jean-d'Angély						
	Habitat inclusif ADEI 17- Saint-Jean-d'Angély						

Orientation 4 Conforter les équipements sportifs, culturels et scolaires afin d'attirer les ménages et de lutter contre la dévitalisation	Projet de requalification de la place Aristide Briand - Aulnay						
	Création d'un CAP Métiers de la Maroquinnerie - Aulnay						
	Etude de programmation urbaine et mobilité - secteur de la coop agricole - Matha						
	Projet d'aménagement d'une placette en bord de Charente - Saint-Savinien						
	Travaux d'aménagement du Cinéma d'Art et d'Essai Le Florida - Saint-Savinien						
	KOCITY : espace de travail hybride - Saint-Jean-d'Angély						
	Requalification des places et voiries du centre-ville (phase I) - Saint-Jean-d'Angély						
Orientation 5 Valoriser le patrimoine de la commune et conforter ses atouts touristiques	Convention de partenariat avec la Fondation du Patrimoine - Aulnay						
	Projet d'aménagement d'un nouvel Office du Tourisme - Aulnay						
	Travaux de rénovation de l'Eglise de Saint-Pierre de la Tour - Aulnay						
	Projet de rénovation d'un temple protestant en lieu d'exposition - Saint-Savinien						
	Etude d'opportunité, de faisabilité et de définition pour les carrières des Roches - Saint-Savinien						
	Définition d'une signalétique touristique traversant le centre-bourg - Saint-Savinien						
	Travaux de rénovation de l'Eglise de Saint-Savinien - Saint-Savinien						
	Projet de création d'une station thermale VALVITAL- Saint-Jean-d'Angély						
	Convention avec la Fondation du Patrimoine- Saint-Jean-d'Angély						
	Création d'un circuit de visite historique du coeur de ville - Saint-Jean-d'Angély						
	Réhabilitation de la Maison Bonnet- Saint-Jean-d'Angély						
Orientation 6 Intégrer la transition écologique et la participation des citoyens dans le projet de revitalisation de la commune	Projet de création d'une halte fluvestre - Saint-Savinien						
	Stratégie de végétalisation- Saint-Jean-d'Angély						
	Plan de mobilité douces- Saint-Jean-d'Angély						
	Requalification des places et voiries du centre-ville (phase I) - Saint-Jean-d'Angély						

ANNEXE 2 :

Présentation des périmètres des secteurs d'intervention des ORT

Justification des périmètres ORT

Saint-Jean-d'Angély

La ville de Saint-Jean-d'Angély, depuis la signature d'une première convention ORT en 2020, possède un périmètre d'intervention ORT. Ce périmètre est remplacé par un périmètre d'intervention élargi présenté dans cette annexe.

La définition du premier périmètre ORT était basée sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il comprend ainsi le cœur de ville, son parcours marchand principal ainsi que le secteur où la vacance de logement et l'habitat dégradé sont les plus importants. Les études portant sur le commerce et l'habitat réalisées en 2016 ont aidé au tracé du périmètre.

L'élargissement du périmètre, ici défini, permet d'intégrer les projets nouvellement inscrits dans les fiches action de la convention ainsi que des friches ou espaces à fort potentiel pour des projets de revitalisation. L'élargissement est défini comme décrit ci-dessous :

- Le projet thermal et les réhabilitations des friches situées le long de l'avenue Port Mahon/Allées d'Aussy sont intégrées au périmètre en suivant le tracé des parcelles du front bâti de l'axe de la D150 sur la portion proche de cœur de ville.
- La place de Martyrs et la Chapelle des Bénédictines sont intégrées au périmètre pour leur caractère patrimonial et leur proximité du cœur de ville, en continuité du précédent périmètre.
- L'intégration de la friche de l'Hôtel du Chalet, qui fait l'objet d'une fiche action, permet d'intégrer la gare ainsi que des espaces intéressants pour de potentiels projets de revitalisation.

Aulnay-de-Saintonge

Le périmètre ORT s'appuie sur la zone Ua en centre-bourg, zone à urbaniser dans le centre-ancien, du PLU d'Aulnay-de-Saintonge approuvé en 2012. Par ailleurs, le périmètre est conforme à la concentration des linéaires commerciaux principaux de la commune ainsi que celle des logements vacants.

Une partie à l'ouest du centre-bourg a été rajoutée car elle permet d'intégrer l'Eglise de Saint-Pierre de la Tour. L'Église est classée au patrimoine de l'UNESCO et bénéficie d'une

force d'attractivité importante pour la commune. La Ville avait signifié dans sa convention d'adhésion au dispositif Petites Villes de Demain (avril 2021) son ambition de tisser des liens entre le centre-bourg et l'Église et de développer les mobilités douces ainsi que des animations culturelles associées. Le bâtiment de la "Maison Grelaud" en face de l'Église a également été proposé au périmètre ORT car la Ville envisage d'y déplacer les activités de l'Office du Tourisme en son sein et de combiner en un même lieu des animations culturelles, de valorisation du patrimoine et de promotion de l'activité artistique et deviendrait ainsi un lieu stratégique de la commune.

Au nord du centre-bourg, l'EHPAD de l'Ouche des Carmes a été ajouté au périmètre initial car bénéficiant d'une étude de faisabilité cofinancée dans le cadre de Petites Villes de Demain afin de définir le coût d'une rénovation et d'une extension (autorisée par l'ARS) de cet équipement structurant. Par ailleurs, le projet de rénovation et d'extension de l'EHPAD répond de l'orientation n°3 de l'ORT soit l'adaptation au vieillissement de la population et la proposition d'équipements, logements et services adaptés aux personnes âgées.

Enfin, les équipements éducatifs ont été proposés au périmètre ORT dans la mesure où le CFA de Saintes, en partenariat avec la Ville, a créé une formation de CAP des "Métiers de la Maroquinerie" au sein du Collège de l'Ouche des Carmes. Cette formation vient conforter la dynamique de filière présente sur la commune et en développement continu.

Matha

Le périmètre valant ORT s'appuie sur la zone Ua en centre-bourg, zone urbaine ancienne destinée à l'habitat et aux activités compatibles dans l'habitat, du PLU de Matha approuvé en 2020. Un travail a été mené avec les élus afin d'identifier les linéaires commerciaux principaux et à proximité immédiate du centre-bourg. Ceci a permis de définir le périmètre d'aide aux commerces de proximité mobilisé dans le cadre de la Bourse Esprit d'Entreprendre. Le périmètre ORT a par la suite été étendu à l'aide d'un repérage de terrain pour identifier le parc de logements privés anciens. Des équipements et espaces structurants concourant à la revitalisation du centre-bourg ont également été inclus tels que : le cinéma, la salle des fêtes ainsi que le jardin public.

Parmi les éléments de réflexion pour la définition de poches complémentaires au sein de l'ORT nous pouvons citer plusieurs points. Tout d'abord, le projet de requalification de la place du château d'eau au nord du centre-bourg qui est entourée du SDIS17, de la Maison France Services et de la maison médicale. Par ailleurs, le site de la coop agricole à l'est du centre-bourg a été identifié en raison de la délocalisation à horizon 2027 des activités vers Blanzac-lès-Matha et qui pourrait donc représenter une friche conséquente sur la commune. A cet effet, la Mairie a envisagé un projet d'acquisition de la coop agricole et engagé un travail partenarial avec l'EPF, ainsi qu'une étude de programmation urbaine et mobilité. L'objectif est de déterminer l'aménagement du nouveau quartier, le devenir du site et les liens et connexions à envisager avec le centre-bourg depuis ces équipements structurants. Enfin, l'ancienne laiterie communale a été identifiée au sein du périmètre ORT car elle est l'objet d'un projet de requalification pour accueillir une matériauthèque avec un travail axé sur l'économie circulaire et l'inclusion sociale et dont le gestionnaire

serait l'ULSIE. Elle est également visible en tant qu'entrée de ville. De plus, le projet revêt un caractère structurant ainsi que de rayonnement puisqu'il favorise la structuration de l'économie circulaire tant au sein des Vals de Saintonge, qu'à l'échelle départementale.

Saint-Savinien

Le périmètre valant ORT s'appuie sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP prescrite en 2012). Nous pouvons par ailleurs noter que l'ensemble des projets présentés en fiches action sont situés au sein de ce périmètre d'action.

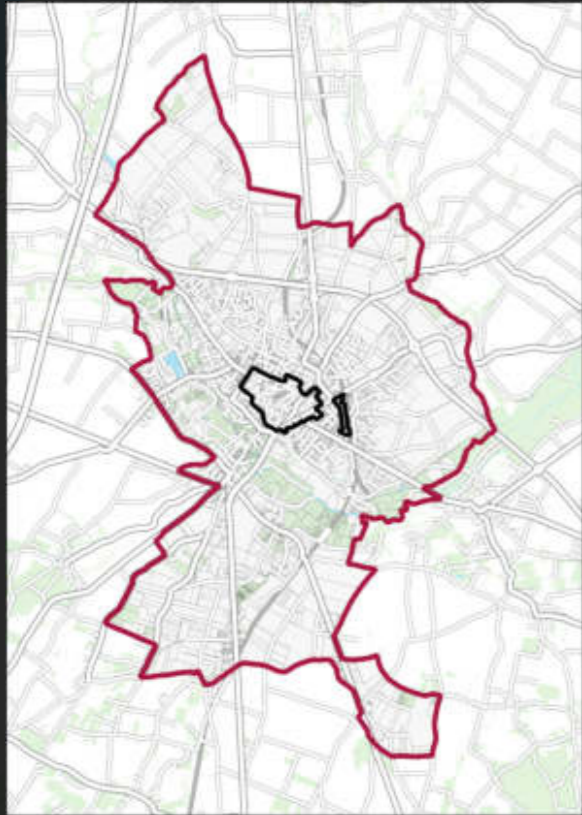
La gare a été ajoutée au sein du périmètre ORT afin de conforter sa place dans la dynamique de revitalisation de la commune via la présence du tiers lieu nommé la "Gare Grouille", épicerie locale promouvant les circuits courts, ainsi que le projet de requalification d'une friche ferroviaire en pôle musical et lauréat du second volet du fonds friches.

Enfin, il est à noter que la commune devrait réaliser une étude touristique pour l'ouverture des carrières "des Roches" au public. Les résultats de cette étude seront présentés lors d'un prochain COPIL Petites Villes de Demain afin d'identifier l'opportunité d'intégrer une partie du périmètre des carrières à l'ORT selon le projet touristique et culturel retenu par la Mairie.



Légende des commune aux cartes

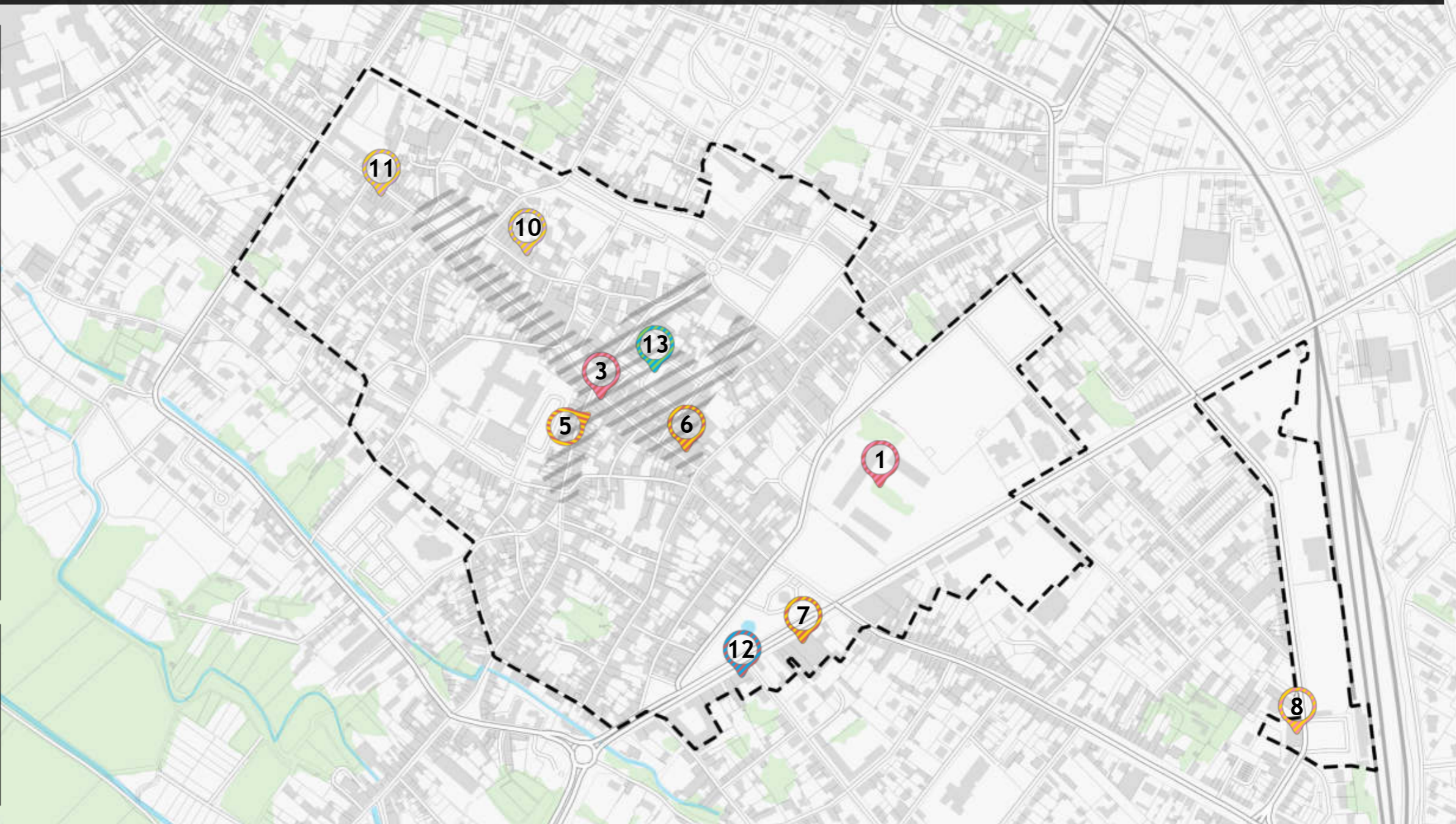
-  Action inscrite dans l'orientation N° 1
-  Action inscrite dans l'orientation N° 2
-  Action inscrite dans l'orientation N° 3
-  Action inscrite dans l'orientation N° 4
-  Action inscrite dans l'orientation N° 5
-  Action inscrite dans l'orientation N° 6







Vue d'ensemble







Légende

-  Rues commerciales principales du coeur de ville
-  Périmètre ORT






-  1 Projet de création d'une station thermale VALVITAL
-  3 Réhabilitation de la Maison Bonnet
-  5 Réhabilitation de l'îlot des Bancs
-  6 Réhabilitation de l'îlot Bussy
-  7 Réhabilitation d'une friche en projet mixte avenue Port Mahon
-  8 Réhabilitation de l'Hôtel du Chalet

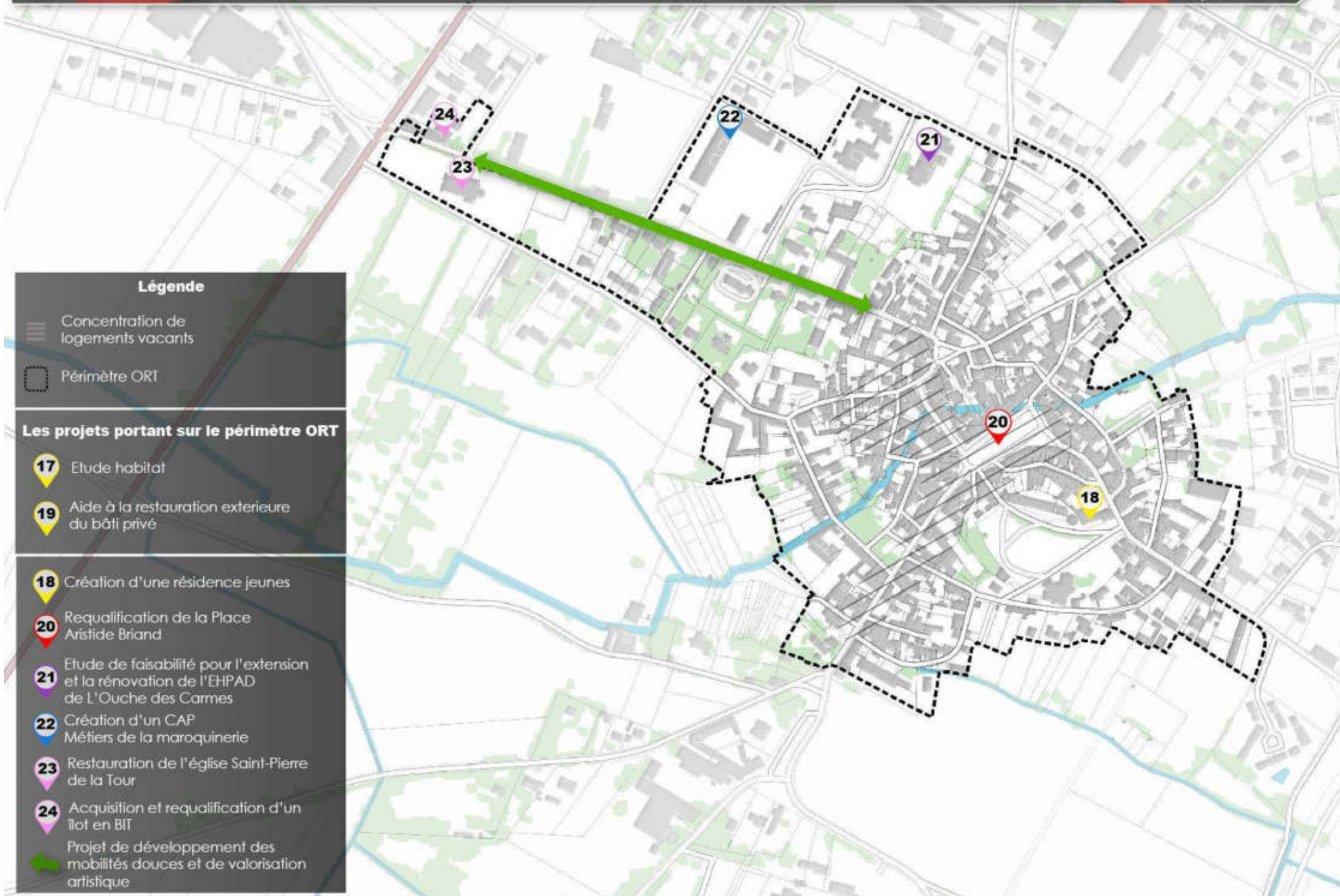
-  11 Habitat inclusif ADEI 17
-  12 Réhabilitation de l'îlot 67-69 rue Gambetta
-  13 KOCITY : espace de travail hybride
-  14 Requalification des places et voiries du centre-ville

Les projets portant sur le périmètre du centre-ville

-  2 Création d'un circuit de visite historique du cœur de ville
-  4 Bourse Esprit d'Entreprendre
-  9 OPAH-RU

Les projets portant sur la commune entière

-  10 Aide à la restauration extérieure du bâti privé
-  16 Plan de mobilités douces
-  15 Stratégie de végétalisation



Légende

-  Concentration de logements vacants
-  Périmètre ORT

Les projets portant sur le périmètre ORT

-  17 Etude habitat
-  19 Aide à la restauration extérieure du bâti privé
-  18 Création d'une résidence jeunes
-  20 Requalification de la Place Aristide Briand
-  21 Etude de faisabilité pour l'extension et la rénovation de l'EHPAD de L'Ouche des Carmes
-  22 Création d'un CAP Métiers de la maroquinerie
-  23 Restauration de l'église Saint-Pierre de la Tour
-  24 Acquisition et requalification d'un lot en BIT
-  Projet de développement des mobilités douces et de valorisation artistique

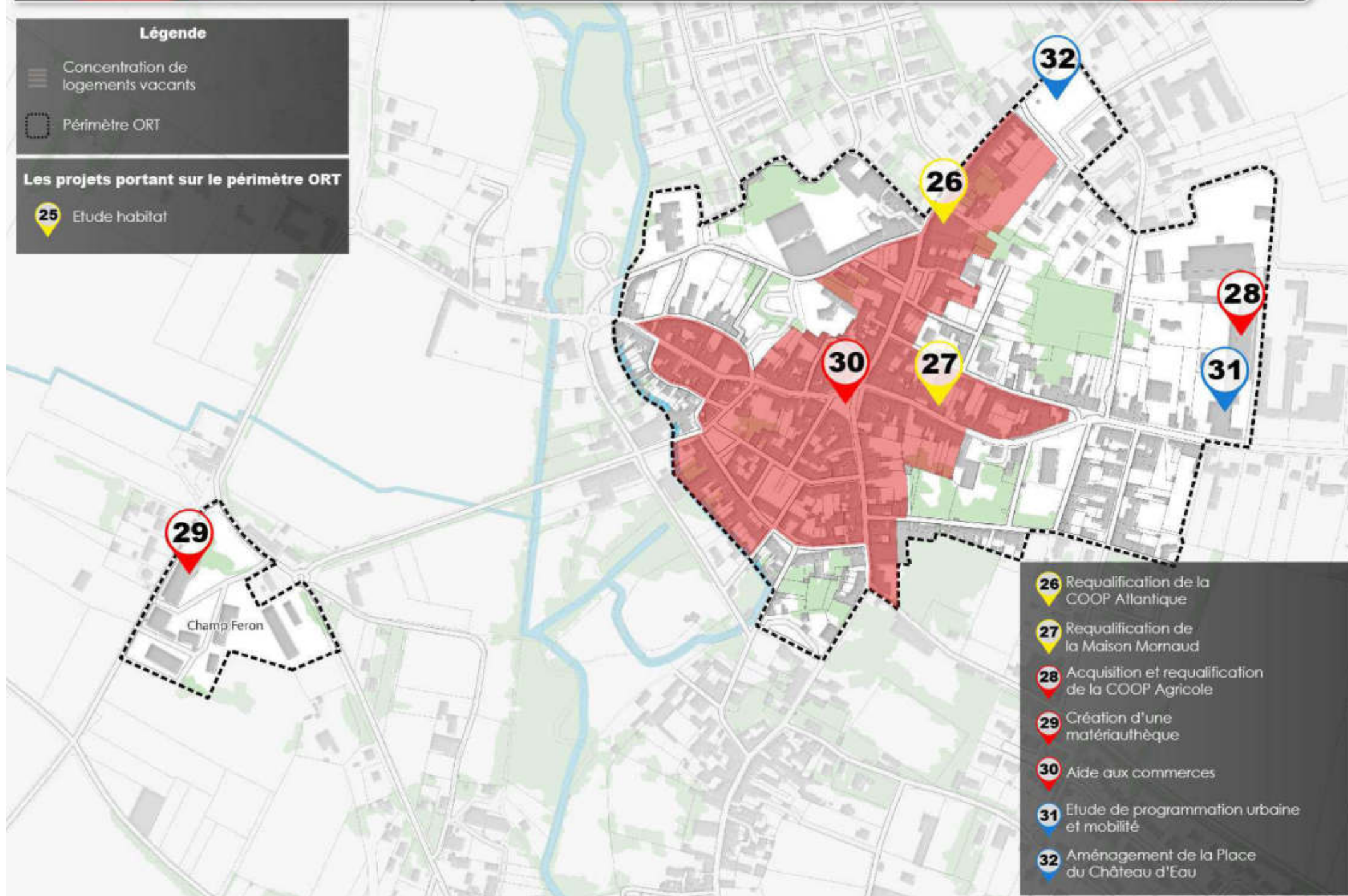
Légende

Concentration de logements vacants

Périmètre ORT

Les projets portant sur le périmètre ORT

25 Etude habitat



29

Champ Feron

26

27

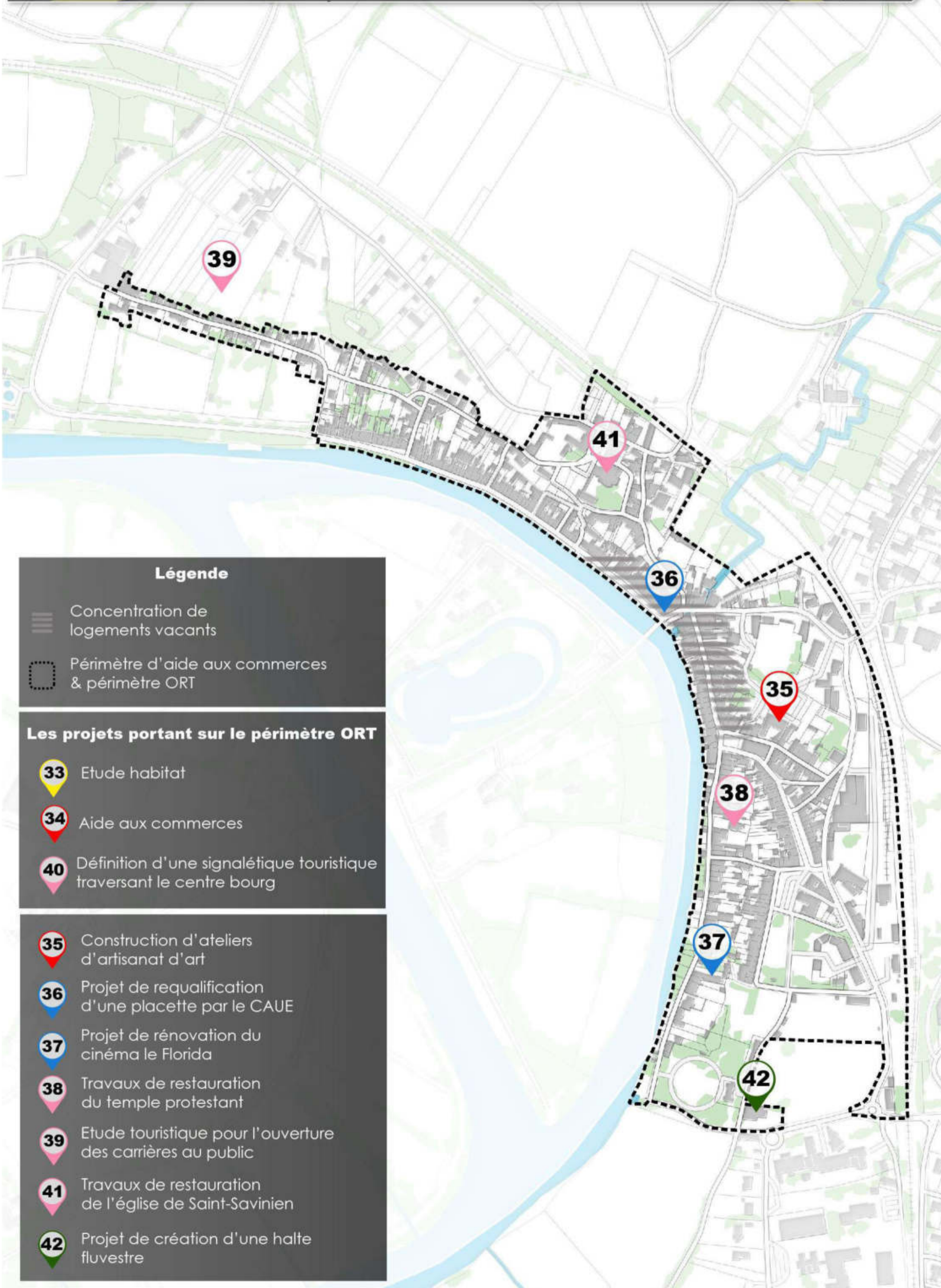
30

32

28

31

- 26 Requalification de la COOP Atlantique
- 27 Requalification de la Maison Mornaud
- 28 Acquisition et requalification de la COOP Agricole
- 29 Création d'une matériauthèque
- 30 Aide aux commerces
- 31 Etude de programmation urbaine et mobilité
- 32 Aménagement de la Place du Château d'Eau



Légende

- Concentration de logements vacants
- Périmètre d'aide aux commerces & périmètre ORT

Les projets portant sur le périmètre ORT

- 33 Etude habitat
- 34 Aide aux commerces
- 40 Définition d'une signalétique touristique traversant le centre bourg
- 35 Construction d'ateliers d'artisanat d'art
- 36 Projet de requalification d'une placette par le CAUE
- 37 Projet de rénovation du cinéma le Florida
- 38 Travaux de restauration du temple protestant
- 39 Etude touristique pour l'ouverture des carrières au public
- 41 Travaux de restauration de l'église de Saint-Savinien
- 42 Projet de création d'une halte fluvestre

ANNEXE 3 : Fiches actions

Fiches Actions

Légende des orientations et enjeux :

Orientation stratégique

- 1** : Augmenter l'offre et la qualité des logements en centre-bourg/centre-ville
- 2** : Renforcer une activité économique diversifiée et son attractivité en centre-bourg/centre-ville
- 3** : Accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre d'équipements, de logements et de services adaptée
- 4** : Conforter les équipements structurants et les espaces publics afin d'attirer les ménages et de lutter contre la dévitalisation
- 5** : Valoriser le patrimoine de la commune et conforter ses atouts touristiques
- 6** : Intégrer la transition écologique et la participation des citoyens dans le projet de revitalisation de la commune

Enjeux du projet de territoire

- 1** : Renforcer les services au public et l'égalité des chances
- 2** : Créer des richesses
- 3** : Renforcer l'attractivité des territoires
- 4** : Valoriser le cadre de vie

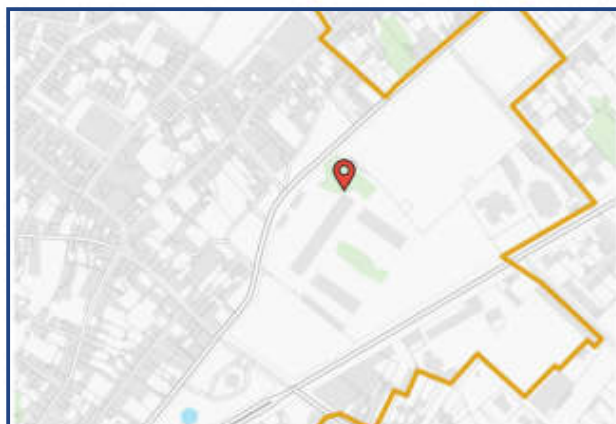
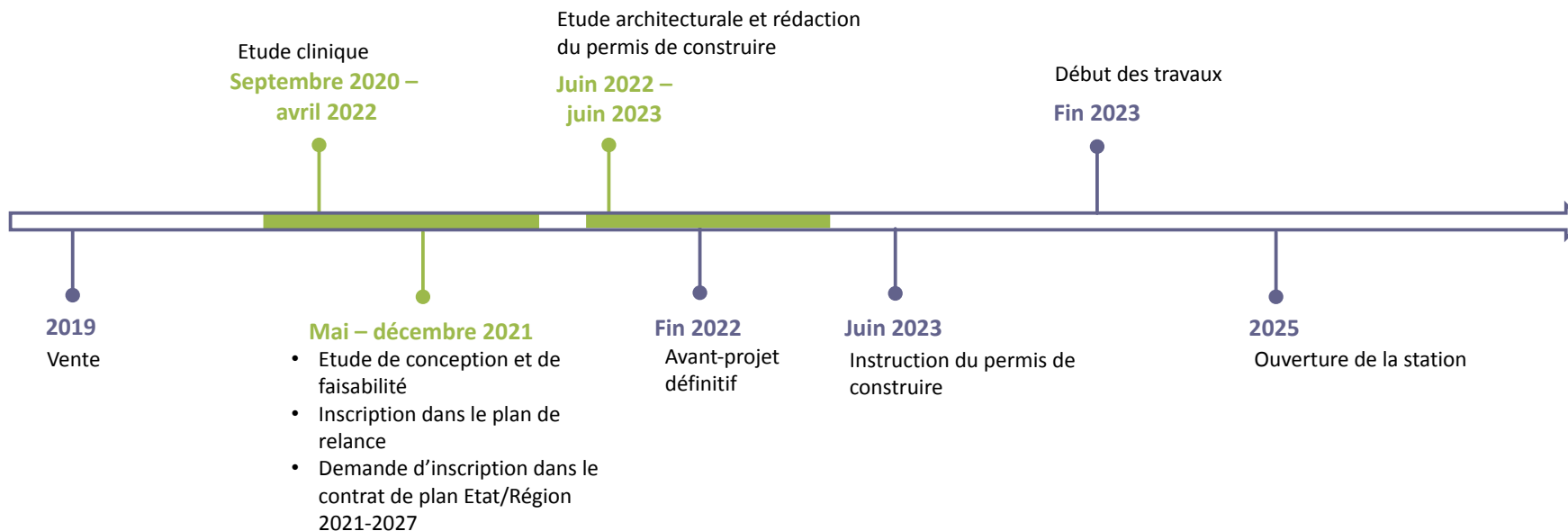
Orientation stratégique : 2 + 5

Enjeux du projet de territoire : 2

Projet de création d'une station thermale VALVITAL		
Statut de l'action : Engagée		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Valvital	
Description	<p>Le groupe VALVITAL, spécialisé dans le thermalisme, a le souhait de créer une station thermale à Saint-Jean-d'Angély en Charente-Maritime. Ce projet, situé en cœur de ville, permet de réhabiliter une friche militaire, abandonnée depuis 1996, d'environ 2,1 ha. Cette initiative s'intègre parfaitement dans la politique de revitalisation du cœur de ville développée par l'équipe municipale depuis 2014.</p> <p>Pour un territoire en déprise économique depuis de nombreuses années, ce projet structurant redonne un espoir considérable pour la ville de Saint-Jean-d'Angély et son intercommunalité.</p> <p>L'objectif du groupe VALVITAL est de créer un établissement thermal permettant d'accueillir 5 000 curistes par an, ainsi qu'une résidence locative 4 étoiles, Villae Thermae à l'horizon 2025. La réalisation de l'avant projet définitif est prévue pour fin 2022.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Réhabilitation d'une friche militaire en cœur de ville, • Revitalisation du cœur de ville, • Création d'une filière économique, • Création d'un pôle de formation dédié, • Création d'emplois 	
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> • Cabinet d'architecture AIA (prestataire de VALVITAL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Département 17 • Région Nouvelle-Aquitaine • Etat • Banque des territoires
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> • Définition du programme architectural • Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverture des thermes • Fréquentation

Dépenses HT			Recettes		
Phase d'étude	Pré-étude de faisabilité et conception technique, médicale, patrimoniale	400 000 €	<input type="checkbox"/> FNADT	40 000 €	
			<input type="checkbox"/> Région	100 000 €	
			<input type="checkbox"/> Petite Ville de Demain	30 000 €	
			<input type="checkbox"/> Valvital	230 000 €	
Phase de construction	Hébergement	Equipement Hébergement (résidence hôtelière) Construction Hébergement (résidence hôtelière)	350 000 € 5 684 000 €	<input type="checkbox"/> A définir	A définir €
				<input type="checkbox"/> Département	A définir €
	Etablissement thermal	Equipement Etablissement thermal Construction Etablissement thermal	4 600 000 € 4 000 000 €	<input type="checkbox"/> A définir	A définir €
				<input type="checkbox"/> Région	700 000 €
				<input type="checkbox"/> A définir	A définir €
			Honoraires, contrôles, assurances et études	1 874 180 €	<input type="checkbox"/> A définir
TOTAL		16 908 180 €	TOTAL	1 500 000 €	

+ dépôt d'un dossier à la prochaine vague du Fond friche



Conséquence sur la fonction de centralité :

Le projet thermal contribue fortement à la politique de revitalisation du cœur de ville. En plus de présenter un grand intérêt pour l'économie et le tourisme local, ce dernier prend place dans une friche militaire en cœur de ville.

Liens autres programmes

- CRTE
- AMI Région revitalisation des centres-bourgs

Annexes

- NÉANT

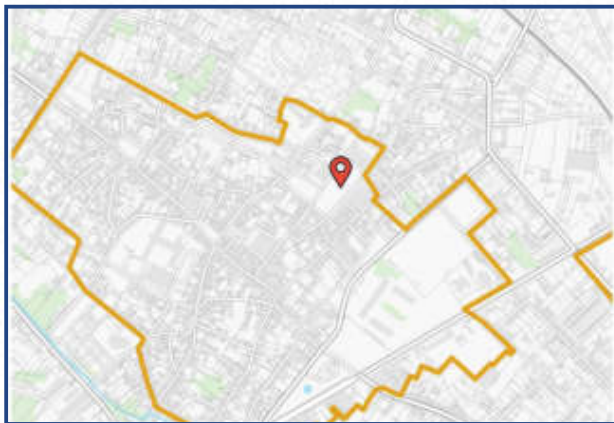
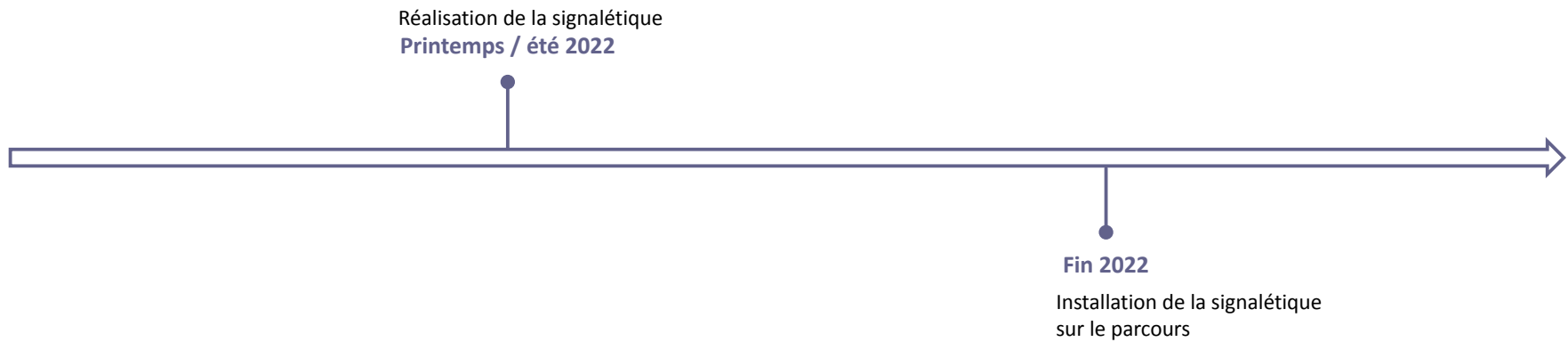
PARCOURS HISTORIQUE

Orientation
stratégique : 5

Enjeux du projet
de territoire : 3

Création d'un circuit de visite historique du cœur de ville		
Statut de l'action : Engagée Niveau de priorité : Fort		
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-d'Angély	
Description	<p>La création d'un circuit de visite historique du cœur de ville a pour but de valoriser le récit du territoire. Il donnera des clés de compréhension du cœur de ville aux Angériens et aux touristes via la réalisation de panneaux de signalétique historique et patrimoniale placés devant certains sites remarquables.</p> <p>Le circuit permet de retracer l'évolution des lieux, les parcours des personnages historiques ayant vécu ou séjourné à Saint-Jean-d'Angély et les faits marquants qui ont façonné la cité. Les panneaux exprimeront la richesse de l'histoire angérienne.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Informer sur l'histoire de la Ville • Complément de l'offre de parcours touristiques • Sensibiliser à la préservation du patrimoine 	
Partenaires	<p>Opérationnels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architecte des Bâtiments de France 	<p>Financiers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Département 17
	<p>Suivi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place du parcours 	<p>Evaluation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fréquentation des équipements touristiques sur le parcours
Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place du parcours • Fréquentation des équipements touristiques sur le parcours 	

Dépenses HT		Recettes	
Achat des panneaux	21 990 €	Département de Charente-Maritime	A définir €



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

Cette action permet de compléter l'offre de circuits touristiques de la Ville. Elle permet l'apport d'un flux touristique en cœur de Ville tout en informant sur son histoire et sur la préservation de son patrimoine.

Annexes

- NÉANT

Orientation stratégique : 2 + 5

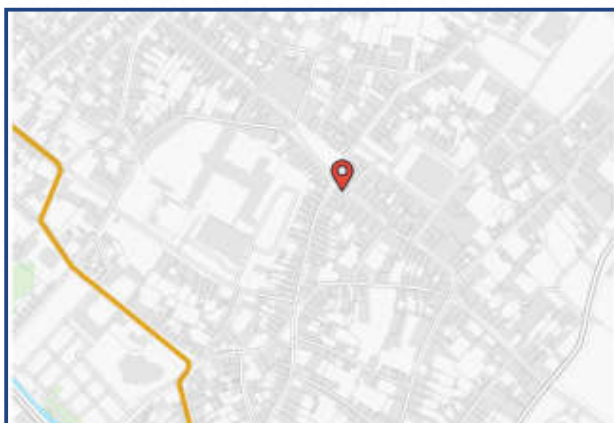
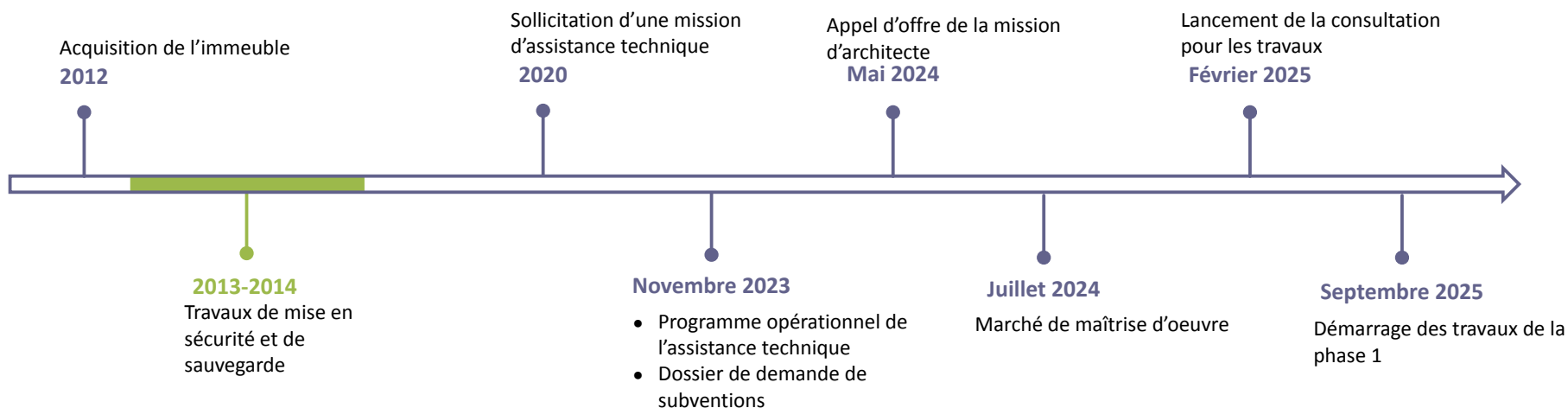
Enjeux du projet de territoire : 2

Réhabilitation de la Maison Bonnet		
Statut de l'action : En projet		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-d'Angély	
Description	<p>La ville de Saint-Jean-d'Angély est propriétaire d'un ensemble d'immeubles situé au 22-24 rue Grosse Horloge. Ces maisons à pans de bois, vacantes depuis plus de 15 ans, sont une véritable richesse patrimoniale dont les façades sur rue et la toiture ont été inscrites.</p> <p>Dans le cadre de la politique de reconquête du cœur de ville, les élus souhaitent être proactifs en réhabilitant ces immeubles. Cette réhabilitation permettra l'utilisation de ces immeubles pour la création d'un commerce de produits du terroir et d'une extension de l'espace de coworking de la Grappe. L'état du bâtiment justifie l'état d'urgence de ce projet. Le projet sera réalisé en deux phases : une première permettant la sauvegarde urgente de la partie classée, une seconde pour les aménagements intérieurs.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Traiter la vacance Donner une image dynamique du cœur de ville Renforcer l'attractivité touristique Accueillir de nouvelles activités économiques Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service Restaurer le patrimoine 	
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SDAP CRMH 	<ul style="list-style-type: none"> Département 17 DRAC Région Nouvelle-Aquitaine
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Lancement du marché de travaux Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Occupation des locaux

PHASE I : Partie patrimoniale et inscrite

Dépenses HT		Recettes	
Acquisition	70 000 €	Département CM – Mission d'assistance	A définir €
Mission d'assistance	35 700 €	A définir	A définir €
MOE	120 000 € TTC		
Travaux	2 004 000 € TTC		

Les dépenses seront complétées par celles de la PHASE II, qui portera sur les aménagements intérieurs. Le coût total de l'opération a été évalué à 3 825 000 € TTC.



Conséquence sur la fonction de centralité :

Cet immeuble représente, par son positionnement, un enjeu stratégique pour la revitalisation du centre-ville et a un réel intérêt patrimonial compte tenu de son inscription sur l'inventaire des monuments historiques. Cette opération permet, grâce au traitement d'une friche, de traiter la vacance et de contribuer à l'attractivité du centre-ville.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- NÉANT

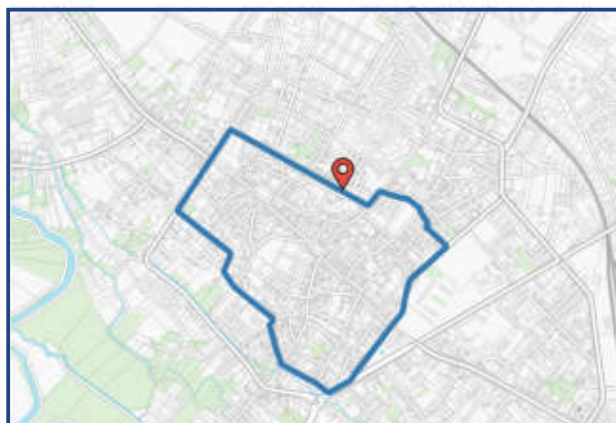
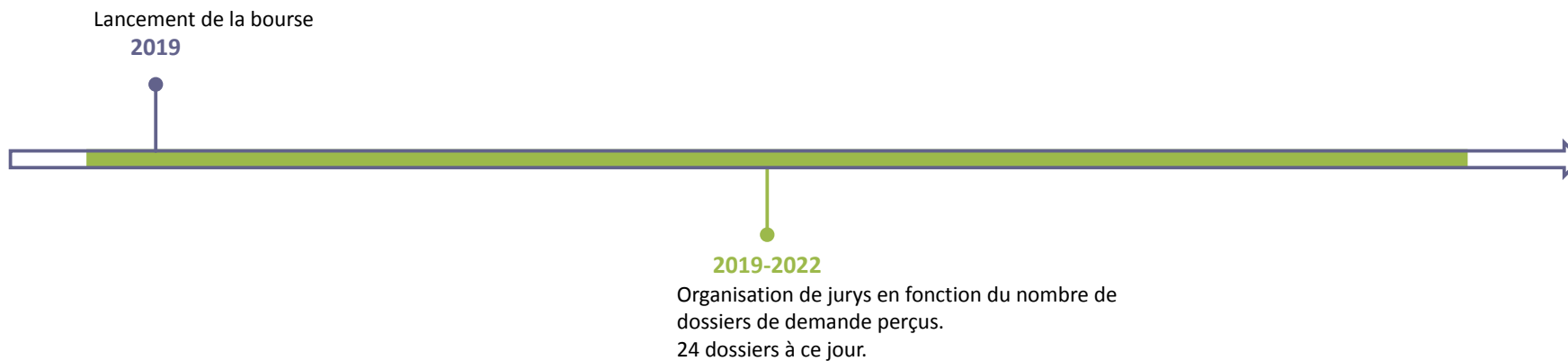
BOURSE ESPRIT D'ENTREPRENDRE

Bourse Esprit d'Entreprendre	
Statut de l'action : Engagée Niveau de priorité : Fort	
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-d'Angély
Description	<p>Afin de permettre de redynamiser le centre-ville commercial, la Ville de Saint-Jean d'Angély a créé un dispositif financier, la Bourse Esprit d'Entreprendre, pour faciliter la création/reprise d'activités en cœur de ville.</p> <p>L'enveloppe financière accordée à ce projet est de 20 000 €/an. L'obtention de cette aide, dont le montant maximum peut-être de 3 000 €, sera soumise à l'instruction du dossier de demande de subvention auprès du service d'accompagnement à la création de Vals de Saintonge Communauté, le service Ateliers des Entrepreneurs (ADE). Celui-ci vérifiera l'éligibilité de la demande au regard du règlement.</p> <p>Afin d'optimiser les efforts sur l'habitat et sur le commerce dans le cœur de ville, il est proposé que le dispositif Bourse Esprit d'Angély s'applique sur le même périmètre que celui de l'OPAH, à savoir l'hyper-centre. Ainsi, l'ensemble des dispositifs incitatifs seront concentrés sur un même secteur.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Traiter la vacance Accueillir de nouvelles populations Donner une image dynamique du cœur de ville Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service
Partenaires	Opérationnels
	<ul style="list-style-type: none"> Partenaires privés (Banques, expert comptable) CDC Vals de Saintonge (Atelier des entrepreneurs) Pôle Emploi Chambre de commerce
Indicateurs	Suivi
	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de dossiers instruits par l'ADE Nombre de jury Consommation de l'enveloppe Nombre d'activités supplémentaires Nombre de locaux vacants en moins Diversité de l'offre en cœur de ville

Orientation stratégique : 2

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes	
Enveloppe annuelle	20 000 €		



Liens autres programmes

- CRTE
- AMI Région revitalisation des centres-bourgs



Conséquence sur la fonction de centralité :

En accompagnant la création ou reprise d'activité en cœur de ville, la Bourse Esprit d'Entreprendre permet de diminuer la vacance et de contribuer à l'attractivité du centre-ville. La fonction de centralité de la commune en est donc renforcée.

Premiers résultats depuis la mise en place de l'action :

La vacance commerciale en cœur de ville est passée de 24 % en 2016 à 19 % en 2022.

Annexes

- NÉANT

RÉHABILITATION ILOT DES BANCs

Orientation stratégique : 1 + 2

Enjeux du projet de territoire : 4

Réhabilitation de l'îlot des Bancs

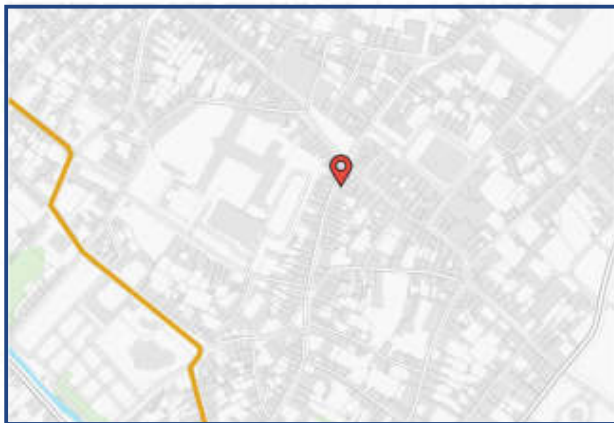
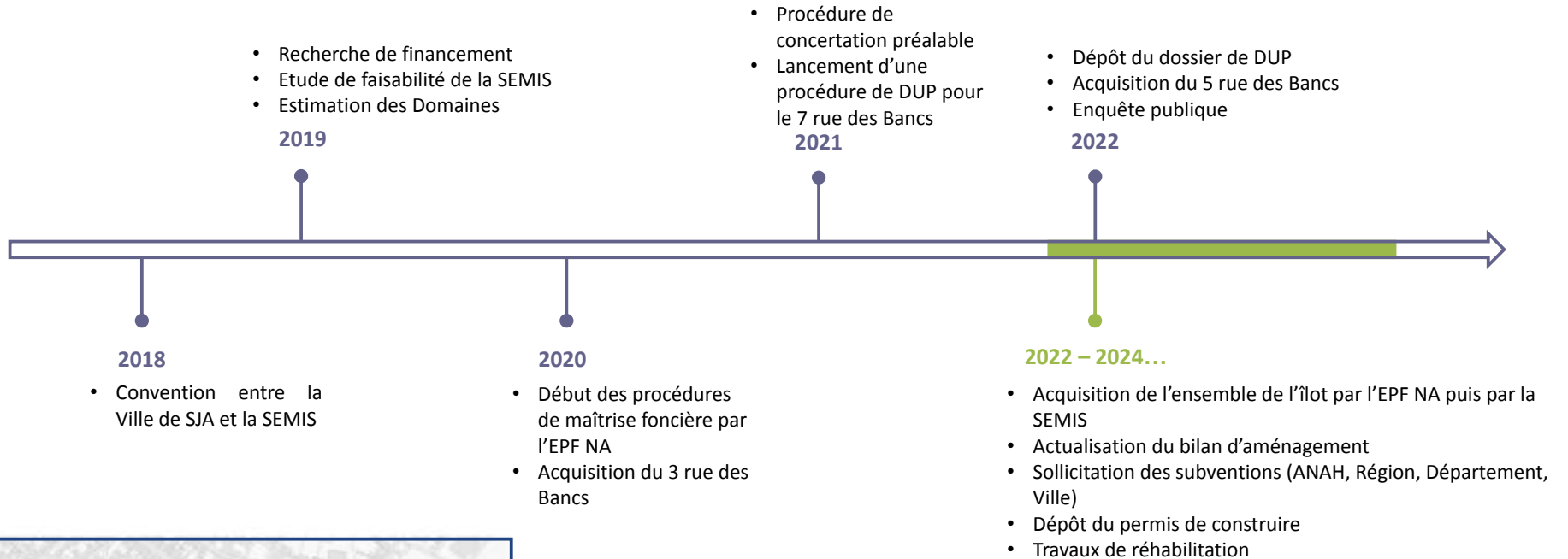
Statut de l'action : Engagée | Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	SEMIS - Bailleur Social	
Description	L'entrée de la rue des Bancs se caractérise par la vacance de 3 immeubles. Cet endroit est stratégique car il est situé au cœur de la ville de Saint-Jean d'Angély face à la Place du Pilori, qui centralise plusieurs terrasses très dynamiques. Cette vacance renvoie un message très négatif de l'image de la ville. De plus, le potentiel de reconquête de cet îlot correspond aux attentes du centre-ville : la possibilité de développer plusieurs appartements de petites et moyennes tailles et en même temps que l'opportunité d'offrir environ 250 m ² de surfaces commerciales.	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Traiter la vacance Donner une image dynamique du cœur de ville 	<ul style="list-style-type: none"> Accueillir de nouvelles populations Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SEMIS EPF de Nouvelle Aquitaine Ville de Saint-Jean-d'Angély 	<ul style="list-style-type: none"> Région Nouvelle-Aquitaine EPF de Nouvelle Aquitaine ANAH Département 17 Ville de Saint-Jean-d'Angély (ANCT via la SEMPAT 17)
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition des immeubles par l'EPF Lancement du marché de travaux Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Location des appartements Implantation de nouvelles activités

Dépenses HT		Recettes	
Charges foncières	339 700 € TTC	Etat – Subvention	13 800 €
Réhabilitation	1 011 004 € TTC	Département CM – Subvention de droit commun	A définir €
Prestations intellectuelles	183 201 € TTC	Département CM – Subvention exceptionnelle Plan VDS	A définir €
Frais généraux	14 424 € TTC	Région NA – Subvention Offre HLM cœur de ville	60 000 €
		Ville de SJA – Subvention	100 000 €
		BDT – Prêt locatifs sociaux <i>prévisionnel</i>	285 269 €
		BDT – Prêt bancaire <i>prévisionnel</i>	96 014 €

Déficit d'opération

Dépenses HT		Recettes	
Déficit	710 000 €	Région NA – AMI revitalisation	40 % du déficit
		ANAH	A définir €
		EPF – Minoration foncière	20 % du déficit
		Ville de SJA – Complément	



Conséquence sur la fonction de centralité :

La situation centrale des immeubles concernés par ce projet et leur emprise importante sur une des rues principales du cœur de ville en font un projet prioritaire dans la stratégie de revitalisation menée dans le cadre du programme PVD. Ces immeubles se situent dans le secteur d'intervention prioritaire identifié par les périmètres de : l'ORT, l'OPAH-RU, secteur sauvegardé.

De plus, cette opération à l'îlot a été identifiée dans l'étude habitat réalisée en 2016 par SOLIHA et Le Creuset Méditerranée.

Liens autres programmes

- CRTE
- AMI Région revitalisation des centres-bourgs

Annexes

- *Etude pré-opérationnelle volet habitat* – Soliha et Le Creuset Méditerranée (2016)
- *Ville de Saint-Jean-d'Angély : Etude de positionnement économique et marketing territorial – Cibles & Stratégies* (2016)

Orientation stratégique : 1 + 2

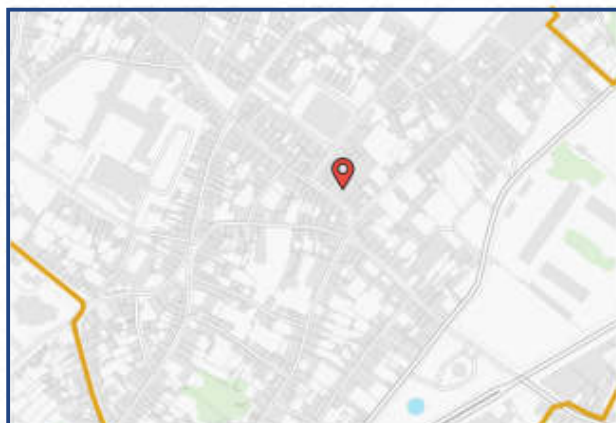
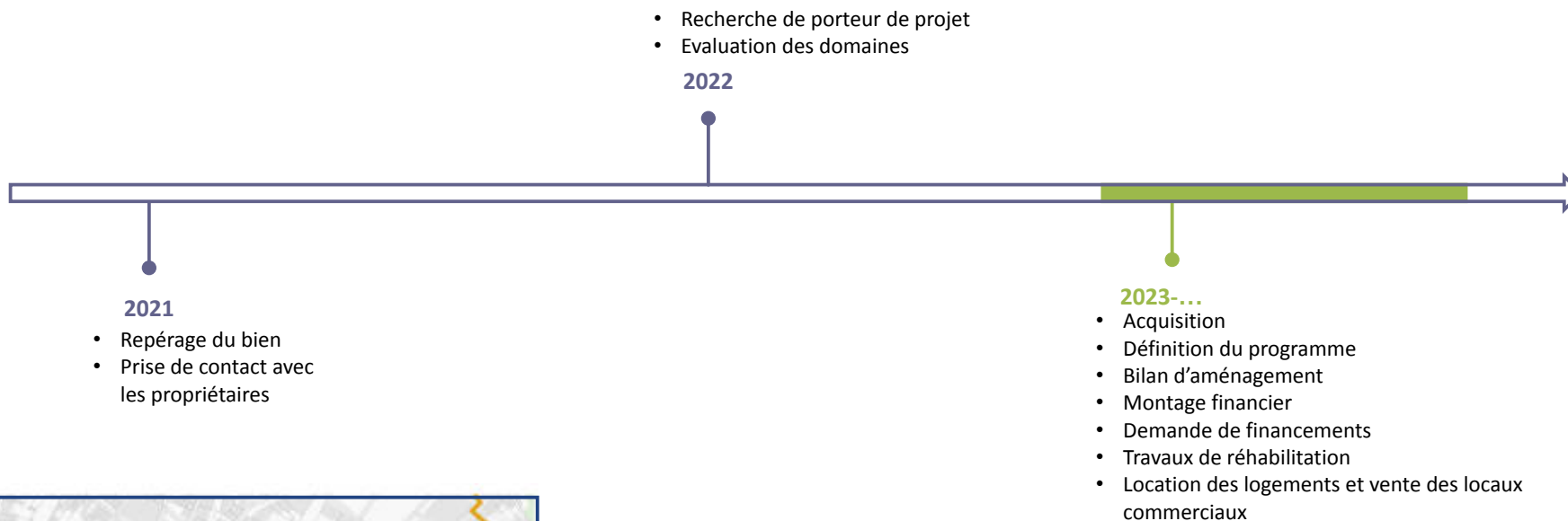
Enjeux du projet de territoire : 4

Réhabilitation de l'îlot Bussy		
Statut de l'action : En projet		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	En recherche (Atlantic Aménagement et B2i immobilier et innovation)	
Description	<p>Réhabilitation d'un immeuble en cœur de ville, vacant depuis plusieurs années pour la création de logements et de locaux commerciaux. Les propriétaires actuels du bien souhaitent le vendre. Atlantic aménagement travaille actuellement sur leurs possibilités financières de porter ce projet.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Traiter la vacance Donner une image dynamique du cœur de ville 	<ul style="list-style-type: none"> Accueillir de nouvelles populations Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Ville de SJA OREL sport santé (SEMPAT 17) 	<ul style="list-style-type: none"> A définir
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Accord d'un investisseur pour le projet Acquisition des immeubles Lancement du marché de travaux Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Location des appartements Implantation de nouvelles activités

Dépenses HT		Recettes	
Charges foncières	490 000 € <i>Estimation des Domaines</i>	A définir	A définir €
Réhabilitation	A définir €	A définir	A définir €

Déficit d'opération

Dépenses HT		Recettes	
Déficit	A définir €	Région NA – AMI revitalisation	40 % du déficit
		ANAH	A définir €
			20 % du déficit



Conséquence sur la fonction de centralité :

La friche immobilière sur laquelle porte ce projet propose des surfaces importantes, en cœur de ville, sur une des rues commerciales principales. C'est une opportunité pour la création de cellules commerciales et de nombreux logements en centre-ville. La réhabilitation de cet immeuble participerait fortement à la stratégie de revitalisation menée dans le cadre du programme PVD et aurait un impact positif sur la fonction de centralité.

Liens autres programmes

- CRTE
- AMI Région revitalisation des centres-bourgs

Annexes

- *Etude pré-opérationnelle volet habitat* – Soliha et Le Creuset Méditerranée (2016)
- *Ville de Saint-Jean-d'Angély : Etude de positionnement économique et marketing territorial* – Cibles & Stratégies (2016)

RÉHABILITATION AVENUE PORT MAHON

Orientation
stratégique : 1 + 2

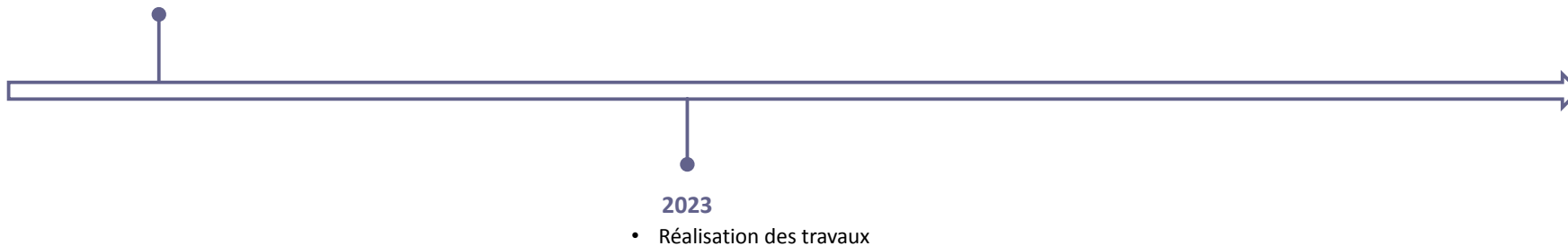
Enjeux du projet
de territoire : 4

Réhabilitation d'une friche en projet mixte avenue Port Mahon		
Statut de l'action : Engagée		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Bailleurs privés	
Description	Le projet de réhabilitation porte sur une friche industrielle qui accueillait anciennement une distillerie puis un garage. La création de 11 logements (8 duplex, 2 maisons mitoyennes et 1 appartement T2) et de 2 locaux commerciaux.	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Diminution de la vacance habitat et commerciale • Traitement d'une friche 	<ul style="list-style-type: none"> • Accueillir de nouvelles populations • Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> • ABF 	<ul style="list-style-type: none"> • A définir
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des travaux • Mise à la location des locaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Occupation des logements • Occupation des cellules commerciales

Dépenses HT		Recettes	
Charges foncières	200 000 €	A définir	A définir €
Réhabilitation	A définir €	A définir	A définir €

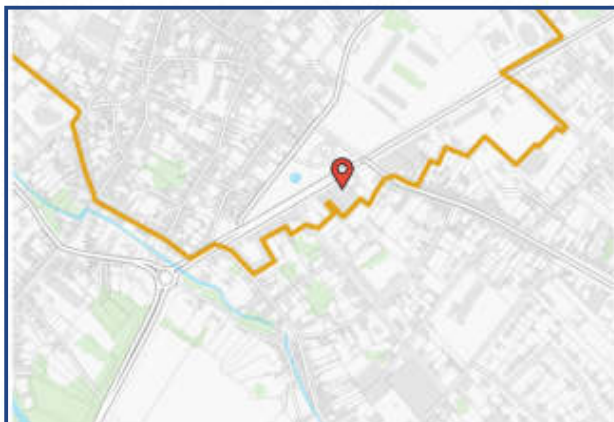
- Présentation du projet
- Acquisition de l'immeuble
- Echanges avec l'ABF sur le projet

2021



2023

- Réalisation des travaux



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

La friche immobilière sur laquelle porte ce projet propose des surfaces importantes, en cœur de ville. C'est une opportunité pour la création de cellules commerciales et de nombreux logements.

La réhabilitation de cet immeuble participe fortement à la stratégie de revitalisation menée dans le cadre du programme PVD et a un impact positif sur la fonction de centralité. Elle répond à une demande forte de logements locatifs sur la commune.

Annexes

- NÉANT

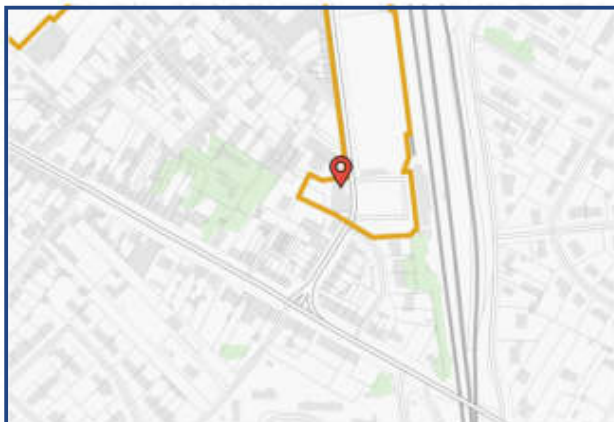
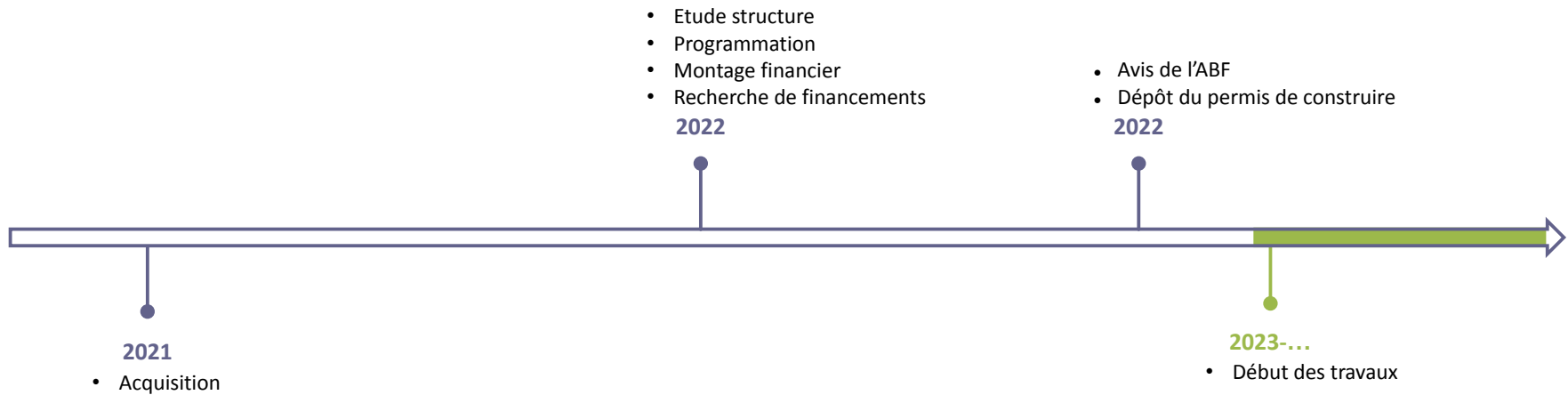
RÉHABILITATION HOTEL DU CHALET

Orientation stratégique : 1 + 5

Enjeux du projet de territoire : 4

Réhabilitation de l'Hôtel du Chalet					
Statut de l'action : Engagée Niveau de priorité : Fort					
Maître d'ouvrage	SCI ATTIQUE - SCI				
Description	L'Hôtel du Chalet est une friche immobilière dont la façade répertoriée et la localisation face à la gare font de sa réhabilitation une étape importante du programme de reconquête des friches et de revitalisation de la ville. Le projet de la SCI ATTIQUE, propriétaire de ce bien, est de réhabiliter cette friche afin de permettre la création de 10 logements. Ces logements permettront de favoriser la mixité, notamment grâce à la présence d'un ascenseur desservant les 3 niveaux du bâtiment. Dans la mesure du possible, chaque logement bénéficiera également de places de stationnements et d'espaces extérieurs.				
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'image d'une des entrées de la ville Traiter la vacance Créer des logements 				
Partenaires	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Opérationnels</th> <th>Financiers</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> Ville de Saint-Jean-d'Angély </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ANAH Ville de Saint-Jean-d'Angély </td> </tr> </tbody> </table>	Opérationnels	Financiers	<ul style="list-style-type: none"> Ville de Saint-Jean-d'Angély 	<ul style="list-style-type: none"> ANAH Ville de Saint-Jean-d'Angély
	Opérationnels	Financiers			
<ul style="list-style-type: none"> Ville de Saint-Jean-d'Angély 	<ul style="list-style-type: none"> ANAH Ville de Saint-Jean-d'Angély 				
Indicateurs	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Suivi</th> <th>Evaluation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> Programme et possibilités de financement Début des travaux </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Location des appartements </td> </tr> </tbody> </table>	Suivi	Evaluation	<ul style="list-style-type: none"> Programme et possibilités de financement Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Location des appartements
	Suivi	Evaluation			
<ul style="list-style-type: none"> Programme et possibilités de financement Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Location des appartements 				

Dépenses HT		Recettes	
Charges foncières	50 000 €	ANAH	A définir €
Réhabilitation	A définir €	Ville de SJA – Subvention OPAH	70 000 €



Conséquence sur la fonction de centralité :

En prenant place dans une friche au patrimoine répertorié, vacante depuis de nombreuses années et située face à la gare, ce projet participe fortement à l'amélioration de l'image de la ville et à sa politique de revitalisation.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

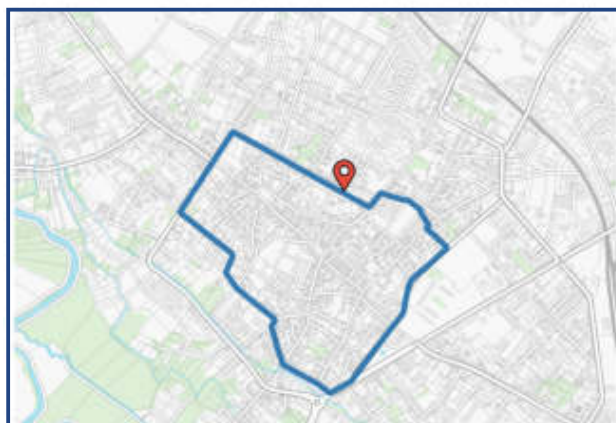
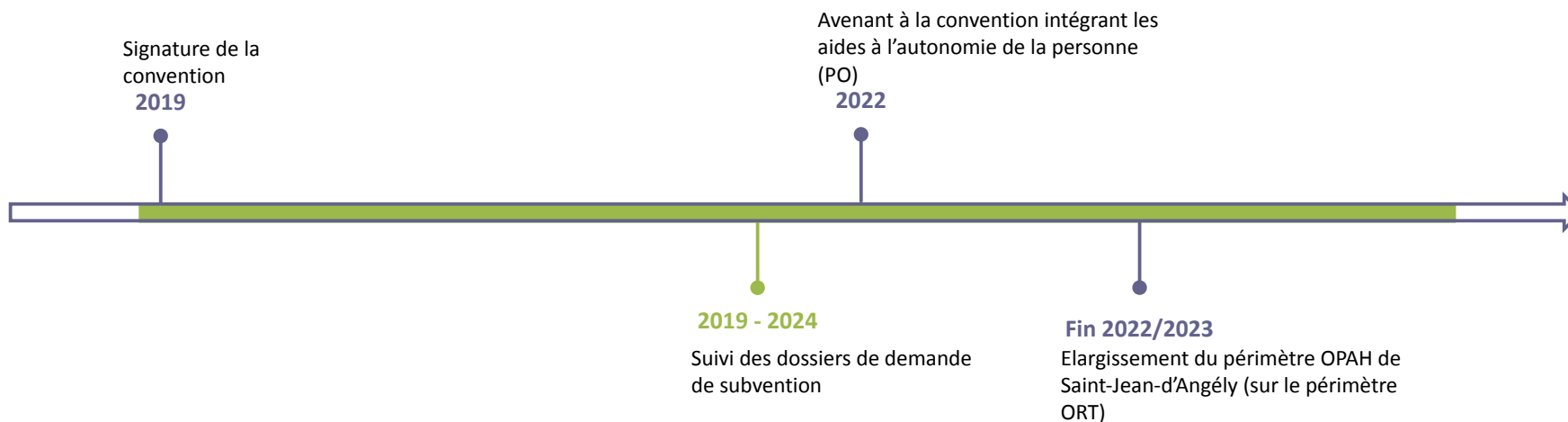
- NÉANT

Orientation stratégique : 1

Enjeux du projet de territoire : 4

OPAH-RU		
Statut de l'action : Engagé		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Vals de Saintonge Communauté	
Description	<p>L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) vise à conseiller et accompagner les propriétaires dans leur projet de requalification de leur habitat privé ancien. Celle-ci permet de proposer des aides financières pour la réhabilitation du parc immobilier privé bâti dans une logique de lutte contre l'habitat indigne, de maîtrise de l'énergie et de remise sur le marché de logements vacants. Ce programme concerne l'ensemble des communes appartenant à la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, et durera 6 ans entre 2019 et 2024.</p> <p>La commune de Saint-Jean d'Angély a souhaité participer financièrement dans le cadre de cette OPAH afin de garantir un effet levier auprès des investisseurs. Les travaux qui sont éligibles à l'aide communale complémentaire sont : les travaux permettant les économies d'énergies et ceux de rénovation lourde de logements dégradés, qu'ils soient loués ou habités par leurs propriétaires.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Résorber la vacance Améliorer la performance énergétique Endiguer l'habitat indigne Créer une offre de logement 	
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Soliha ANAH Ville de Saint-Jean-d'Angély 	<ul style="list-style-type: none"> ANAH Vals de Saintonge Ville de Saint-Jean-d'Angély
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de dossiers réalisés par an Finalisation des budgets des opérations inscrite à la convention 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de dossiers réalisés sur les 6 ans Nombre d'opérations réalisées (commerce, requalification d'îlots et aménagement piéton)

Dépenses HT		Recettes	
Budget annuel subvention - Ville	30 000 €		
Budget annuel subvention - CDC	15 000 €		
Budget annuel subvention - Département	15 000 €		
Budget annuel subvention - ANAH	378 580 €		



Conséquence sur la fonction de centralité :

L'accompagnement administratif et financier proposé dans le cadre de l'OPAH-RU permet de favoriser la réalisation de projets privés de réhabilitation en cœur de ville. Les aides dédiées aux propriétaires bailleurs contribuent à créer des logements locatifs de qualité et à diminuer la vacance en centre-ville,

L'OPAH-RU participe à la valorisation de l'image du cœur de ville, à son attractivité et à sa fonction de centralité.

Premiers résultats :

La vacance de logements en cœur de ville est passée de 32.2 % en 2012 à 29.8% en 2018 (données INSEE à l'Iris).

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Etude pré-opérationnelle volet habitat* – Soliha et Le Creuset Méditerranée (2016)

AIDE À LA RESTAURATION EXTÉRIÈRE DU BÂTI PRIVÉ

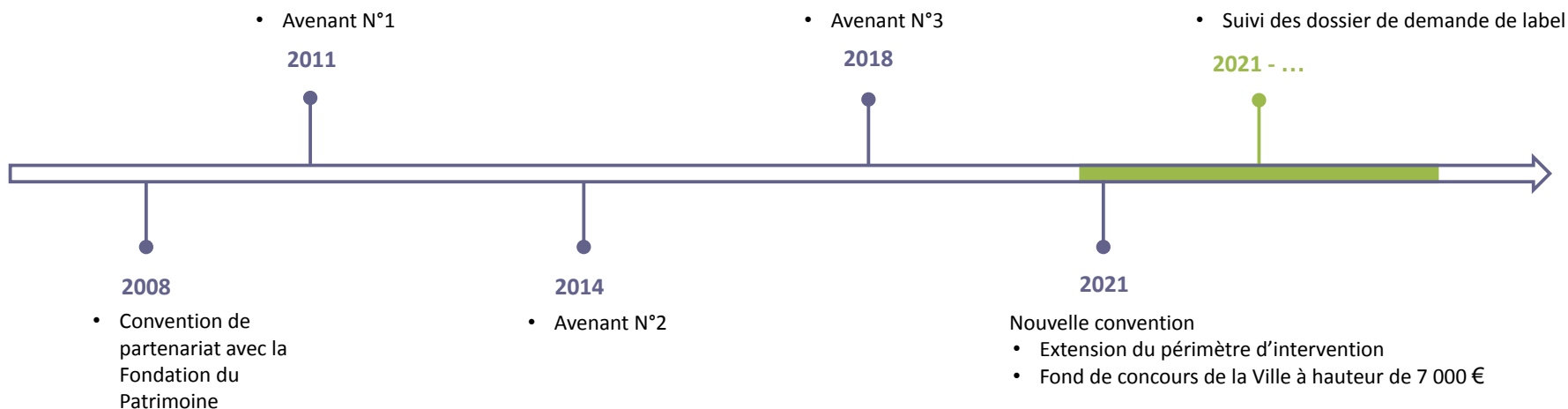


Orientation stratégique : 1 + 5

Enjeux du projet de territoire : 4

Aide à la restauration extérieure du bâti privé		
Statut de l'action : Engagée		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-d'Angély	
Description	<p>La convention passée en 2008 entre la Fondation du Patrimoine et la Ville de Saint-Jean-d'Angély permet aux propriétaires engageant des travaux extérieurs de qualités (sur les immeubles éligibles), de bénéficier d'accompagnements de la Fondation du Patrimoine.</p> <p>Cet accompagnement prend la forme de déduction fiscale, de subvention et de conseils personnalisés. Il a pour but d'encourager à la mise en valeur et la préservation du patrimoine privé qualitatif, notamment en cœur de ville.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Donner une image dynamique et qualitative du cœur de ville 	<ul style="list-style-type: none"> Sauvegarder le patrimoine immobilier
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Fondation du Patrimoine Architecte des bâtiments de France 	<ul style="list-style-type: none"> Fondation du Patrimoine
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Demande de label de la Fondation du Patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux

Dépenses HT		Recettes	
Fond de concours Ville (annuel)	7 000 €		
Adhésion annuelle à la fondation du Patrimoine	300 €		



Conséquence sur la fonction de centralité :

L'accompagnement proposé par la Fondation du Patrimoine dans le cadre de la convention de partenariat avec la Ville, ainsi que le fond de concours proposé par la Ville, permettent de favoriser la réalisation de projets de mise en valeur et de sauvegarde du patrimoine privé. Cet accompagnement permet de contribuer à la valorisation d'une image qualitative et attractive du cœur de ville.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

HABITAT INCLUSIF ADEI 17

Orientation stratégique : 1 + 3

Enjeux du projet de territoire : 4

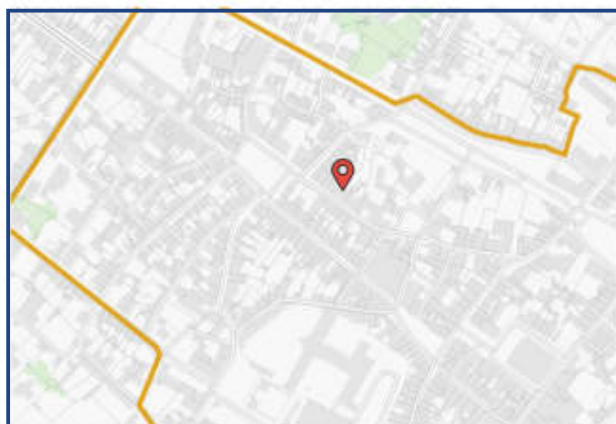
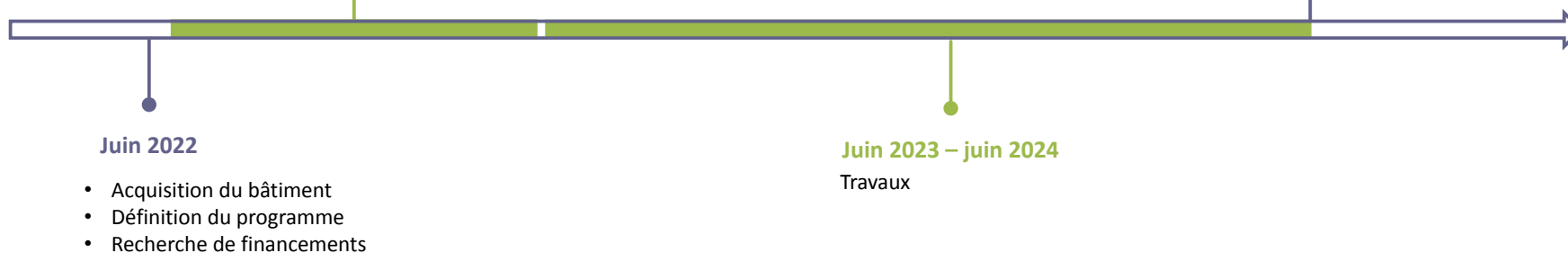
Habitat inclusif ADEI 17		
Statut de l'action : Engagée		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	ADEI 17 - Association	
Description	<p>Projet de réhabilitation d'une friche économique (MAPA) permettant la création de 10 logements individuels favorisant l'autonomie de personnes en situation de handicap et/ou de personnes âgées de 65 ans et plus. En rez-de-chaussée, les logements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le projet présente également des espaces de bureaux pour le personnel de l'association ainsi que des espaces partagés pour les habitants (cour intérieure, cuisine et salle à manger).</p> <p>Une équipe d'accompagnement sera présente au sein de la structure (2 équivalents temps plein).</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Création de logements en cœur de ville 	<ul style="list-style-type: none"> Réhabilitation d'une friche Création d'activité de service pour seniors et personnes handicapées
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Ville de Saint-Jean-d'Angély 	<ul style="list-style-type: none"> Département 17 Région Nouvelle-Aquitaine
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition de l'immeuble Lancement du marché de travaux Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Location des appartements Recrutement de l'équipe d'animation

Dépenses HT		Recettes	
Charges foncières	345 422 €	Emprunt	931 633 €
Réhabilitation	660 146 €	Subvention Région	198 043 €
		Département	A définir €
		Autofinancement	7 922 €

- Etudes
- Définition de la programmation
- Elaboration et instruction du permis de construire

Juillet 2022 –
Février 2023

Livraison du projet
Juin 2024



Conséquence sur la fonction de centralité :

Cette opération prend place dans un immeuble vacant du cœur de ville, elle participe ainsi à sa revitalisation, menée dans le cadre du programme PVD. La création de logements et bureaux à proximité des équipements du centre-ville et au sein du secteur d'intervention prioritaire font de ce projet un atout pour la fonction de centralité de Saint-Jean-d'Angély.

Liens autres programmes

- CRTE
- Programme de soutien au déploiement de l'habitat inclusif- Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif pour les Personnes Agées et les Personnes Handicapées de la Charente-Maritime
- AMI Région revitalisation des centres-bourgs

Annexes

- NÉANT

RÉHABILITATION ILOT 67-69 RUE GAMBETTA

Réhabilitation de l'îlot 67-69 rue Gambetta

Statut de l'action : Engagée

Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	SEMIS - Bailleur Social	
Description	<p>Dans le cadre de sa politique de reconquête de friches en cœur de ville, la commune de Saint-Jean d'Angély a sollicité un certain nombre d'acteurs du logement, dont la SEMIS, pour l'acquisition, la réhabilitation et la mise en location de logements. La SEMIS a acquis un ensemble immobilier situé au n°67 et 69 de la rue Gambetta.</p> <p>Cette friche commerciale, dont les immeubles contenaient un commerce de peinture, est située en cœur de ville et en dehors du parcours marchand principal. Afin de répondre à l'enjeu de l'adaptation du parc de logement du cœur de ville à une population vieillissante, le programme de réhabilitation propose la création d'une résidence intergénérationnelle (3 logements sur les 9 en rez-de-chaussée).</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Traitement de la vacance par la reconquête d'une friche commerciale Créer les conditions favorables pour l'organisation de séminaires universitaires 	<ul style="list-style-type: none"> Accueillir de nouvelles populations Proposer des solutions locatives aux étudiants, jeunes ménages et personnes âgées ou à mobilité réduite
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SEMIS Ville de Saint-Jean-d'Angély 	<ul style="list-style-type: none"> Région Nouvelle-Aquitaine ANAH Département 17 Ville de Saint-Jean-d'Angély
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Programmation de l'AMO Lancement du marché de travaux Début des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme Location des appartements

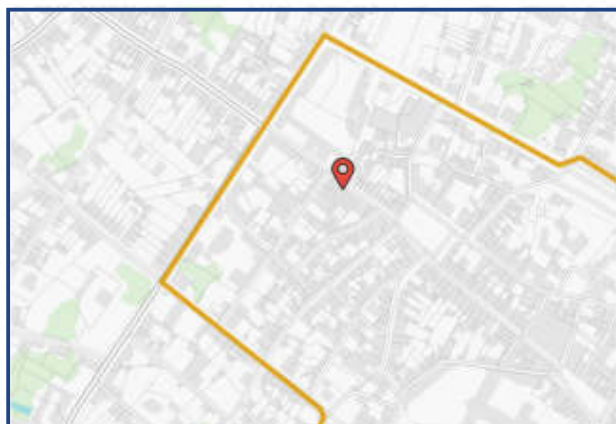
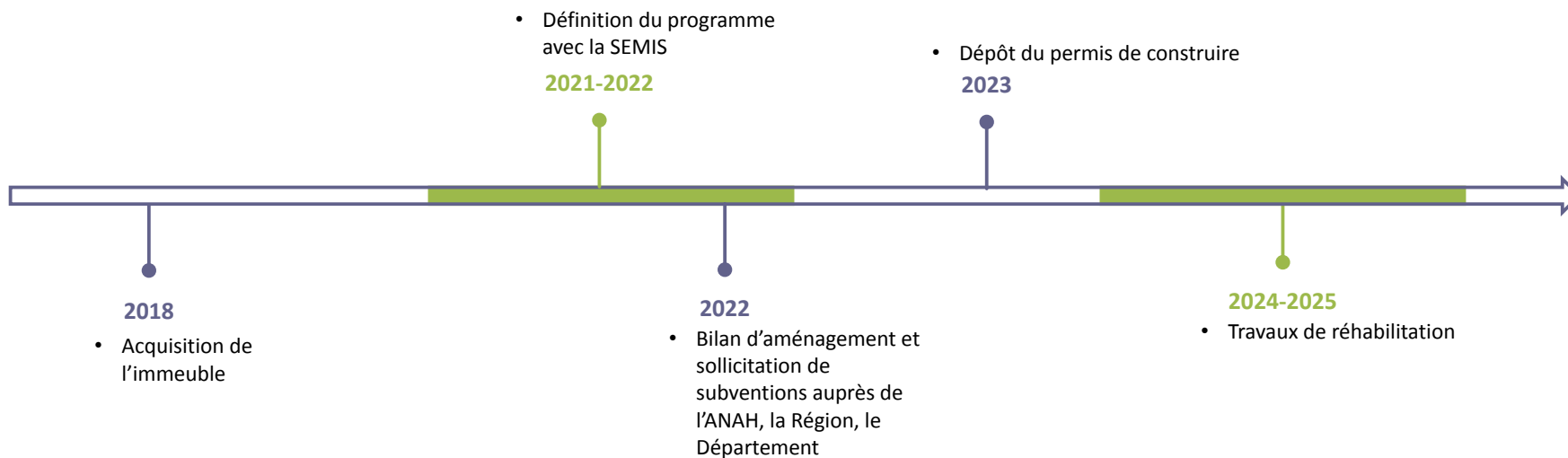
Orientation stratégique : 1 + 3

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes	
Charges foncières	335 593 € HT	Département CM – Subvention logements sociaux	A définir €
Réhabilitation	773 519 € HT	Action Logement - Subvention	9 000 €
Honoraires architecte et techniciens	135 660 € HT	Etat – PLAI ADAPTE	13 980 €
		Etat – Autres subventions	13 200€
		Prêts divers	963 303 €
		Fonds propres	241 788 €

Déficit d'opération

Dépenses HT		Recettes	
Déficit	448 000 €	Région NA – AMI revitalisation	40 % du déficit
		ANAH - THIRORI	40 % du déficit
		Département – Plan exceptionnel Vals de Saintonges	A définir €



Conséquence sur la fonction de centralité :

Cette opération participe au traitement de la vacance de l'habitat du cœur de ville et contribue ainsi à la stratégie de revitalisation menée dans le cadre du programme PVD. Ces immeubles se situent dans le secteur d'intervention prioritaire identifié par les périmètres de : l'ORT, l'OPAH-RU, secteur sauvegardé.

Liens autres programmes

- CRTE
- AMI Région revitalisation des centres-bourgs

Annexes

- *Etude pré-opérationnelle volet habitat – Soliha et Le Creuset Méditerranée (2016)*

RÉHABILITATION KOCITY

KOCITY : espace de travail hybride

Statut de l'action : En projet

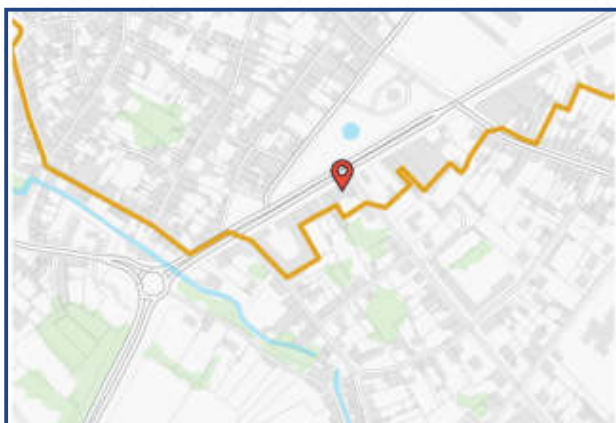
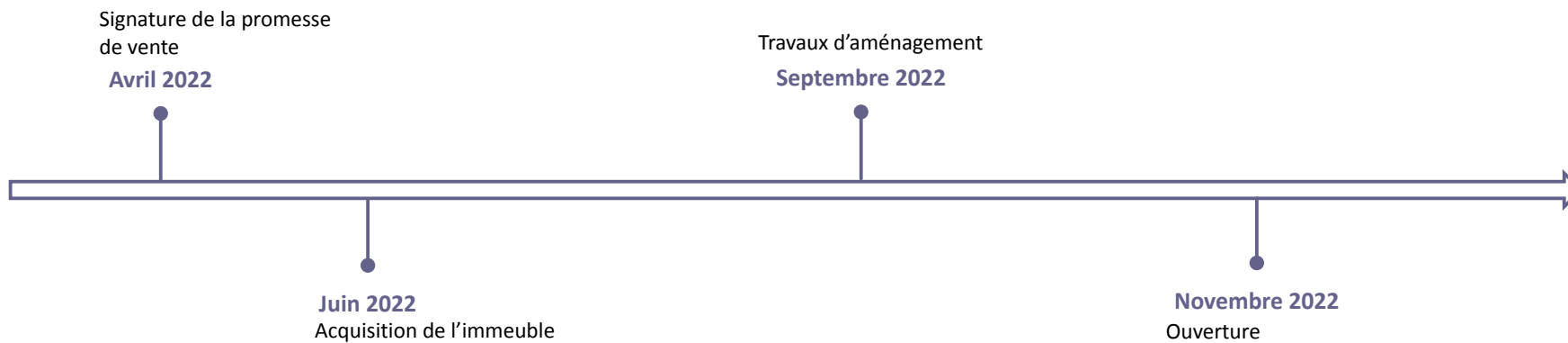
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Mme et Mr POPINOT	
Description	<p>KOCITY est un projet d'espace de travail hybride basé sur la thématique bien être. Il s'articule sur 4 axes : travailler, décompresser, séjourner et partager.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'axe travailler, plusieurs ambiances de coworking seront proposées ainsi que des modalités de restauration et des séances de formation avec différents partenaires (CCI, CMA ...). - Pour l'axe décompresser, le lieu proposera une salle de sport et de bien-être avec différents partenariats liés. Une cuisine sera aussi mise à disposition pour servir de lieu d'information/formation autour de la diététique. Le lieu contiendra également une salle home cinéma. Ces prestations de services seront aussi à disposition des entreprises du territoire. - Pour l'axe séjourner, 5 studios aménagés seront proposés pour proposer une offre de logement pour les salariés qui viennent passer des entretiens dans les entreprises locales ou pour ceux qui sont en attente d'un logement. - Pour l'axe partager, des espaces seront dédiés à la formation : la commercialisation et le e-commerce. Les différents espaces seront aussi utilisés pour organiser des conférences. Une boutique éphémère permettant de tester la commercialité de produits avec les acteurs locaux sera aussi proposée. 	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développement de nouveaux services 	
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	• A définir	• A définir
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des aménagements • Ouverture de l'espace de travail 	<ul style="list-style-type: none"> • Fréquentation du lieu

Orientation stratégique : 2 + 4

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes	
A définir	A définir €	A définir	A définir €



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

En proposant de nouveaux services et la création d'une structure innovante en cœur de ville, Kocity participe à la revitalisation du cœur de ville et au maintien de sa fonction de centralité.

Il nourrit une image positive du cœur de ville et contribue au développement de la thématique du bien être portée par la Ville.

Annexes

- NÉANT

REQUALIFICATION DES PLACES ET VOIRIES

Orientation stratégique : 4 + 6

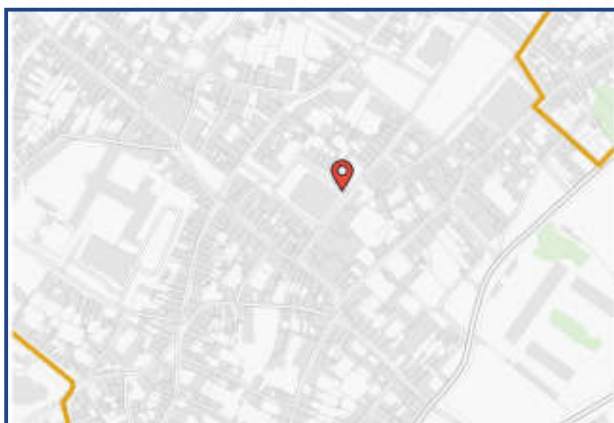
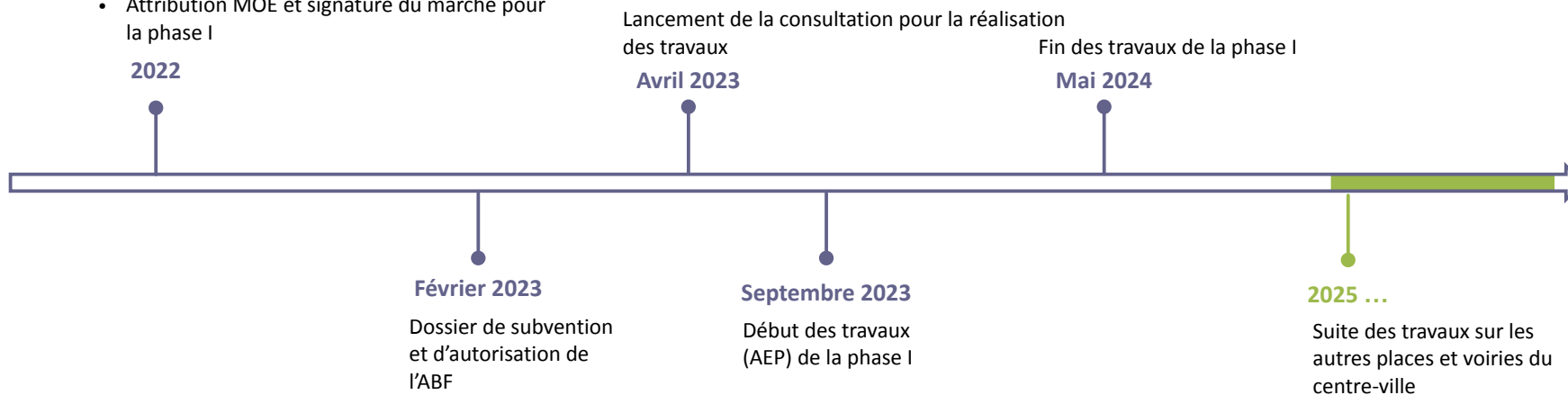
Enjeux du projet de territoire : 4

Requalification des places et voiries du centre-ville		
Statut de l'action : Engagée		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-d'Angély	
Description	<p>Dans sa politique de reconquête du cœur de ville, la Ville de Saint-Jean-d'Angély souhaite engager des travaux d'aménagement des voiries et places du centre-ville.</p> <p>Ce projet permettra de renforcer l'attractivité du centre-ville en le sécurisant (réfection de la voirie, gestion de la vitesse, traitement des mobilités douces) et en le végétalisant selon les recommandations de l'étude de végétalisation (réduction des îlots de chaleur, embellissement, ...).</p> <p>La réalisation de ce projet sera phasée en 3 temps. La première phase se consacre à la requalification de la rue de l'Hôtel de Ville et à la place du Marché.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Donner une image dynamique du cœur de ville, Faciliter l'accès aux commerces et services du centre-ville, Faciliter la connexion entre les équipements structurants et le cœur de ville, Végétaliser le cœur de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture en aménageant les voiries, et ainsi contribuer à la transition écologique, Faire des places du centre-ville des zones d'échanges et de convivialité,
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SEMDAS AREP Vals de Saintonge Communauté 	<ul style="list-style-type: none"> A définir
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Définition du programme d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux

PHASE I : Place du Marché et rue de l'Hôtel de Ville

Dépenses HT		Recettes	
MOE	100 000 €	Département	A définir
Travaux	1 020 000 €	Etat (DETR)	A définir

- Sollicitation d'une étude portant sur la redéfinition des places et voiries du centre-ville (totalité des phases)
- Attribution MOE et signature du marché pour la phase I



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

L'amélioration de l'accessibilité, de l'image et de la sécurité des espaces publics du cœur de ville aura un impact positif sur l'attractivité du centre-ville et ainsi que sur sa fonction de centralité.

Annexes

- *Stratégie de végétalisation – AREP (2022)*

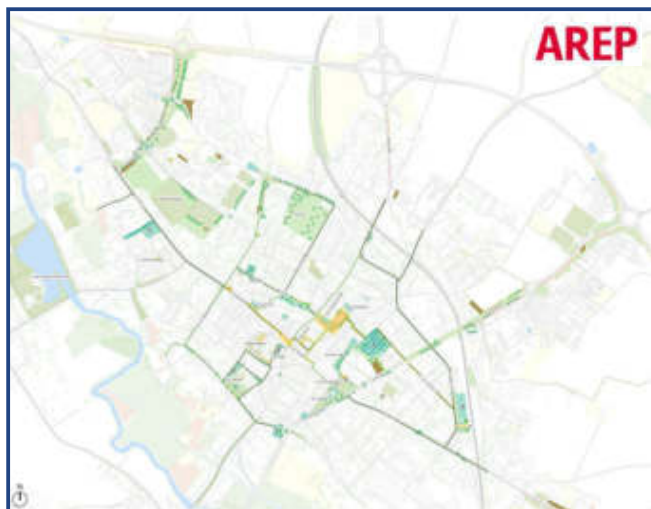
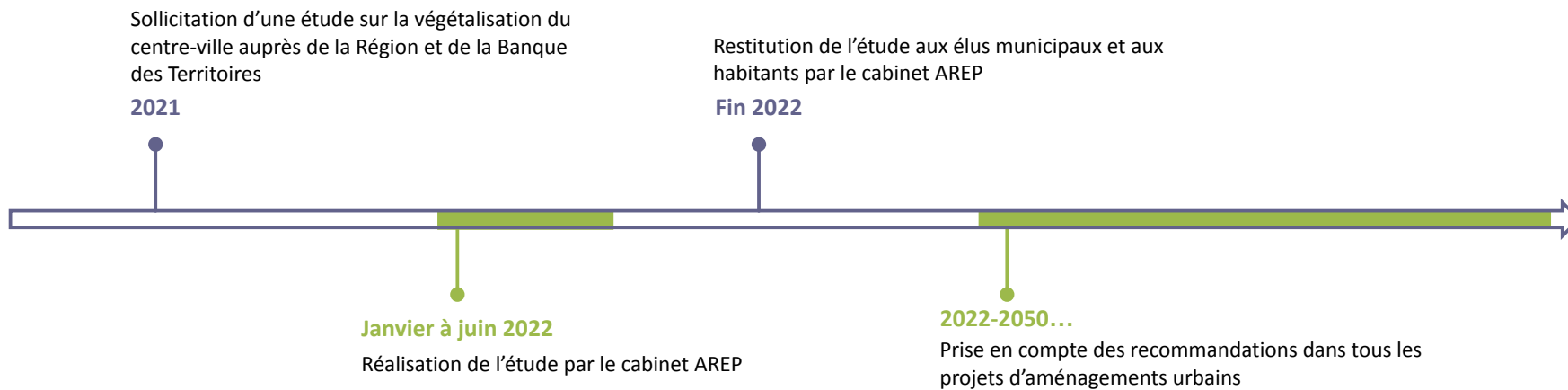
STRATÉGIE DE VÉGÉTALISATION

Orientation
stratégique : 6

Enjeux du projet
de territoire : 4

Stratégie de végétalisation					
Statut de l'action : Engagée Niveau de priorité : Fort					
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-d'Angély				
Description	Afin de répondre à des enjeux paysagers et à la problématique des îlots de chaleurs en cœur de ville, la Ville de Saint-Jean-d'Angély met en place une stratégie de revitalisation. Les propositions de l'étude du cabinet AREP (2022) seront intégrées au fur et à mesure des aménagements réalisés.				
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Participer à la valorisation des paysages du cœur de ville Traiter les îlots de chaleur urbains 				
Partenaires	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Opérationnels</th> <th>Financiers</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• AREP</td> <td>• Banque des territoires</td> </tr> </tbody> </table>	Opérationnels	Financiers	• AREP	• Banque des territoires
	Opérationnels	Financiers			
• AREP	• Banque des territoires				
Indicateurs	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Suivi</th> <th>Evaluation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Réalisation d'un plan d'action</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation des aménagement préconisés par l'étude Végétalisation du cœur de ville </td> </tr> </tbody> </table>	Suivi	Evaluation	• Réalisation d'un plan d'action	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des aménagement préconisés par l'étude Végétalisation du cœur de ville
	Suivi	Evaluation			
• Réalisation d'un plan d'action	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des aménagement préconisés par l'étude Végétalisation du cœur de ville 				

Dépenses HT		Recettes	
Etude	- €	Banque des Territoires	100 %



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

La végétalisation du cœur de ville permet, en apportant de la fraîcheur et en valorisant les paysages, l'amélioration du cadre de vie. Elle permet d'améliorer l'attractivité du centre-ville et ainsi de renforcer sa fonction de centralité.

Annexes

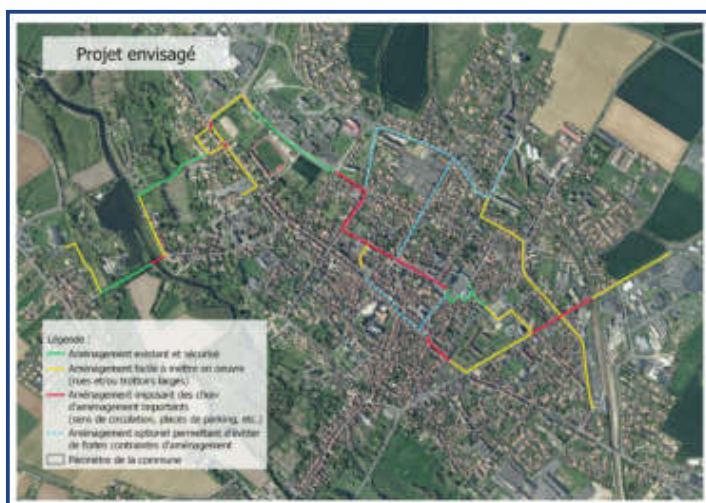
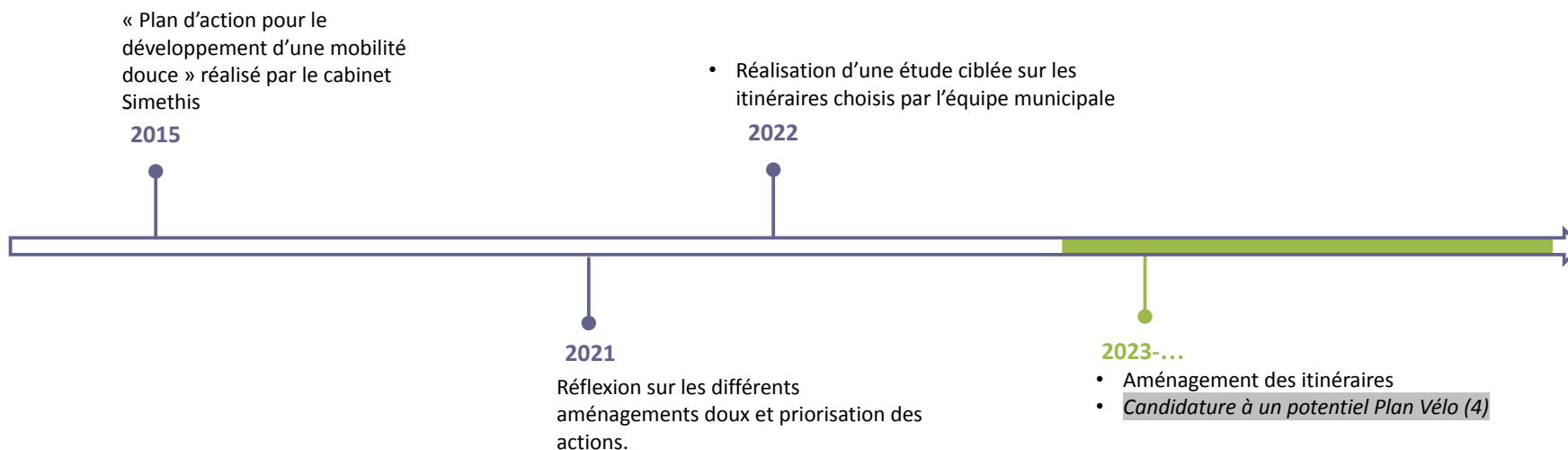
- *Stratégie de végétalisation – AREP (2022)*

Orientation
stratégique : 6

Enjeux du projet
de territoire : 4

Plan de mobilités douces		
Statut de l'action : En projet		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-d'Angély	
Description	<p>Dans le cadre de sa politique de revitalisation et développement durable, la Ville de Saint-Jean-d'Angély souhaite proposer des moyens de déplacement alternatifs à la voiture transitant par le cœur de Ville. Ainsi, à l'issue d'une étude « mobilité douce » à l'échelle de la ville qui doit être mise à jour, les élus ont le souhait de programmer, chaque année, des aménagements doux, piétons et/ou cyclables.</p> <p>Ces itinéraires permettront de relier les différents équipements de la ville en passant par le centre-ville.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture en aménageant les voiries, et ainsi contribuer à la transition écologique, 	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter la connexion entre les équipements structurants et le cœur de ville, Faciliter l'accès aux commerces et services du centre-ville en mode doux,
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> AREP VDS Mobilités 	<ul style="list-style-type: none"> Région Nouvelle-Aquitaine Banque des Territoires
Indicateurs	Suivi	Évaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'étude 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de voies cyclables définies dans le plan de mobilités douces

Dépenses HT		Recettes	
Etude	22 593 € HT	Région - Subvention étude (AMI Région)	9 037 €
Travaux	A définir €	Banque des Territoires - Subvention étude (PVD)	9 037 €
		A définir	? €



➡ Conséquence sur la fonction de centralité :

Les itinéraires conçus par le groupe mobilité de l'équipe municipale, basé sur l'étude de 2015 et sur lesquels repose l'étude actuelle d'AREP, permettent de relier des équipements structurants de la commune (gare, projet thermal, plan d'eau, etc.) au cœur de ville. Avec leur mise en place, l'accessibilité au cœur de ville en mobilité douce sera facilitée et sécurisée. Le projet contribue ainsi à la stratégie de revitalisation du cœur de ville tout en prenant en compte les enjeux de transition écologique.

Liens autres programmes

- CRTE
- AMI Région revitalisation des centres-bourgs

Annexes

- Plan d'action pour le développement d'une mobilité douce – Simethis (2015)

ÉTUDE HABITAT/LOGEMENT

Étude pour la définition d'un périmètre de revitalisation

Statut de l'action : Engagée

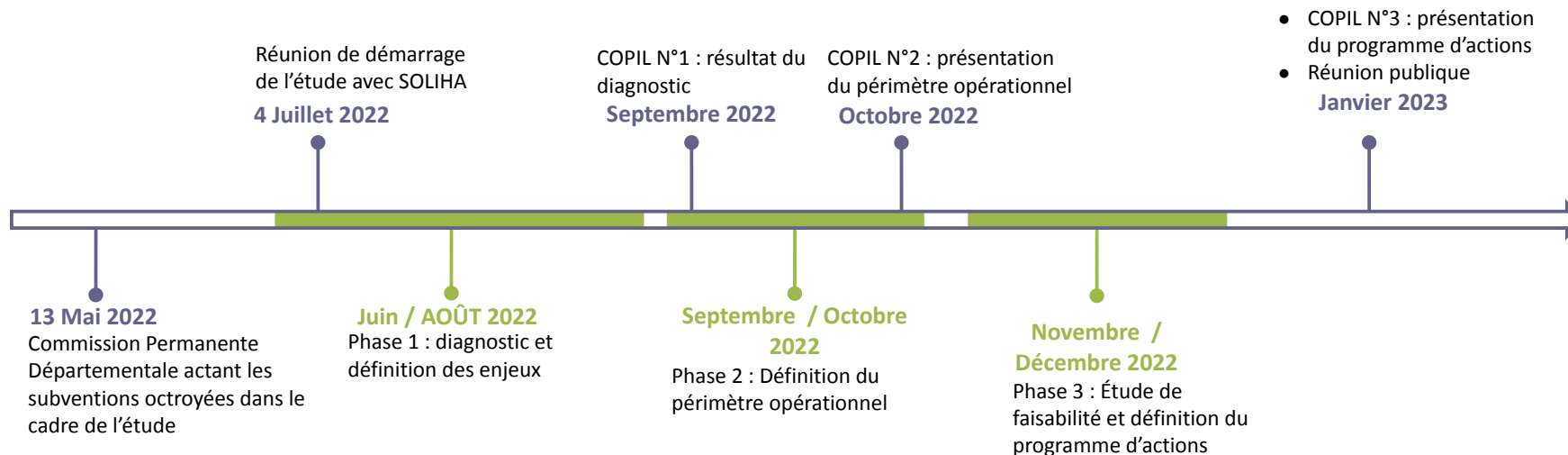
Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	
Description	<p>Étude stratégique avec une focalisation sur les thématiques habitat et logement. Accompagner la collectivité dans sa politique d'intervention habitat. Support à la définition du périmètre ORT. Définition d'un programme d'action comprenant les périmètres et immeubles prioritaires ; les actions possibles d'accompagnement sur les volets urbains, foncier et immobilier qui visent à renforcer la dynamique de revitalisation. Cette étude est divisée en 3 temps : (i) un diagnostic ; (ii) une identification des périmètres opérationnels ; (iii) une proposition de stratégie de traitement des îlots</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité du parc de logements Identifier et requalifier les îlots dégradés 	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre la vacance des logements Renforcer la politique de revitalisation de la commune
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SOLIHA 	<ul style="list-style-type: none"> Banque des Territoires Département
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un périmètre opérationnel Réalisation d'une étude de faisabilité Réalisation d'une réunion publique 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme d'action Proposition d'une offre de logements adaptée

Orientation stratégique : 1

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes		
Phase 1 : réunion de lancement et diagnostic	8 825,00 €	Banque des Territoires	10 712,50 €	50 %
Phase 2 : Périmètre opérationnel	5 025,00 €	Département	6 427,50 €	30 %
Phase 3 : Programme d'actions	7 575,00 €	Autofinance ment	4 285,00 €	20 %
TOTAL	21 425,00 €	TOTAL	21 425,00 €	100 %



Conséquence sur la fonction de centralité :

Revaloriser les logements vacants ou dégradés et définir un périmètre opérationnel de revitalisation.
Définition d'une programmation de rénovation et de requalification d'îlots dégradés en centre-bourg.

Liens autres programmes

- OPAH des Vals de Saintonge
- CRTE

Annexes

- Proposition d'une étude pour la définition d'un périmètre de revitalisation

CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE JEUNES



Rénovation d'une maison de centre-bourg en résidence jeunes

Statut de l'action : Engagée

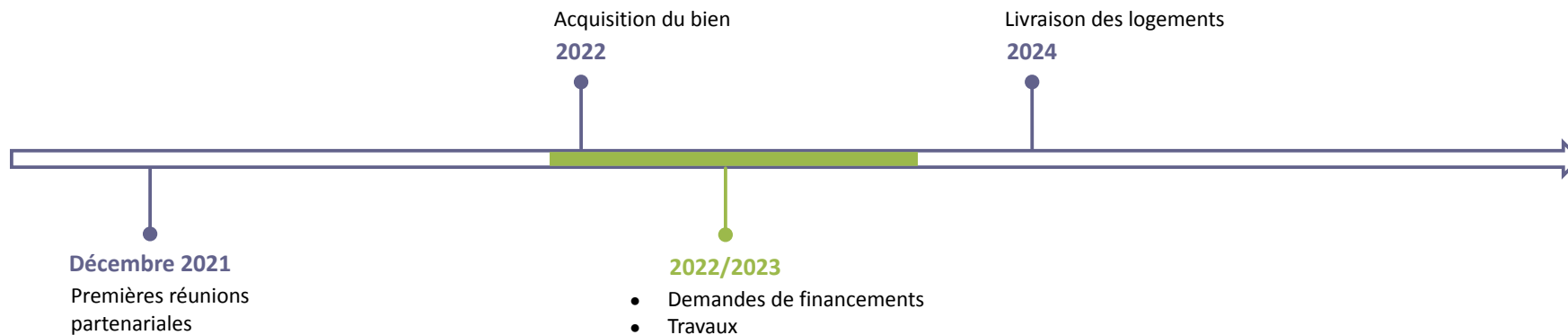
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Habitat 17	
Description	<p>Une rencontre entre la mairie et les bailleurs, Habitat 17 et Immobilière Atlantic Aménagement, a eu lieu en décembre 2021 pour visiter une maison de famille, qui est en vente. Située sur une parcelle de 1 350 m², le bâti représente une surface d'environ 700 m², la maison est localisée Place Charles de Gaulle. Réelle opportunité, il est envisagé de réhabiliter cette maison en une résidence jeunes (hypothèse de 19 logements) pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -création d'une formation qualifiante des Métiers de la Maroquinerie en prévision dès septembre 2022, au collège L'Ouche des Carmes, avec la collaboration du CFA de Saintes ; -développement important et imminent de l'activité économique ; -proximité du centre-bourg, du collège, de la zone d'activités de l'Ormeau ; -absence d'internat au collège. 	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'habitat collectif jeunes • Favoriser l'insertion des jeunes • Développer les filières locales 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la requalification d'un îlot dégradé proche du centre-bourg • Optimiser le foncier à disposition
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat 17 • A chacun son toit (gestionnaire) 	<ul style="list-style-type: none"> • Non déterminés à ce jour
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> • Programmation • Lancement des travaux • Sollicitation des partenaires financiers 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du programme • Location des appartements

Orientation stratégique : 1

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes		
Coût d'acquisition	170 000,00 €	PARTENAIRES NON IDENTIFIÉS		XX %
Coût des travaux estimés	1 500 000,00 €			
TOTAL	1 670 000,00 €			



Conséquence sur la fonction de centralité :
Réhabilitation d'un logement vacant avec accueil d'un public jeune en proximité du cœur de bourg.

Liens autres programmes

- CRTE
- Contrat de développement et de transitions

Annexes

- *NÉANT*

CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA FONDATION DU PATRIMOINE



Convention de partenariat avec la Fondation du Patrimoine		
Statut de l'action : Engagée Niveau de priorité : Médian		
Maître d'ouvrage	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	
Description	<p>La Fondation du patrimoine a pour but de promouvoir la connaissance, la conservation et la mise en valeur du patrimoine. Elle contribue à la sauvegarde, des monuments, édifices, ensembles mobiliers ou éléments remarquables des espaces naturels ou paysagers menacés de dégradation, de disparition ou de dispersion.</p> <p>Dans cet esprit, la Fondation du Patrimoine propose une convention de partenariat portant les modalités techniques et financières en vue d'encourager les propriétaires privés à conserver l'architecture traditionnelle de la commune d'Aulnay-de-Saintonge et en les aidant, par des mesures financières et fiscales à supporter les coûts de travaux de restauration.</p> <p>La commune contribue à hauteur de 5 000 €.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Encourager la conservation de l'architecture traditionnelle Maintenir la qualité du bâti du parc de logements privés 	<ul style="list-style-type: none"> Donner une image dynamique et qualitative du cœur de ville
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Fondation du Patrimoine Architecte des Bâtiments de France 	<ul style="list-style-type: none"> Fondation du Patrimoine Ville d'Aulnay-de-Saintonge
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Signature de la convention de partenariat Communication réalisée 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de dossiers subventionnés Qualité des travaux réalisés Dépenses réalisées

Orientation stratégique: 5

Enjeux du projet de territoire Axe 3

Dépenses		Recettes		
Budget alloué à la restauration et à la sauvegarde d'éléments patrimoniaux privés	4 500 €	Autofinancement	5 000,00 €	100 %
Budget alloué à l'action de la Fondation du Patrimoine	500,00 €			
TOTAL	5 000,00 €	TOTAL	5 000,00 €	100 %



Signature officielle de la convention de partenariat avec l'ensemble des partis



Liens autres programmes

- NÉANT



Conséquence sur la fonction de centralité :

L'accompagnement proposé par la Fondation du Patrimoine dans le cadre de la convention de partenariat avec la Ville, ainsi que le fond de concours proposé par la Ville, permettent de favoriser la réalisation de projets de mise en valeur et de sauvegarde du patrimoine privé. Cet accompagnement permet de contribuer à la valorisation d'une image qualitative et attractive du cœur de ville.

Annexes

- Convention de partenariat

REQUALIFICATION DE LA PLACE ARISTIDE BRIAND

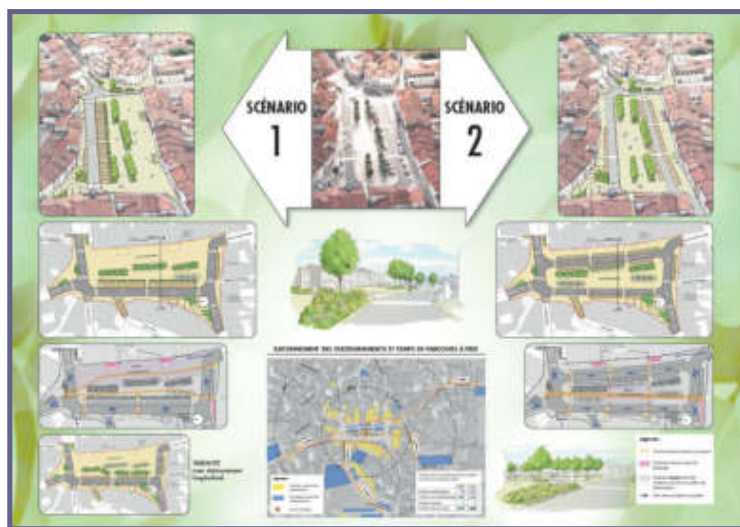
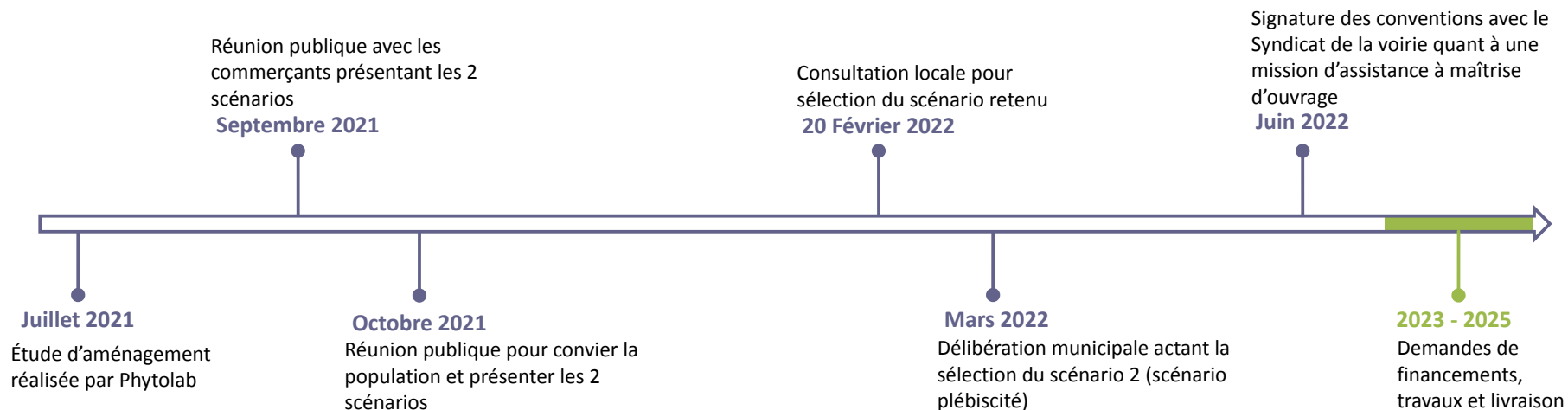


Requalification de la Place Aristide Briand		
Statut de l'action : Engagée		Niveau de priorité : Fort
Maître d'ouvrage	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	
Description	<p>La place Aristide Briand se positionne au cœur du centre-bourg et constitue un espace qui doit permettre une articulation entre les résidents, les services et les commerces. Cet espace présentait déjà en 2010 des infrastructures fortement dégradées.</p> <p>Une vingtaine de commerces et services du secteur tertiaire ainsi qu'un cabinet d'infirmiers sont situés sur la place Aristide Briand. Deux marchés hebdomadaires avec une quarantaine de commerçants sont un atout autant pour les résidents que pour les touristes.</p> <p>2 scénarios alternatifs ont été proposés pour cet espace central stratégique. Ils ont été présentés en réunion publique aux citoyens et soumis à une consultation locale où le scénario ayant retenu le plus de voix sera réalisé.</p> <p>Une convention avec le syndicat de la voirie de Charente-Maritime a été signée pour passer à la phase opérationnelle.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Requalification de l'espace public Conforter l'attractivité commerciale Convivialité, espaces d'échanges 	<ul style="list-style-type: none"> Valorisation de la participation citoyenne Accessibilité renforcée
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Phytolab SDV17 	<ul style="list-style-type: none"> Département Banque des Territoires
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'étude d'aménagement Réunions publiques réalisées Vote des habitants sur le scénario souhaité 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de votes Prise en compte de l'avis des habitants Qualité des espaces publics

Orientation stratégique : 2 + 4

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes		
Etude d'aménagement	8 275,00 €	Banque des Territoires	4562,50 €	50 %
Réunion publique	850,00 €	Département	2 737,50 €	30 %
		Autofinancement	1 825,00 €	20 %
TOTAL	9 125,00 €	TOTAL	9 125,00 €	100 %
+ coût estimatif avec travaux : 1 200 000 € / recettes non identifiées à ce jour				



➡ **Conséquence sur la fonction de centralité :**
 La place Aristide Briand est située au cœur du centre-bourg. Les commerces sont concentrés autour de la place. Elle est un espace d'échanges au sein de la commune. Sa requalification permet de conforter le projet de revitalisation de la commune et de maintenir un accès de qualité aux commerces de proximité.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- Étude d'aménagement, Phytolab, juillet 2021
- Convention avec le SDV17 pour missions d'AMO, de conception et réalisation des travaux d'aménagement de la place Aristide Briand, juin 2022

ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR L'EXTENSION ET LA RÉNOVATION D'UN EHPAD



Étude de faisabilité pour l'extension et la rénovation de l'EHPAD de l'Ouche des Carmes

Statut de l'action : Engagée

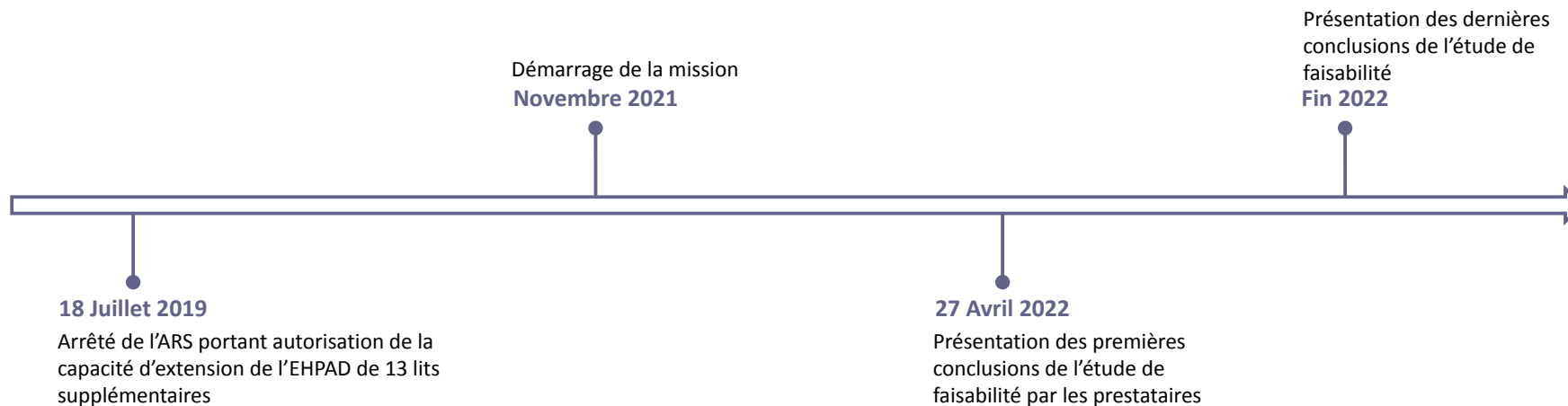
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	
Description	<p>L'ARS a délivré par arrêté du 18 juillet 2019 une autorisation d'extension de la capacité de 13 lits d'hébergement permanents (45 à 58 lits). Un projet d'extension de l'EHPAD de l'Ouche des Carmes est, de ce fait, en cours.</p> <p>Le vieillissement de la population est aussi une opportunité quant à envisager le développement de la silver economy. Ainsi, il s'agit de travailler sur le maintien et le renforcement de l'offre de soins, afin de ne pas limiter la capacité d'accueil de population.</p> <p>Une étude de faisabilité est en cours de réalisation par la SEMDAS avec le concours du cabinet d'architecture Aerts et Planas.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Accès aux soins renforcé Amélioration de la qualité de vie Développement de la silver économie 	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation au vieillissement de la population
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SEMDAS Cabinet Aerts et Planas ARS 	<ul style="list-style-type: none"> Banque des Territoires Département
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'étude de faisabilité Échanges avec les services de l'EHPAD de l'Ouche des Carmes Présentation en Mairie des premiers résultats 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité des propositions réalisées. Choix du scénario le plus optimal.

Orientation stratégique : 3

Enjeux du projet de territoire : 1

Dépenses TTC		Recettes		
Intervention Aerts et Planas	6 696,00 €	Banque des Territoires	7 440,00 €	50 %
Intervention Semdas	8 184,00 €	Département	4 464,00 €	30 %
		Autofinancement	2 976,00 €	20 %
TOTAL	14 880,00 €	TOTAL	14 880,00 €	100 %



⇒ **Conséquence sur la fonction de centralité :**
 Conforter l'offre de soins présente sur la commune d'Aulnay-de-Saintonge.
 Adaptation de la commune au vieillissement de sa population et développement de la *silver economy*.

Liens autres programmes

- CRTE
- Plan d'Aide à l'Investissement – ARS

Annexes

- *Présentation du projet d'agrandissement et réorganisation de l'EHPAD de l'Ouche des Carmes – avril 2021*

CRÉATION D'UN CAP MÉTIERS DE LA MAROQUINERIE

Création d'un CAP Métiers de la Maroquinerie

Statut de l'action : Engagée

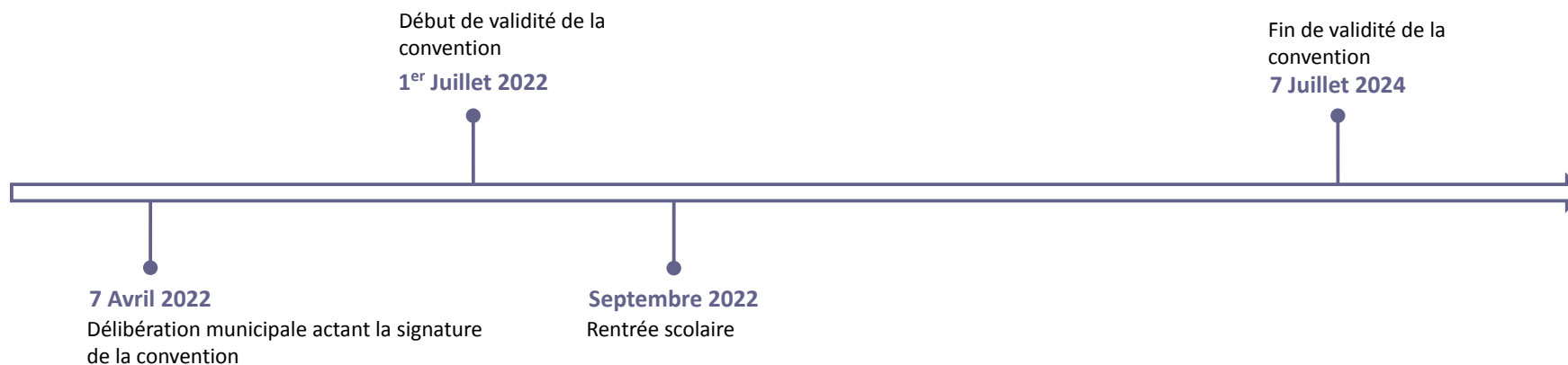
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	CFA de Saintes	
Description	<p>En raison du développement d'une société de production d'accessoires de maroquinerie sur la commune d'Aulnay, et qui recrutera des apprentis, il est prévu la création d'une formation en vue d'un Certificat d'Aptitude Professionnelle aux métiers de la maroquinerie, à compter de septembre 2022.</p> <p>Le Centre de Formation des Apprentis de Saintes, en lien avec le tissu économique local, pourra bénéficier de locaux au sein du Collège « L'Ouche des Carmes » à Aulnay. Une convention définit cette mise à disposition, étant notamment, l'autorité en matière de sécurité des ERP.</p> <p>La convention est réalisée pour la promotion « 2022-2024 ».</p> <p>Les salles mises à disposition représentent 145,65 m² de salles et des parties communes qui se situent dans le bâtiment C du collège, en fond de cour. L'entrée des apprentis est organisée par une entrée distincte de l'entrée principale réservée aux collégiens. Le nombre de personnes concernées (stagiaires et formateurs s'élève entre 10 et 12 personnes.</p> <p>La 1ère promotion est composée de 9 apprentis de 18 à 22 ans.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le développement du tissu économique local Valoriser la formation des jeunes sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'intégration des jeunes au marché de l'emploi Lutter contre le décrochage scolaire Attirer une population jeune
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Département Le Collège de l'Ouche des Carmes CFA de Saintes CCI 	<ul style="list-style-type: none"> Département Collège de l'Ouche des Carmes CFA de Saintes Région NA
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de jeunes inscrits 	<ul style="list-style-type: none"> Taux de réussite Intégration des jeunes dans la branche professionnelle

Orientation stratégique : 4

Enjeux du projet de territoire : 1

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	COÛTS NON CONNUS	PARTEN AIRE	MONTANTS NON IDENTIFIÉS	XX %



Conséquence sur la fonction de centralité :

La formation est dispensée au Collège de l'Ouche des Carmes. Le CAP s'inscrit dans une dynamique vertueuse avec le développement de la filière de la maroquinerie sur la commune ainsi que la création d'une future résidence pour jeunes située en centre-bourg.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Convention 2022-2024 relative à l'utilisation des locaux dans les collèges pendant les heures et périodes scolaires*

RESTAURATION DE L'ÉGLISE DE SAINT-PIERRE DE LA TOUR



Restauration de l'Église de Saint-Pierre de la Tour

Statut de l'action : Engagée

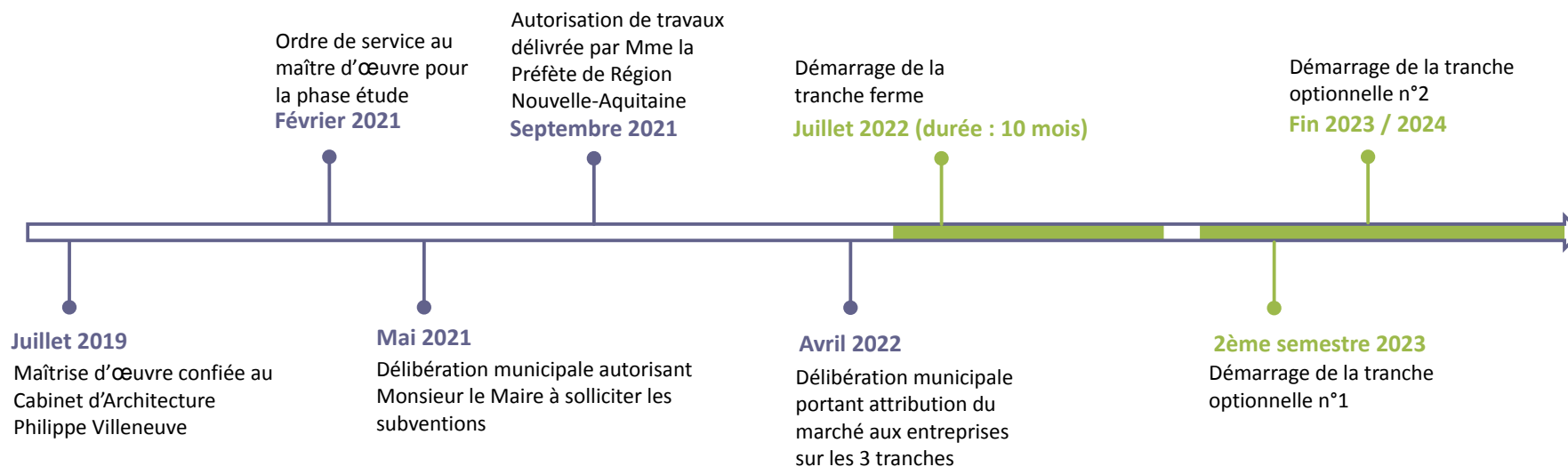
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	
Description	<p>L'attractivité d'Aulnay-de-Saintonge est renforcée par son patrimoine architectural remarquable, dont l'église Saint-Pierre de la Tour, classée monument historique et inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle depuis 1998.</p> <p>D'autre part, l'aménagement des abords de l'église avec le jardin médiéval ainsi que le traitement viaire de l'avenue de l'Église couplé au réaménagement du parking de l'Église a permis d'améliorer la qualité architecturale au plus près de l'édifice roman. De fait, l'entrée principale d'Aulnay offre une perspective très intéressante, qualitative et fonctionnelle. A ce titre, il est important de rappeler l'attrait touristique et patrimonial que revêt cet édifice et qui doit être mieux connecté avec le centre-bourg.</p> <p>Les travaux à réaliser font suite à une visite sanitaire réalisée par le service départemental de l'architecture et du patrimoine en avril 2010. Celui-ci a listé les désordres constatés, les causes probables et les mesures préconisées. Après diagnostic et études, une première phase de travaux a été réalisée en 2018 et achevée en 2020. Ouverture d'une souscription publique le 16 septembre 2022 auprès de la Fondation du Patrimoine.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Valorisation des actions culturelles Déployer une action touristique 	<ul style="list-style-type: none"> Restauration et préservation du patrimoine exceptionnel
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Cabinet d'Architecture Philippe Villeneuve Fondation du Patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> DRAC Région Département Fondation du Patrimoine
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Lancement des travaux Animation de la souscription publique 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des différentes tranches de travaux

Orientation stratégique : 5

Enjeux du projet de territoire : 3

Dépenses HT		Recettes		
Tranche ferme	266 000,00 €	DRAC	417 855,60 €	40 %
Tranche optionnelle n°1	445 027,00 €	Région	156 695,85 €	15 %
Tranche optionnelle n°2	333 612,00 €	Département	A définir	A définir
		Autofinancement	156 695,85 €	15 %
Total	1 044 639,00 €	Total	1 044 639,00 €	100 %



Liens autres programmes

- CRTE
- Contrat de développement et de transitions

⇒ Conséquence sur la fonction de centralité :

L'église d'Aulnay-de-Saintonge fait partie du patrimoine remarquable de la commune et est inscrite à l'UNESCO. Elle représente un véritable atout pour la commune et son attractivité. La préservation du patrimoine est un enjeu primordial pour conforter la dynamique de la commune en tant que Petite Ville de Demain.

Annexes

- *NÉANT*

ACQUISITION ET REQUALIFICATION D'UN ÎLOT EN BIT

Acquisition et requalification d'un îlot en Bureau d'Information Touristique

Statut de l'action : Engagée

Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Vals de Saintonge Communauté (étude)	
Description	<p>La Maison dite "Grelaud" est une ancienne bâtisse édifée face au site emblématique à l'Église Saint-Pierre-de-la-Tour, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle.</p> <p>Composée d'une maison à réhabiliter (150m²), d'un hangar et d'un jardin clos, sur un terrain de 2146 M², la parcelle est attenante à l'Office de Tourisme des Vals de Saintonge, au parking d'accueil et de services (camping-car) et des espaces de loisirs (tennis, terrain de sport, salle de fêtes).</p> <p>Éloigné du bourg d'Aulnay et proche de la route départementale), cet ensemble patrimonial et touristique constitue un pôle majeur d'accueil des touristes dont le potentiel de la Maison Grelaud pourrait être exploité à des fins d'information touristique, de valorisation du patrimoine, d'hébergement des pèlerins, d'accueil et de restauration.</p> <p>Aujourd'hui, il est opportun de mesurer le projet de valorisation de la Maison Grelaud souhaité par la collectivité. Ainsi, Charentes Tourisme réalise une étude préalable pour définir les besoins et le projet. L'approche se fait en 3 temps : recueillir les volontés stratégiques des élus décideurs ; définir des pistes de scénarios de positionnement stratégique ; élaborer une feuille de route globale avec les pistes de développement touristique.</p> <p>A ce stade l'EPF procède à une rétrocession du bien vers la commune car l'acquisition est arrivée à la fin de la convention associant les partis.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre culturelle et touristique • Créer un lieu d'échanges et de valorisation artistique 	<ul style="list-style-type: none"> • Requalifier une immeuble vacant • Générer du lien avec l'Église • Repositionner l'Office du Tourisme et améliorer sa lisibilité
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> • EPF • Charentes-Tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Vals de Saintonge Communauté • Ville d'Aulnay-de-Saintonge
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'étude d'opportunité • Réalisation des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Fréquentation du lieu • Nombre d'animations culturelles réalisées

Orientation stratégique : 5

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes		
Mission flash d'accompagnement de Charentes Tourisme	1 260,00 €	Autofinancement	1 260,00 €	100%
<i>Total</i>	1 260,00 €	<i>Total</i>	1 260,00 €	100 %

Réunion avec Charentes Tourisme

7 octobre 2022

Mai 2022

Emission d'un bon de commande pour réaliser une étude d'opportunité par Charentes Tourisme



Conséquence sur la fonction de centralité :

L'opportunité de requalifier la Maison Grelaud en un Office du Tourisme ainsi qu'un lieu de valorisation de l'expression artistique viendrait renforcer la position de centralité de la commune au niveau touristique. De plus, elle permettrait le lien avec l'Eglise qui génère une force d'attraction des touristes particulièrement importante.

Liens autres programmes

- Plan Vals de Saintonge
- CRTE

Annexes

- *Proposition d'accompagnement pour la valorisation de la Maison Grelaud dans son environnement patrimonial et touristique, Charentes Tourisme, mai 2022*



ÉTUDE HABITAT/LOGEMENT

Étude pour la définition d'un périmètre de revitalisation

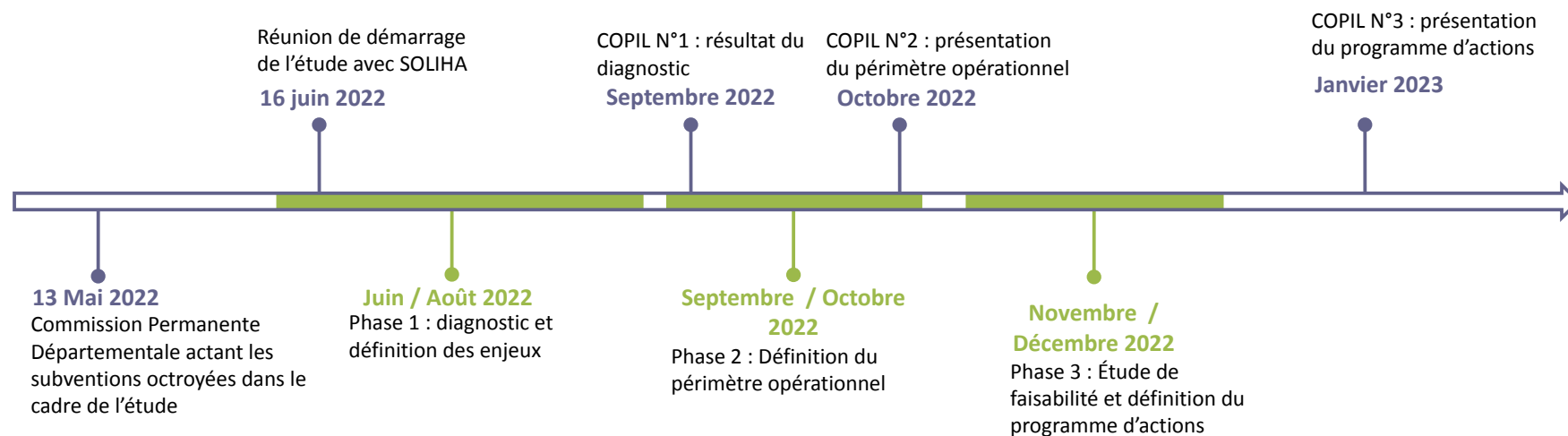
Statut de l'action : Engagée | Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>Étude stratégique avec une focalisation sur les thématiques habitat et logement. Accompagner la collectivité dans sa politique d'intervention habitat. Support à la définition du périmètre ORT. Définition d'un programme d'actions comprenant les périmètres et immeubles prioritaires ; les actions possibles d'accompagnement sur les volets urbains, foncier et immobilier qui visent à renforcer la dynamique de revitalisation. Cette étude est divisée en 3 temps : (i) un diagnostic ; (ii) une identification des périmètres opérationnels ; (iii) une proposition de stratégie de traitement des îlots</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité du parc de logements Identifier et requalifier les îlots dégradés 	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre la vacance des logements Renforcer la politique de revitalisation de la commune
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SOLHA 	<ul style="list-style-type: none"> Banque des Territoires Département ANAH
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un périmètre opérationnel Réalisation d'une étude de faisabilité 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme d'action Proposition d'une offre de logements adaptée

Orientation stratégique : 1

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes		
Phase 1 : réunion de lancement et diagnostic	8 825,00 €	Banque des Territoires	6 037,50 €	30 %
Phase 2 : périmètre opérationnel	5 025,00 €	Département	6 037,50 €	30 %
Phase 3 : programme d'actions	6 275,00 €	ANAH	4 025,00 €	20 %
		Autofinancement	4 025,00 €	20 %
TOTAL	20 125,00 €	TOTAL	20 125,00 €	100 %



Conséquence sur la fonction de centralité :

Revaloriser les logements vacants ou dégradés et définir un périmètre opérationnel de revitalisation. Définition d'une programmation de rénovation et de requalification d'îlots dégradés en centre-bourg.

Liens autres programmes

- OPAH Vals de Saintonge
- CRTE

Annexes

- Proposition d'une étude pour la définition d'un périmètre de revitalisation



REQUALIFICATION DE LA COOP ATLANTIQUE

Acquisition et requalification de la coop atlantique et accueil d'un public jeune du secteur médical

Statut de l'action : En projet

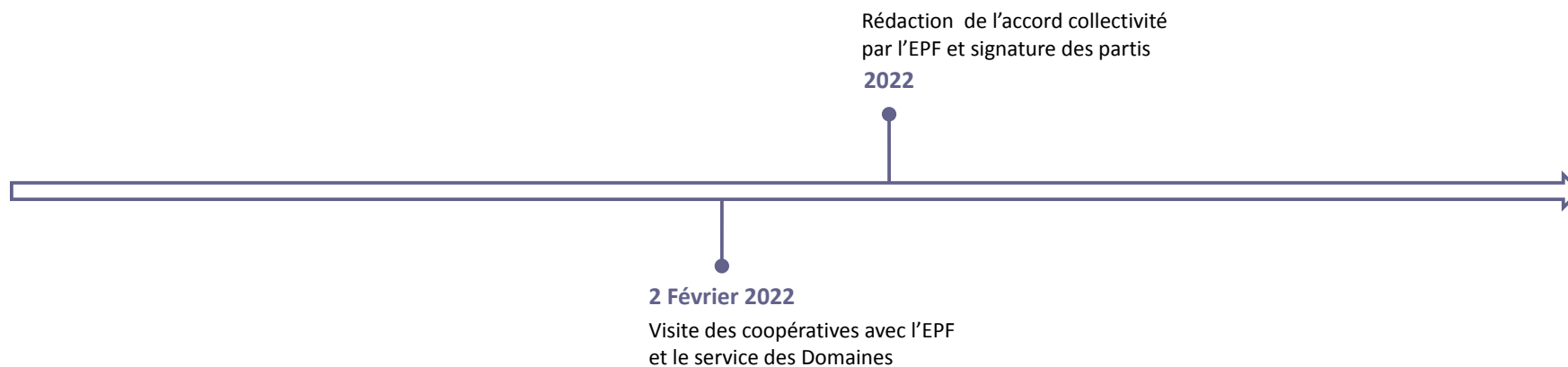
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>La coop atlantique a mis en vente le site, rue André Brugerolle. Le site représente une surface de 1 512m² comprenant deux locaux commerciaux, un appartement de type T5 à l'étage ainsi qu'un chemin situé à côté de l'immeuble. La commune a souhaité acquérir les lieux pour installer un nouveau commerce de proximité et réhabiliter les logements. La commune souhaite louer les appartements à un public jeune du secteur médical afin d'augmenter l'offre de soins. L'EPF Nouvelle-Aquitaine travaille en partenariat avec la commune de Matha pour l'étude de ce projet. Une convention cadre actant l'acquisition du bien pour 2022 a été signée en janvier 2022. Le coût de l'acquisition s'élève à 120 000,00 €. Des échanges sont actuellement en cours avec des potentiels repreneurs du commerce situé au rez-de-chaussée. La maîtrise d'œuvre n'a pas encore été déterminée. <i>Sous réserve des conclusions de l'étude Shop'In en cours.</i></p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la vacance commerciale Réduction de la vacance des logements Optimisation foncière 	<ul style="list-style-type: none"> Requalification d'un îlot dégradé Développement de l'activité de centre-bourg Offre de logements adaptée à un public jeune
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> EPF Nouvelle-Aquitaine 	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés à ce jour
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Signature de l'accord cadre Acquisition du bien par l'EPF Réalisation des travaux Retrocession du bien 	<ul style="list-style-type: none"> Programme de travaux réalisé Location de l'appartement Location du rez-de-chaussée commercial

Orientations stratégiques : 1 + 2

Enjeux du projet de territoire : 1

Dépenses HT		Recettes		
Acquisition du bien	120 000,00 €	Non identifiés	MONTANT	XX %
Travaux de réhabilitation	Non identifiés	PARTENAIRE	MONTANT	X %
TOTAL	Non évalué	TOTAL	MONTANT	X %



Conséquence sur la fonction de centralité :

Les bâtiments de la coop atlantique sont situés à proximité du centre-bourg. L'ensemble est composé d'un commerce en rez-de-chaussée ainsi que d'un logement au 1^{er} étage. La réhabilitation de ces locaux représente donc une opportunité importante pour la commune afin d'installer un commerce en plein centre-bourg ainsi que de proposer une nouvelle offre de logements à l'étage.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Convention de partenariat avec l'EPF*
- *Accord collectif*



REQUALIFICATION DE LA MAISON MORNAUD

Requalification d'un îlot dégradé - Maison Mornaud

Statut de l'action : En projet | Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>La commune va aménager un nouveau parking, rue d'Angoulême, sur l'ancien site CITRAM. À proximité de ces lieux, d'autres biens (ancienne maison, magasin Mornaud et crédit lyonnais) sont à vendre et ne trouvent pas d'acquéreur en raison de leur état et du coût de réhabilitation. Située en plein centre-bourg, la mairie souhaiterait réaménager et louer le commerce à des nouveaux commerçants ou artisans, et réaliser des logements.</p> <p>Le coût de l'acquisition du bien s'est élevé à environ 50 000 € en 2021.</p> <p>L'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale et de 2 étages dédiés à de l'habitation.</p> <p>La superficie du bien est d'environ 80 m².</p> <p>L'îlot est dans un état de dégradation importante.</p> <p>Destruction des hangars à l'arrière. Dépôt du permis de démolir le 19 septembre 2022.</p> <p>A ce jour, la commune envisage de solliciter SOLIHA dans le cadre de l'étude habitat menée en parallèle afin de réaliser une étude de faisabilité pour la réhabilitation du bien.</p> <p><i>Sous réserve des conclusions de l'étude Shop'In en cours.</i></p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la vacance commerciale Réduction de la vacance des logements 	<ul style="list-style-type: none"> Requalification d'un îlot dégradé Sobriété foncière Développement de l'activité du centre-bourg
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés à ce jour 	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés à ce jour
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Sélection d'une maîtrise d'œuvre Réalisation des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Programme de travaux réalisé Location de l'appartement Location du rez-de-chaussée

Orientation stratégique : 1 + 2

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	COUT NON IDENTIFIÉS À CE JOUR	PARTENAIRE	MONTANTS NON IDENTIFIÉS À CE JOUR	XX %
TOTAL		TOTAL		

Acquisition de la Maison Mornaud
par la Mairie de Matha

2021

Dépôt du Permis de Démolir

19 Septembre 2022



Conséquence sur la fonction de centralité :

L'ensemble de la Maison Mornaud est situé à proximité du centre-bourg. Le bâti est composé d'un rez-de-chaussée commercial et d'un logement au 1^{er} étage. La réhabilitation de ces locaux représente donc une opportunité notable pour la commune afin d'installer un commerce en plein centre-bourg ainsi que de proposer une nouvelle offre de logements à l'étage dans un contexte où l'offre locative se raréfie.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- NÉANT



ACQUISITION ET REQUALIFICATION DE LA COOP AGRICOLE

Acquisition et requalification de la coop agricole

Statut de l'action : Engagée | Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>La coopérative agricole devrait déplacer ses activités de manière imminente, la commune souhaite donc acquérir le site. Il convient de noter la position stratégique du site, localisé à proximité des écoles communales, du collège, du complexe sportif, de la résidence « Sénior » et d'un projet de lotissement. Cela permettra de sécuriser l'accès aux écoles, de créer des espaces verts et de l'habitat, (éventuellement construction d'une médiathèque).</p> <p>Les élus travaillent avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la négociation du projet d'acquisition et avec le syndicat de voirie pour l'étude de la réorganisation des espaces et des circulations possibles dans le cadre d'une réflexion globale de réaménagement et d'évolution du quartier. Le site représente environ 2,5 hectares. La Ville de Matha mène en parallèle une étude d'aménagement urbain sur le secteur à enjeux de la coop agricole. La mission consiste notamment à proposer des scénarii de programmation urbaine pour définir le devenir et les aménagements du site et du futur quartier environnant et ce au regard des liaisons de ce site au reste de la ville (centre-bourg, accès Est).</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la vacance commerciale Sobriété foncière 	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'un aménagement cohérent
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> EPF Nouvelle-Aquitaine COOP AGRICOLE 	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés à ce jour
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition du bien par l'EPF Réalisation des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Programme de travaux réalisé Qualité des équipements créés

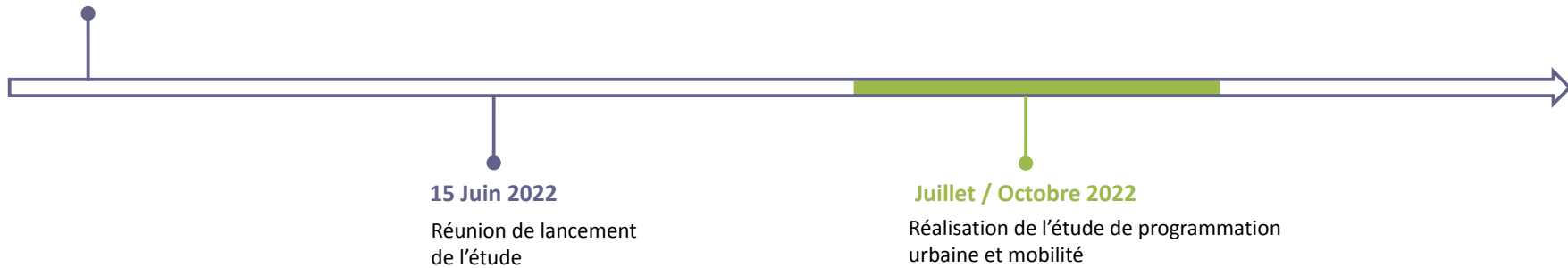
Orientation stratégique : 2

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses TTC		Recettes		
Acquisition (évaluation des domaines)	400 000,00 €	Partenaire	Montant non identifié	X %
Dépollution	Non évaluée			
Démolition	Non évaluée			
Total		Total		100 %

Diffusion du prix d'acquisition évalué par
le service des Domaines

11 Janvier 2022



Liens autres programmes

- CRTE

➡ Conséquence sur la fonction de centralité :

La coop agricole est située à proximité du centre-bourg sur la partie est de la commune. Elle fait le lien avec de nombreux équipements (sportifs, éducatifs,...). Son acquisition puis un aménagement adapté représentent une opportunité notable pour la revitalisation de la commune et conforter ses fonctions de centralité.

Annexes

- Convention de partenariat avec l'EPF



CRÉATION D'UNE MATÉRIAUTHÈQUE

Création d'une matériauuthèque pour le réemploi des déchets du bâtiment et pour l'insertion sociale et professionnelle

Statut de l'action : *En projet*

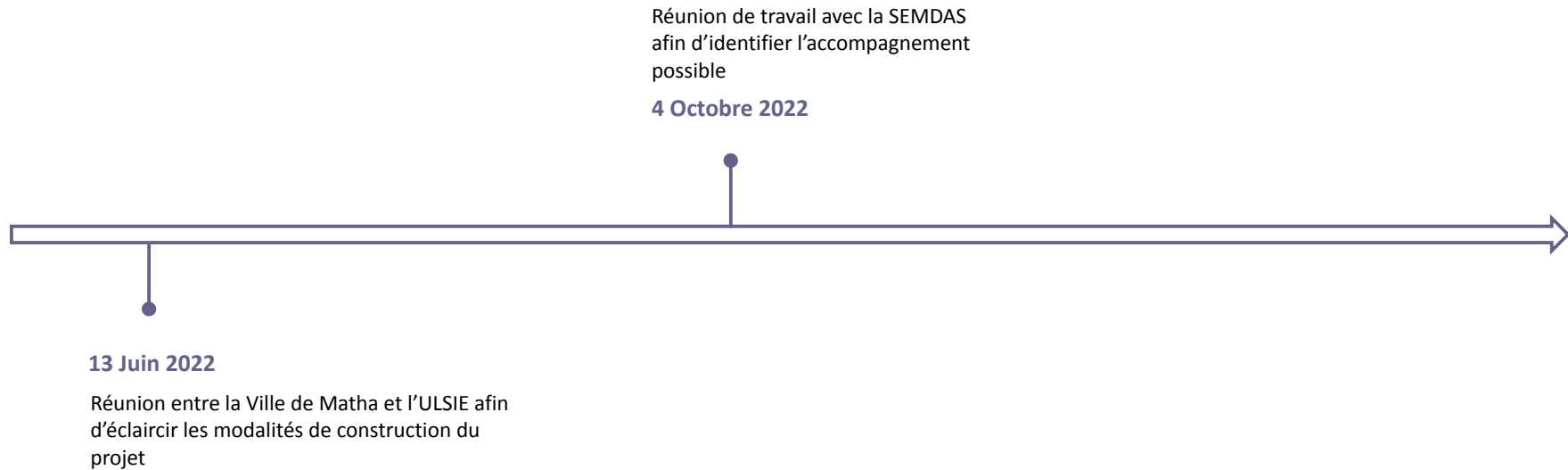
Niveau de priorité : *Médian*

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>L'ancienne laiterie de Matha correspond à une friche de 500 m² (potentiel de 1 000 m² à moyen terme), composée de grandes hauteurs sous plafond. Le site se trouve au sein d'une zone artisanale en entrée de bourg ouest d'une commune "pôle d'équilibre" des Vals de Saintonge : avec un potentiel notable pour accueillir des fonctions pivots de matériauuthèque / magasin des matières.</p> <p>Localisé à proximité du site d'une ancienne carrière envisagée pour la valorisation des matériaux inertes issus du bâtiment, ce site constitue un véritable pôle potentiel du maillage envisagé pour les fonctions logistiques et l'accueil d'ateliers de travail du bois en cohérence avec une activité importante du territoire autour de ce matériau produit localement et régionalement.</p> <p>L'ULSIE, association investie pour l'insertion par l'activité économique, se présente comme potentiel gestionnaire du site.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Requalifier une friche urbaine Développer l'économie circulaire Encourager l'insertion sociale 	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'économie sociale et solidaire Contribuer à la transition écologique
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> ULSIE SEMDAS 	<ul style="list-style-type: none"> Région Nouvelle-Aquitaine Département Banque des Territoires
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Suivi administratif et financier Echange avec les partenaires financiers 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux Nombre d'animations réalisées

Orientation stratégique : 2

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	Non identifiées à ce jour	PARTENAIRE	Non identifiées à ce jour	XX %



Conséquence sur la fonction de centralité :

Ce projet, situé en entrée de bourg ouest, permet de requalifier un espace vacant en un lieu de développement de l'économie sociale et circulaire. Non seulement il possède un impact à l'échelle de la centralité que représente Matha, mais il rayonnera sur l'ensemble des Vals de Saintonge.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- Séminaires de l'économie sociale et circulaire en Saintonge, février 2022



AIDE AUX COMMERCES

Aide aux commerces de proximité - Bourse Esprit d'Entreprendre

Statut de l'action : En projet

Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>Afin de favoriser la redynamisation du centre-bourg commercial, la Ville de Matha propose de mettre en place un dispositif financier, la Bourse Esprit d'Entreprendre, pour faciliter la création/reprise d'activité en cœur de bourg.</p> <p>L'enveloppe financière accordée à ce dispositif serait de 6 000€.</p> <p>L'obtention de cette aide, dont le montant maximum peut être de 3 000 €, sera soumise à l'instruction du dossier de demande de subvention auprès du service d'accompagnement à la création de Vals de Saintonge Communauté, le service Ateliers des Entrepreneurs (ADE). Celui-ci vérifiera l'éligibilité de la demande au regard du règlement.</p> <p>Afin d'optimiser les efforts, il est proposé que le dispositif de la Bourse Esprit d'Entreprendre s'applique sur un périmètre restreint avec une concentration de linéaires commerciaux en centre-bourg.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Encourager l'installation en centre-bourg Créer une dynamique d'ouverture de commerces 	<ul style="list-style-type: none"> Redynamiser le centre-bourg Favoriser la diversité de l'offre commerciale Rééquilibrer l'offre commerciale zones/centres
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Vals de Saintonge Communauté - Atelier des entrepreneurs CCI CMA Banques Expert-comptable 	<ul style="list-style-type: none"> Ville de Matha
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de dossiers instruits par l'ADE Nombre de jurys Consommation de l'enveloppe 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'activités supplémentaires Nombre de locaux vacants en moins Diversité de l'offre en cœur de ville

Orientation stratégique : 2

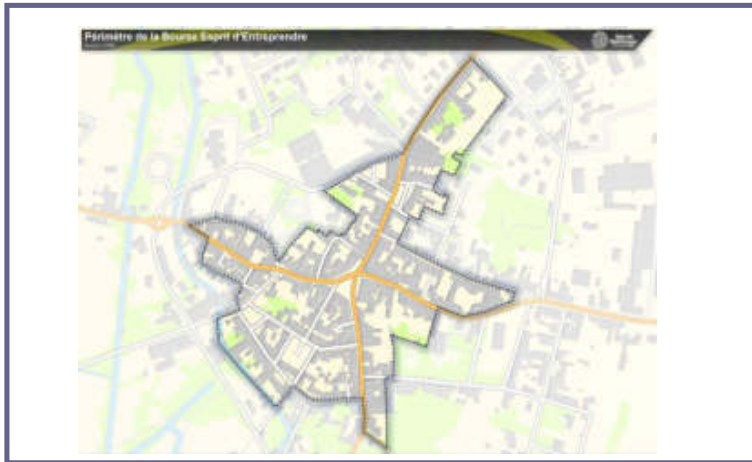
Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses		Recettes		
Budget alloué	6 000,00 €	Autofinancement	6 000,00 €	100 %
TOTAL	6 000,00 €	TOTAL	6 000,00 €	100 %



27 Septembre 2022

Délibération du CM actant la mise en place de la Bourse Esprit d'Entreprendre



Conséquence sur la fonction de centralité :

En accompagnant la création ou reprise d'activité en cœur de ville, la Bourse Esprit d'Entreprendre permet de diminuer la vacance et de contribuer à l'attractivité du centre-ville. La fonction de centralité de la commune en est donc renforcée.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- Règlement du dispositif



ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE ET MOBILITÉ

Étude de programmation urbaine et mobilité - site de la coop agricole

Statut de l'action : Engagée

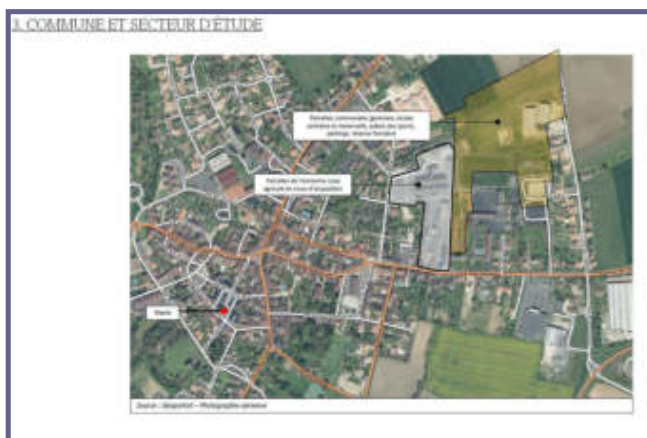
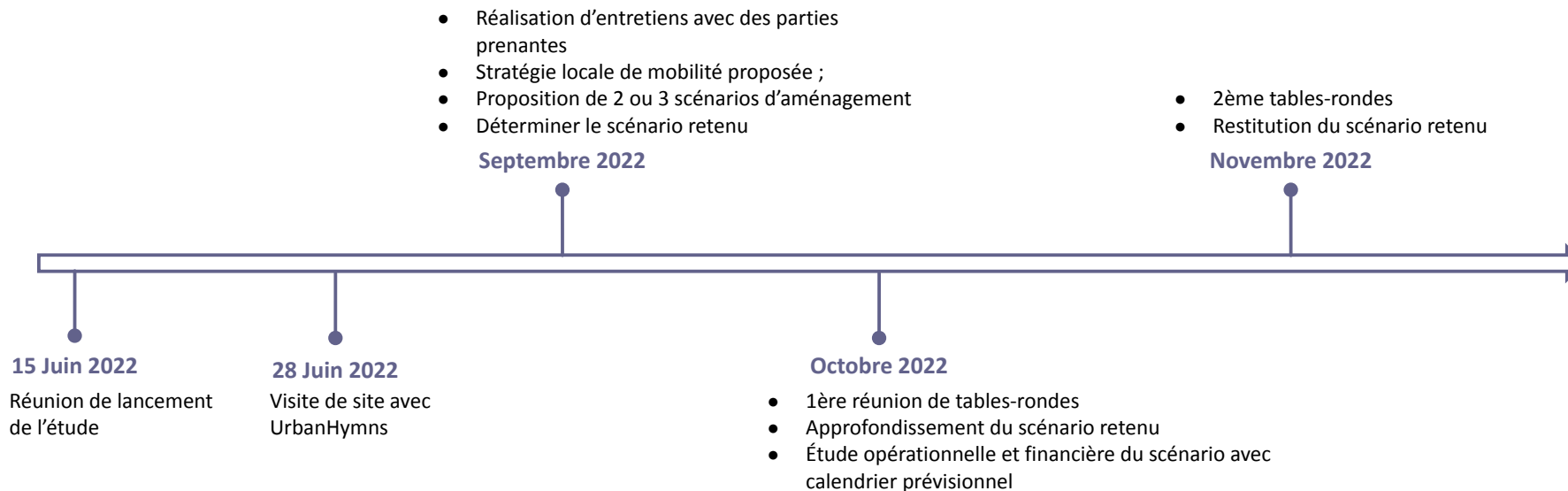
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>Suite au déplacement de la coopérative agricole, la commune souhaite engager une étude sur le site de la coopérative agricole puis acquérir le site. Il convient de noter sa position stratégique, à proximité des écoles communales, du collège, du complexe sportif, de la résidence "Sénior" et d'un projet de lotissement. Cela permettrait à la commune de sécuriser l'accès aux écoles, de créer des espaces verts et de l'habitat, (éventuellement construction d'une médiathèque).</p> <p>De ce fait, et en raison de la proximité de ce site avec de nombreux équipements et zones à enjeux, la Ville souhaite engager une réflexion sur le devenir du site, la définition de scénarios de programmation urbaine ainsi que les liaisons douces qui pourraient traverser le site et le relier à l'activité du centre-bourg. Un volet dédié à la concertation et à la participation citoyenne représente également un enjeu particulièrement prégnant pour la définition du devenir du site.</p> <p>En outre, parmi les livrables attendus nous pouvons citer : une analyse urbaine et paysagère ; un état des lieux et la définition d'un plan local de mobilité ; des hypothèses d'aménagement global et l'approfondissement et le chiffrage d'un scénario retenu.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Développement des mobilités douces Améliorer l'accessibilité des voies publiques 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité et sécurisation des espaces publics Définition de scénarios partagés par les citoyens
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SEMDAS Urban Hymns ID Cité 	<ul style="list-style-type: none"> Banque des Territoires Département
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'étude Présentation des livrables 	<ul style="list-style-type: none"> Sélection des scénarios pertinents

Orientation stratégique : 4 + 6

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses TTC		Recettes		
Cadrage et suivi	6 696,00 €	Banque des Territoires	26 486,40 €	40 %
Programmation urbaine	40 548,00 €	Département	19 864,80 €	30 %
Mobilité	10 788,00 €	Autofinancement	19 864,80 €	30 %
Concertation	8 184,00 €			
TOTAL	66 216,00 €	TOTAL	66 216,00 €	100 %



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

Relier le centre-bourg aux équipements éducatifs, sportifs et à de l'habitat via des voies sécurisées, accessibles et douces. Définir un programme d'aménagement en cohérence avec les activités du centre-bourg.

Annexes

- Note méthodologique
- Présentation - Réunion de lancement du 15 juin 2022



AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DU CHÂTEAU D'EAU

Requalification de l'espace public : Aménagement de la place du Château d'eau

Statut de l'action : En projet

Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Matha	
Description	<p>La Place du Château d'Eau possède une position centrale au sein de la commune. On retrouve autour de la place le SDIS17, la maison France Services ainsi que la maison médicale. De plus, la proximité avec la résidence pour personnes âgées « Les Printanières » appelle à une requalification de la voirie pour la sécurité des ses résidents. Une attention spécifique sera portée sur la mise en valeur du paysage, la végétalisation des espaces et la qualité de la place.</p> <p>Une mission d'AMO est confiée au SDV17 pour une phase de conception avec assistance à la commande de levés topographiques, gestion de l'organisation et interface administrative ainsi que vérification des faisabilités des dispositions techniques et administratives en termes de conception et réseau.</p> <p>De plus, les partenaires du SDV17 proposeront un esquisse comprenant 3 solutions d'aménagement de l'espace, une estimation globale du coût des travaux pour l'esquisse retenue ainsi qu'un contrôle de faisabilité de l'opération quant aux contraintes financières.</p> <p>La mission d'esquisse se déroule sur 40 jours dès lors que le levé topographique aura été obtenu.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Requalifier l'espace public Aménagement paysager 	<ul style="list-style-type: none"> Conforter la qualité de vie Amélioration de l'accessibilité
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Syndicat de la voirie 17 	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés à ce jour
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'esquisse Accompagnement administratif et financier réalisé 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux

Orientation stratégique : 4

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes		
Levé topographique	960,00 €	PARTENAIRE	Non identifiées à ce jour	%
AMO	1 000,00 €			
Réalisation de l'esquisse	4 500,00 €			
TOTAL	6 460,00 €	TOTAL	/	100 %

Signature de la convention avec le SDV17

12 juillet 2022



Conséquence sur la fonction de centralité :

Projet de requalification de l'espace public au nord du centre-bourg. La place se situe à proximité de plusieurs équipements publics, de santé et d'une zone dédiée à de l'habitat. La requalification sera qualitative et un aménagement paysager sera valorisé.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Convention avec le SDV17 pour la conception de l'aménagement de voirie de la place du Château d'eau*

ÉTUDE HABITAT/LOGEMENT

Étude pour la définition d'un périmètre de revitalisation

Statut de l'action : Engagée

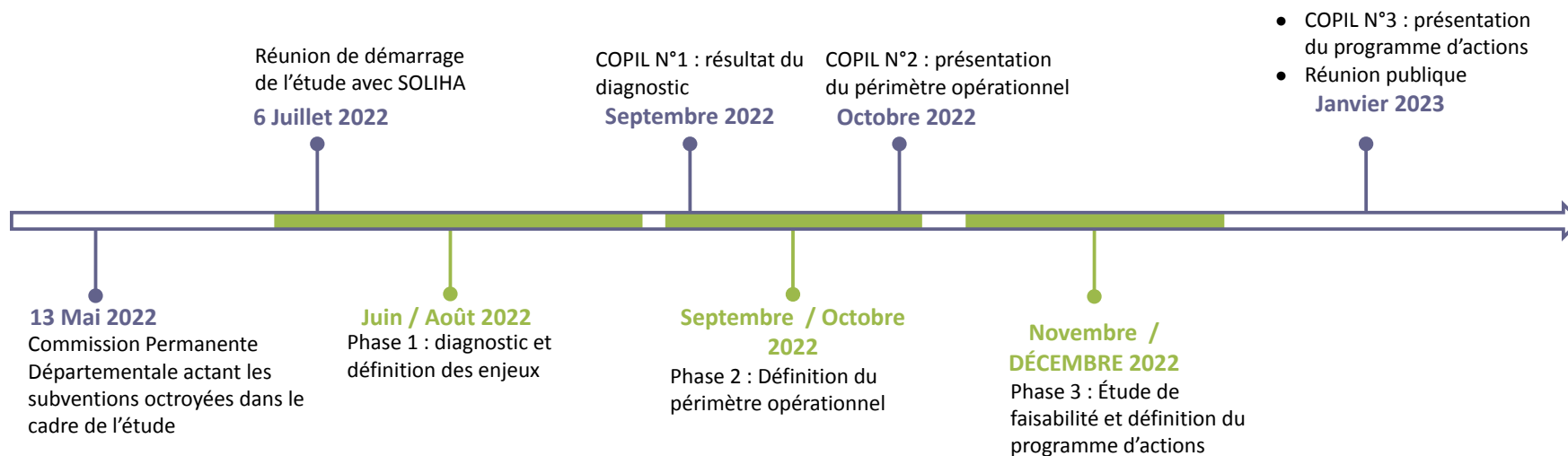
Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>Étude stratégique avec une focalisation sur les thématiques habitat et logement. Accompagner la collectivité dans sa politique d'intervention habitat. Support à la définition du périmètre ORT. Définition d'un programme d'actions comprenant les périmètres et immeubles prioritaires ; les actions possibles d'accompagnement sur les volets urbains, foncier et immobilier qui visent à renforcer la dynamique de revitalisation. Cette étude est divisée en 3 temps : (i) un diagnostic ; (ii) une identification des périmètres opérationnels ; (iii) une proposition de stratégie de traitement des îlots.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité du parc de logements Identifier et requalifier les îlots dégradés 	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre la vacance des logements Renforcer la politique de revitalisation de la commune
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SOLIHA 	<ul style="list-style-type: none"> Banque des Territoires Département ANAH
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un périmètre opérationnel Réalisation d'une étude de faisabilité Réalisation d'une réunion publique 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du programme d'action Proposition d'une offre de logements adaptée

Orientation stratégique : 1

Enjeux du projet de territoire : 4

Dépenses HT		Recettes		
Phase 1 : réunion de lancement et diagnostic	8 825,00 €	Banque des Territoires	6 427,50 €	30 %
Phase 2 : Périmètre opérationnel	5 025,00 €	Département	6 427,50 €	30 %
Phase 3 : Programme d'actions	7 575,00 €	ANAH	4 285,00 €	20 %
		Autofinancement	4 285,00 €	20 %
TOTAL	21 425,00 €	TOTAL	21 425,00 €	100 %



Conséquence sur la fonction de centralité :

Revaloriser les logements vacants ou dégradés et définir un périmètre opérationnel de revitalisation. Définition d'une programmation de rénovation et de requalification d'îlots dégradés en centre-bourg.

Liens autres programmes

- OPAH
- CRTE

Annexes

- Proposition d'une étude pour la définition d'un périmètre de revitalisation

AIDE AUX COMMERCES

Aide aux commerces - Bourse Esprit d'Entreprendre

Statut de l'action : Engagée

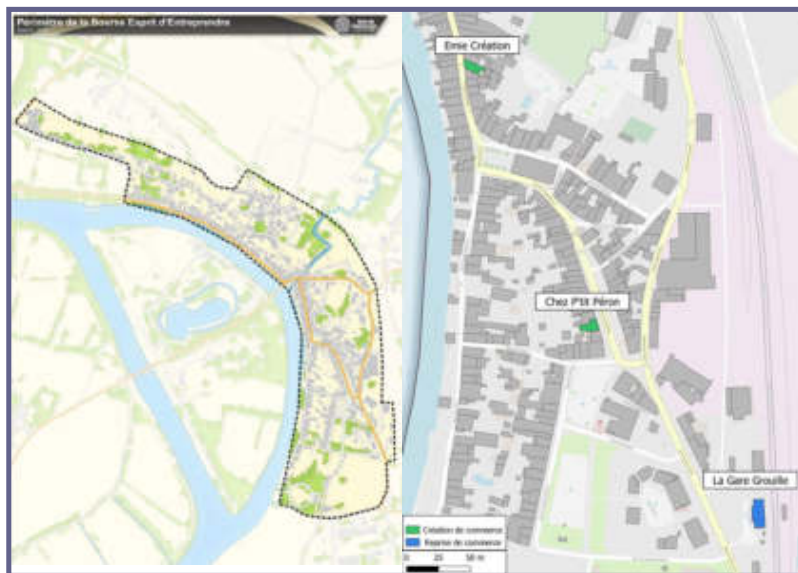
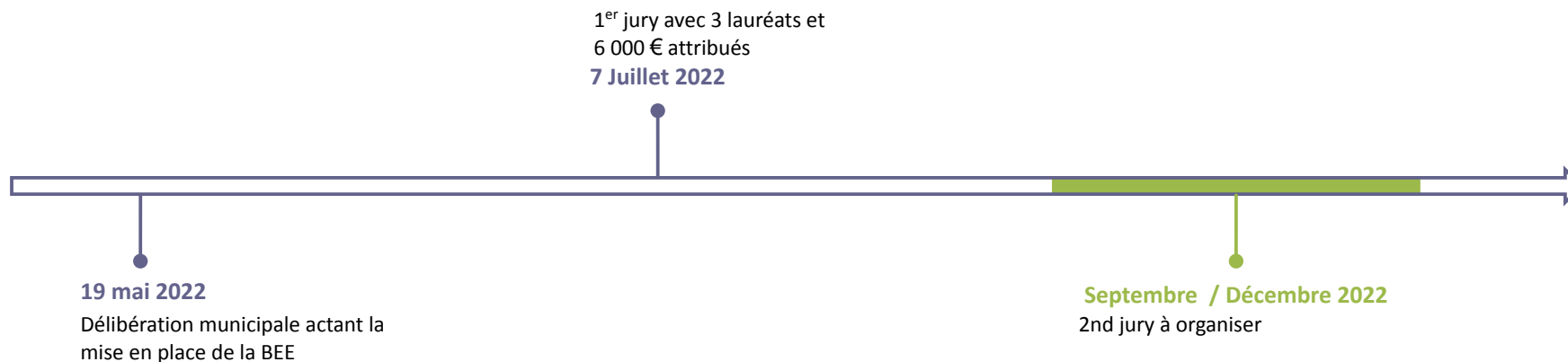
Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>Afin de favoriser la redynamisation du centre-bourg commercial, la Ville de Saint-Savinien propose de créer un dispositif financier, la Bourse Esprit d'Entreprendre, pour faciliter la création/reprise d'activité en cœur de bourg.</p> <p>L'enveloppe financière accordée à ce dispositif serait de 10 000 €.</p> <p>L'obtention de cette aide, dont le montant maximum peut être de 3 000 €, sera soumise à l'instruction du dossier de demande de subvention auprès du service d'accompagnement à la création de Vals de Saintonge Communauté, le service Ateliers des Entrepreneurs (ADE). Celui-ci vérifiera l'éligibilité de la demande au regard du règlement.</p> <p>Afin d'optimiser les efforts, il est proposé que le dispositif de la Bourse Esprit d'Entreprendre s'applique sur le même périmètre que celui du périmètre de revitalisation commerciale tel que défini dans le PADD du PLU.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Encourager l'installation en centre-bourg Créer une dynamique d'ouverture de commerces 	<ul style="list-style-type: none"> Redynamiser le centre-bourg Favoriser la diversité de l'offre commerciale Rééquilibrer l'offre commercial zones/centres
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Atelier des Entrepreneurs CCI CMA Banques Expert-comptable 	<ul style="list-style-type: none"> Ville de Saint-Savinien
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de dossiers instruits par l'ADE Nombre de jurys Consommation de l'enveloppe 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'activités supplémentaires Nombre de locaux vacants en moins Diversité de l'offre en cœur de ville

Orientation stratégique : 2

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses		Recettes		
Budget alloué	10 000 €	Autofinancement	10 000 €	100 %
Subventions 1 ^{er} jury	6 000 €	Enveloppe financière restante	4 000 €	60 % consommée



Conséquence sur la fonction de centralité :

En accompagnant la création ou reprise d'activité en cœur de ville, la Bourse Esprit d'Entreprendre permet de diminuer la vacance et de contribuer à l'attractivité du centre-ville. La fonction de centralité de la commune en est donc renforcée.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Règlement du dispositif*

CONSTRUCTION D'ATELIERS D'ARTISANAT D'ART



Construction d'ateliers d'artisanat d'art

Statut de l'action : Validé

Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>La commune souhaite aménager des ateliers d'artisanat d'art en centre-bourg. Les travaux consistent à réaliser des aménagements intérieurs pour créer 2 ateliers. L'un serait dédié à la fabrication de bijoux, d'une superficie de 37 m² et l'autre destinée à une couturière d'art, d'une superficie de 24 m². L'ouverture au public de ces 2 ateliers d'artisanat d'art est programmée pour la saison touristique 2023.</p> <p>Ce bâtiment vacant, situé rue 13 Saint-Michel est un ancien chai dégradé. Il se situe à proximité du Musée de la Miniature et du Cargo bleu, association de promotion de l'artisanat d'art.</p> <p>Les travaux envisagés sont : gros œuvre, menuiseries extérieures, placo, carrelage, plomberie, électricité, peinture.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'attractivité du centre-bourg Valoriser les savoir-faire des artisans d'art locaux 	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'attrait touristique
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Architecte Caillaud Piguet 	<ul style="list-style-type: none"> Département
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Fréquentation des ateliers

Orientation stratégique : 2

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes		
Travaux	55 591,00 €	Département	A définir	A définir
		Autofinancement	A définir	A définir
TOTAL	55 591,00 €	TOTAL	55 591,00 €	100 %

Délibération municipale
approuvant le plan de
financement

21 Juillet 2022

Dépôt du permis de
construire

Septembre 2022

Date prévisionnelle de
début des travaux

Décembre 2022

8 Août 2022

Demande de subvention déposée
auprès du Département

Novembre 2022

Date prévisionnelle de
signature des devis / marchés

**Saison touristique 2023
(mai/juin)**

Date prévisionnelle de fin des
travaux



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

L'aménagement de ces deux ateliers d'art contribue à développer l'attractivité du centre-bourg, soutenir les métiers de l'artisanat d'art, renforcer l'identité de la commune ainsi que sa politique commerciale.

Annexes

- NÉANT

ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT D'UNE PLACETTE



Étude d'aménagement d'une placette située en bords de Charente

Statut de l'action : En projet

Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>Le CAUE a été sollicité pour une placette située en contrebas du pont de Saint-Savinien, permettant notamment de traverser de l'île de la Grenouillette vers le centre-bourg. Il s'agit de la parcelle AB246.</p> <p>Il est intervenu, dans le cadre de ses missions d'assistance aux collectivités, par un diagnostic en marchant le mercredi 13 avril, puis lors d'une restitution d'une étude préalable d'aménagement le jeudi 2 juin en Mairie.</p> <p>La placette est idéalement située mais repose sur de nombreuses contraintes techniques (nombreux réseaux et armoires, route parallèle bruyante...) et esthétiques (pignons aveugles, signalétique routière formant un rideau, ruelle peu mise en valeur...).</p> <p>Le CAUE propose donc de nouvelles orientations de l'espace dont : un belvédère pour bénéficier d'une perspective sur le fleuve, une paroi de verre pour se protéger des nuisances, un passage couvert avec un préau, une façade végétalisée, une mise en valeur du Charenton et, potentiellement, une explication de l'histoire du fleuve Charente à proximité du belvédère.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Requalifier l'espace public Valoriser le patrimoine local Valoriser le paysage 	<ul style="list-style-type: none"> Générer du lien entre le centre-bourg et l'île de la Grenouillette Renforcer l'attractivité touristique
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> CAUE ABF 	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés à ce stade
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Sollicitation de l'avis de l'ABF 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux

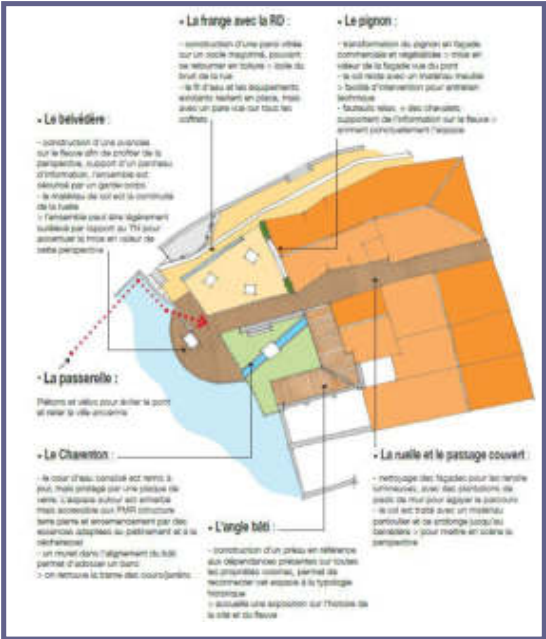
Orientation : 4
stratégique

Enjeux du projet : 4
de territoire

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	Coûts non identifiés à ce jour	PARTENAIRE	Recettes non identifiées à ce jour	XX %

Restitution d'une étude préalable
d'aménagement par le CAUE
2 Juin 2022

13 Avril 2022
Visite du site avec le CAUE



Conséquence sur la fonction de centralité :

La placette est située à la juxtaposition entre l'île de la Grenouillette avec ses activités de loisirs et le centre-bourg de la commune. Cette position stratégique appelle à un aménagement ambitieux permettant de créer du lien et de valoriser le patrimoine local.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- Étude préalable à l'aménagement d'un îlot des bords de Charente

TRAVAUX DE RÉNOVATION DU CINÉMA LE FLORIDA

Travaux de restauration du cinéma Art et essais Le Florida

Statut de l'action : En projet

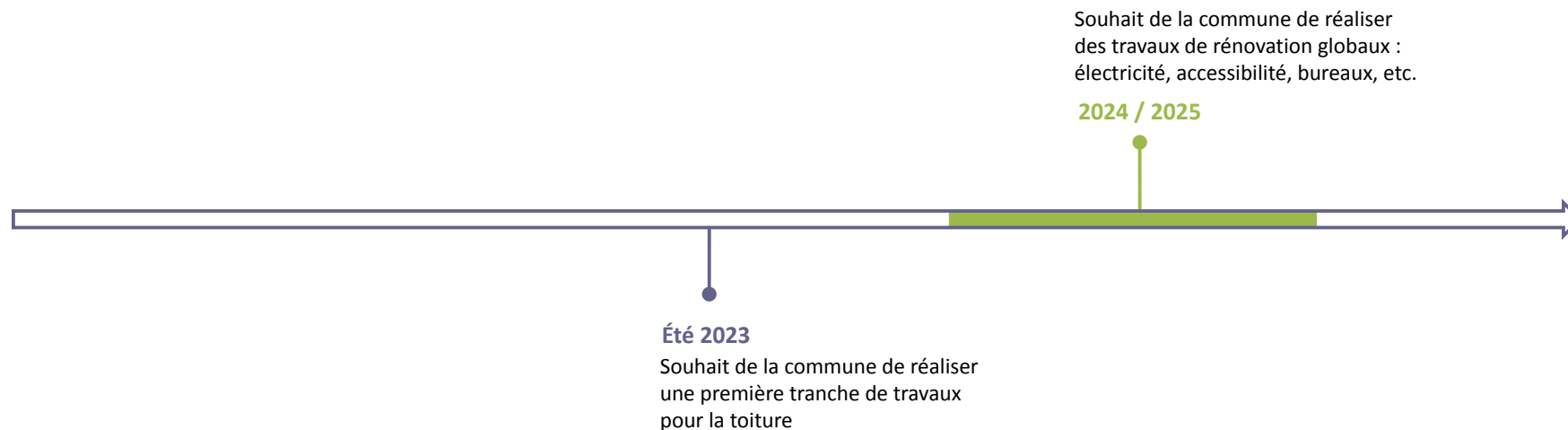
Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>En 1958, une salle de cinéma est aménagée au 65 quai des fleurs, en bordure de la Charente. Depuis 1978, l'association « l'Écran Savinois » assure la gestion et l'animation du cinéma Florida, propriété de la ville de Saint-Savinien sur Charente.</p> <p>Le Cinéma Florida est une salle classée « Art et Essai » depuis 1979 et dispose d'une capacité d'accueil de 160 spectateurs.</p> <p>La présence d'une salle Art et essai à Saint-Savinien assure un rôle fondamental pour l'accès à la culture pour une population éloignée de l'offre commerciale. En 2019 le Cinéma réalisait 7700 entrées puis 4355 en 2021 suite au Covid (données du CNC). En 2019, on évalue qu'environ 75% des spectateurs proviennent des Vals de Saintonge dont 50% seraient des Savinois.</p> <p>La commune de Saint-Savinien souhaite engager des travaux de rénovation et de remise aux normes de l'équipement devenu vieillissant. En 1991-92 des travaux d'agencement intérieur de la salle de projection ont eu lieu, puis en 2011, la cabine de projection a été réhabilitée en vue du passage au numérique.</p> <p>Au stade de l'Avant projet, deux phases de travaux sont envisagées :</p> <p>La première phase consisterait à rénover la toiture et la charpente, elle est estimée à 100 000 € HT.</p> <p>La seconde phase consisterait à rénover le chauffage, les sanitaires, la salle et remettre aux normes l'électricité, elle est estimée à 400 000,00 € H.T.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Restaurer et améliorer la performance énergétique du bâtiment Conforter l'activité d'un cinéma classé Art et Essai 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le lien social et l'accès à la culture Conforter l'attractivité du cinéma Florida
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> CNC 	<ul style="list-style-type: none"> CNC Département Région
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Gains énergétiques estimés Nombre de spectateurs par an

Orientation stratégique : 4

Enjeux du projet de territoire : 3

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	COÛTS NON IDENTIFIÉS	PARTENAIRE	MONTANT NON IDENTIFIÉ	XX %



⇒ Conséquence sur la fonction de centralité :

Le Cinéma d'Art et d'Essais le Florida propose une offre cinématographique et culturelle unique au sein des Vals de Saintonge. Situé au sein du bourg, il renforce l'attractivité de la commune et génère une dynamique importante.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Rapport d'activité de 2021*

TRAVAUX DE RESTAURATION DU TEMPLE PROTESTANT

Travaux de restauration du temple protestant pour en faire un espace d'exposition

Statut de l'action : Validée

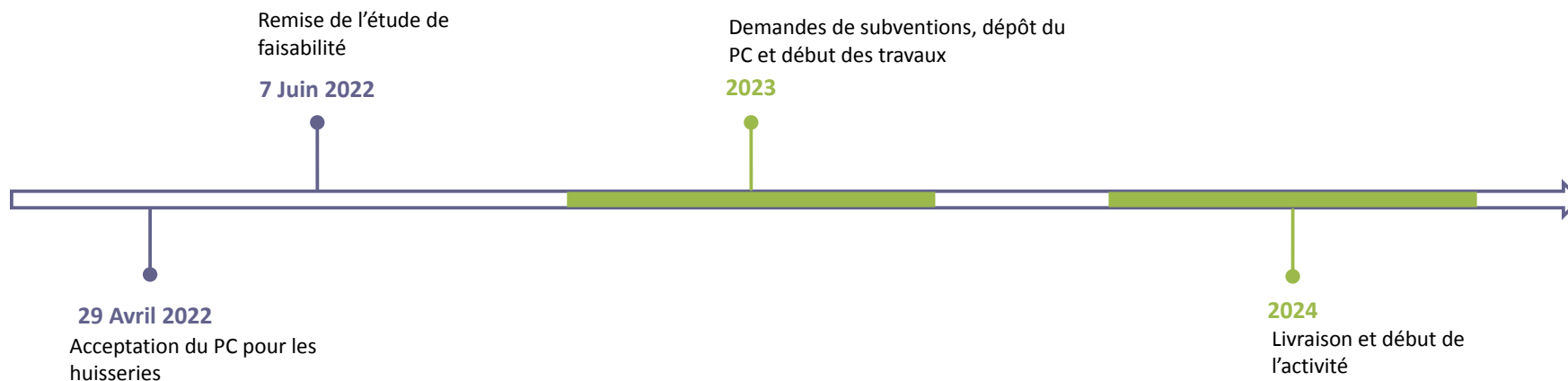
Niveau de priorité : Médian

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>L'ancien temple protestant de Saint-Savinien fait partie du patrimoine historique de la commune. Il a été construit lors du règne de Louis Philippe. Il n'y a maintenant plus de communauté protestante à Saint-Savinien, le temple est donc aujourd'hui vacant.</p> <p>La Ville souhaite proposer un espace d'exposition artistique et générateur d'échanges dans le Temple. Cet objectif s'inscrit dans la politique menée par la commune de Saint-Savinien de promotion de l'activité artistique et touristique.</p> <p>De plus, le Temple se situe à proximité du centre-bourg et permettrait donc d'attirer les touristes tout en permettant la découverte de la commune.</p> <p>Adresse du projet : 23 Quai Claude Quessot 17350 Saint-Savinien.</p> <p>Étude de faisabilité réalisée le 7 juin 2022 par l'agence d'architecture Caillaud et Piguet puis présentée à Monsieur le Maire, Madame la 1ère adjointe et Monsieur le 2ème adjoint. Les travaux sont estimés pour 2023 et la livraison pour 2024.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Sauvegarder et valoriser le patrimoine de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'attractivité touristique • Générer du lien entre le centre-bourg et les activités périphériques
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> • Agence d'architecture Caillaud et Piguet • ABF 	<ul style="list-style-type: none"> • Département
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'expositions réalisées

Orientations stratégiques : 5

Enjeux du projet de territoire : 3

Dépenses HT		Recettes		
Travaux extérieurs	43 200,00 €	PARTENAIRE	SUBVENTIONS NON SOLLICITÉES	XX %
Travaux intérieurs	205 442,00 €	Autofinancement	/	X %
Estimatifs mission de maîtrise d'œuvre pour travaux intérieurs	40 937,00 €			
TOTAL	289 579,00 €	TOTAL	MONTANT	X %



➡ Conséquence sur la fonction de centralité :

La restauration du temple protestant de Saint-Savinien en un espace d'exposition artistique recouvre plusieurs enjeux. Tout d'abord, sa proximité avec le centre-bourg s'inscrit dans une logique d'attractivité des touristes et habitants à traverser le centre-bourg. De plus, les expositions d'artistes locaux correspondent à la politique culturelle et patrimoniale menée par la commune depuis plusieurs années.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Étude de faisabilité pour l'aménagement d'un ancien temple*

ÉTUDE TOURISTIQUE POUR L'OUVERTURE DES CARRIÈRES AU PUBLIC

Étude d'opportunité, de faisabilité et de définition du projet touristique d'ouverture des carrières au public

Statut de l'action : En projet

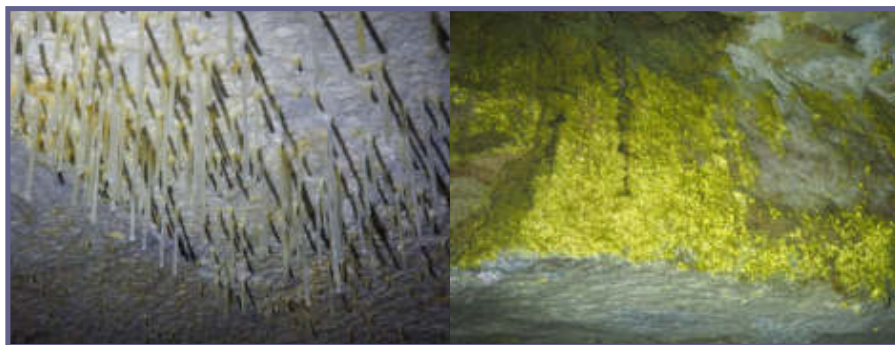
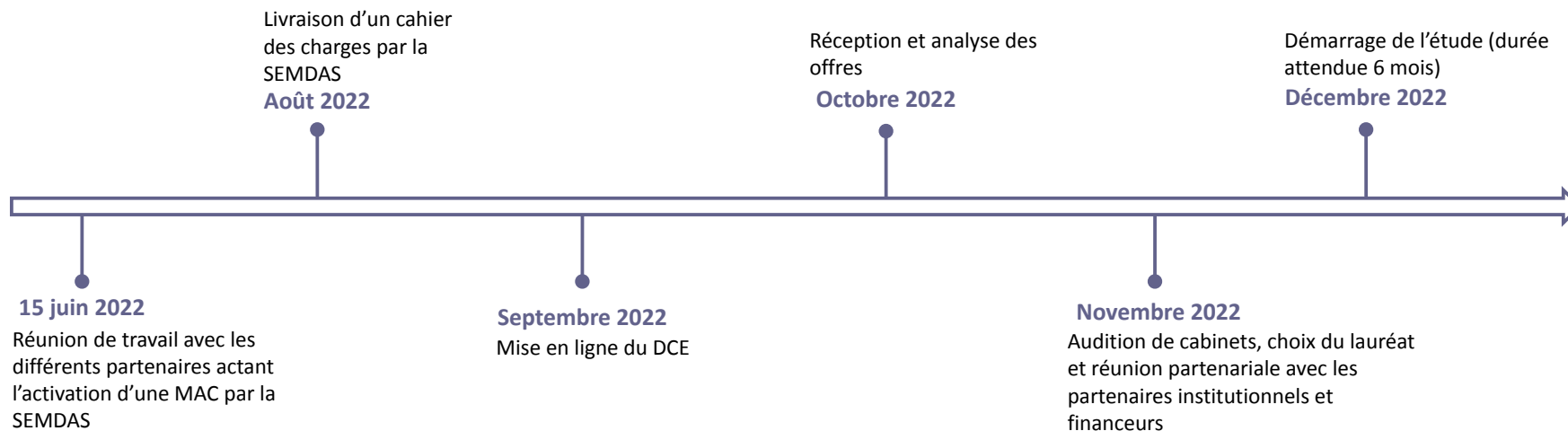
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>Un élément fort du patrimoine historique et « bâti » de la commune est en effet l'ancienne carrière souterraine dont la superficie est estimée à 60 ha, située sur les bords de la Charente : la carrière dite « des Roches ». Les entrées à cette carrière s'effectuent en cavage, dans la falaise située à une centaine de mètres en rive droite du fleuve.</p> <p>Cette carrière souterraine a été exploitée pour la pierre de taille depuis, semble-t-il, l'époque romaine. Elle était encore en activité au début du XX^{ème} siècle et s'est arrêtée en 1914. Ses pierres ont été exportées pour la construction de nombreux édifices régionaux (citadelle d'Oléron, forts de Fouras, de Brouage...) et a priori internationaux (Angleterre, Belgique...). La proximité des entrées de ces carrières avec le fleuve Charente en facilitait le transport. Après l'exploitation de ces carrières pour la pierre, elles ont ensuite été utilisées pour la culture du champignon.</p> <p>La Commune a missionné le BRGM afin de l'accompagner sur la phase « faisabilité géotechnique du projet » jusqu'à la valorisation touristique pour sa partie « géologie ».</p> <p>Sur la base du périmètre ainsi défini, la commune souhaite engager une étude d'opportunité, de définition et de faisabilité pour développer un projet touristique innovant en s'appuyant sur la richesse du site des anciennes carrières des Roches qui permet de mettre en valeur différentes thématiques valorisables pour le tourisme : géologie, présence de chiroptères (chauves souris), patrimoine industriel local....</p> <p>La SEMDAS assiste la commune à travers la Mission d'Assistance aux Communes (MAC) financée par le Département de la Charente-Maritime pour lancer l'étude d'opportunité, de définition et de faisabilité du projet (étude juridique et technique).</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser la patrimoine naturel Participer à la stratégie « enfants-familles » des Vals de Saintonge 	<ul style="list-style-type: none"> Concevoir un projet d'aménagement touristique durable Développer l'attractivité touristique
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> SEMDAS 	<ul style="list-style-type: none"> Département Partenaires complémentaires à définir
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'étude 	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de l'étude

Orientation stratégique : 5

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	Dépenses non évaluées à ce jour	PARTENAIRE	Recettes non identifiées à ce jour	XX %



Conséquence sur la fonction de centralité :

Projet touristique et de valorisation patrimoniale permettant de développer l'attractivité touristique de la commune et du territoire par un projet touristique ambitieux et singulier consolidant l'identité de la commune. Ce projet a pour objectif de valoriser le patrimoine des carrières souterraines de Saint-Savinien tout en concevant un projet d'aménagement touristique durable tout en participant à la stratégie touristique "enfants-familles" sur les Vals de Saintonge.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- *Étude réalisée par le BRGM (2021)*
- *Cahier des charges réalisé par la SEMDAS*

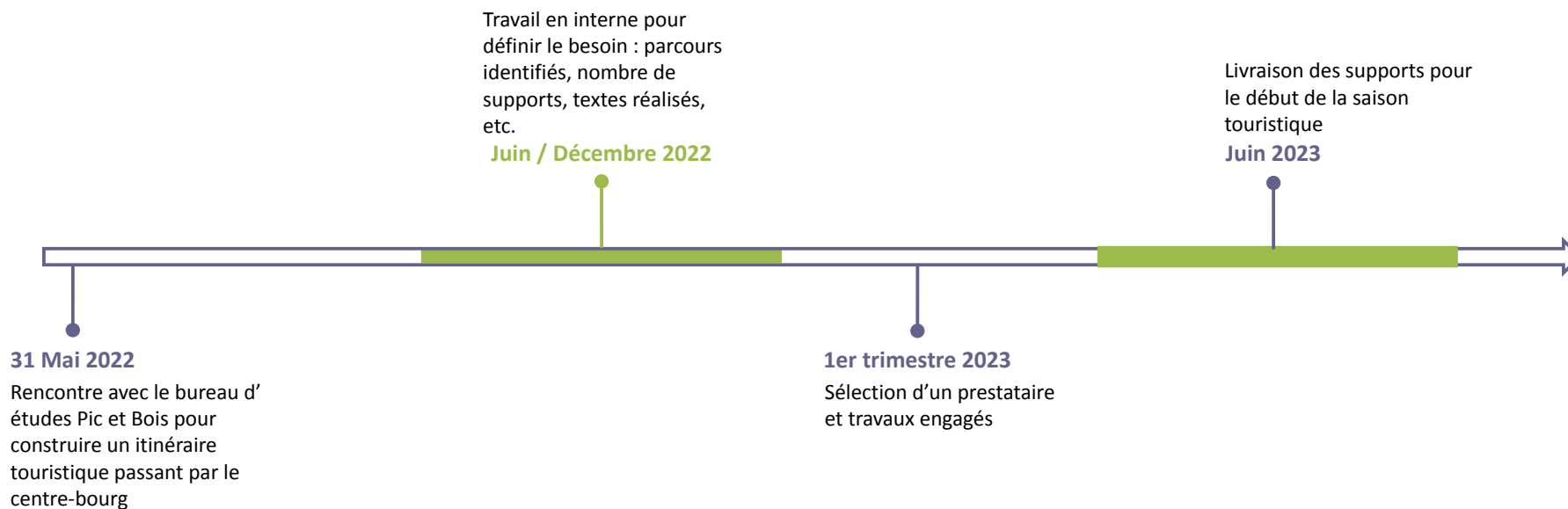
DÉFINITION D'UNE SIGNALÉTIQUE TOURISTIQUE TRAVERSANT LE CENTRE-BOURG

Définition d'une signalétique touristique traversant le centre-bourg		
Statut de l'action : En projet		Niveau de priorité : Médian
Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>La commune de Saint-Savinien dispose de plusieurs labels dont : Petites Cités de Caractère, Villages de Pierres et d'Eau ainsi que Ville et Métiers d'Art. Le tourisme et la culture représentent donc des enjeux significatifs pour le développement ainsi que la politique de revitalisation de la commune.</p> <p>Ainsi, la signalétique apparaît comme un levier important pour mettre en valeur la qualité des labels attribués à la commune.</p> <p>Une rencontre a eu lieu le 31 mai 2022 avec Pic et Bois afin d'identifier les sites touristiques à mettre en exergue par une signalétique dédiée.</p> <p>La commune a réalisé plusieurs sessions de travail afin de définir : les deux itinéraires touristiques traversant le centre-bourg, les sites à mettre en valeur. Il reste maintenant à définir le marketing territorial associé (personnage à créer), la forme des supports ainsi que les matériaux associés, les textes à rédiger, le public visé, etc.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Valorisation du patrimoine local Valorisation du patrimoine historique Renforcer l'attractivité touristique 	<ul style="list-style-type: none"> Innovation et lisibilité de l'information Renforcer le marketing territorial Générer du flux entre l'Île de la Grenouillette et le centre-bourg
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Pic et bois 	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Préparation des textes Installation des supports 	<ul style="list-style-type: none"> Fréquentation des lieux

Orientation stratégique : 5

Enjeux du projet de territoire : 3

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	Coûts non identifiés à ce jour	PARTENAIRE	Recettes non identifiées à ce jour	XX %



Liens autres programmes

- CRTE



Conséquence sur la fonction de centralité :

Permettre le lien entre l'Office du Tourisme et le centre-bourg. Valoriser et faire découvrir le patrimoine local. Contribuer à l'attractivité touristique du centre-bourg.

Annexes

- NÉANT

TRAVAUX DE RESTAURATION DE L'ÉGLISE DE SAINT-SAVINIEN

Travaux de restauration de l'Église de Saint-Savinien

Statut de l'action : En projet | Niveau de priorité : Faible

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>Réalisation de travaux de restauration de l'Église de Saint-Savinien. L'Église est classée, en partie, aux monuments historiques : façade, nef, clocher.</p> <p>La commune souhaiterait ouvrir le site à la visite pour valoriser le point de vue depuis le clocher, offrant une vision panoramique en hauteur sur la ville, représentant un nouvel attrait touristique.</p> <p>Le projet a été estimé à 1 200 000 €, il y a environ 10 ans, cette estimation doit être actualisée.</p> <p>Pas de sollicitation des partenaires financiers à ce jour.</p> <p>Échéancier prévisionnel des travaux prévu sur 2023-2025.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Restaurer le patrimoine religieux historique bâti classé MH Conforter l'activité touristique de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'attractivité touristique Valoriser le centre-bourg
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> ABF 	<ul style="list-style-type: none"> Département Région DRAC
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux Restaurer le patrimoine religieux et historique bâti classé MH 	<ul style="list-style-type: none"> Coût des réparations effectuées Nombre de visiteurs – fréquentation touristique du site

Orientation stratégique : 5

Enjeux du projet de territoire : 3

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	COÛTS NON IDENTIFIÉS	PARTENAIRE	MONTANT NON IDENTIFIÉ	XX %

Échéancier prévisionnel des
travaux
2023-2025



Conséquence sur la fonction de centralité :

La rénovation de l'Église de Saint-Savinien participe à la dynamique de revitalisation de la commune et à la préservation de son patrimoine historique. L'Église se situe dans la partie nord, patrimoniale et historique du centre-bourg.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- NÉANT

CRÉATION D'UNE HALTE FLUVESTRE

Création d'une halte fluvestre

Statut de l'action : En projet

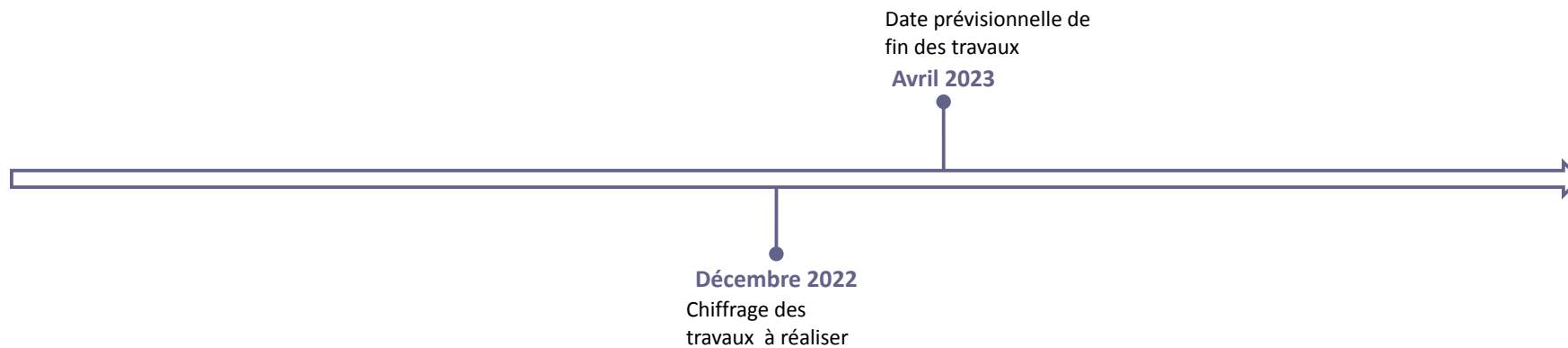
Niveau de priorité : Fort

Maître d'ouvrage	Mairie de Saint-Savinien	
Description	<p>Voie Navigable de France identifie le développement de l'offre de services pour les cyclistes le long des voies d'eau comme un enjeu pour le tourisme fluvestre. Ainsi, pour améliorer l'accueil des plaisanciers et des randonneurs en particulier les usagers de la Flow vélo, la commune souhaite aménager un bâtiment dont elle est propriétaire pour y développer des services utiles aux plaisanciers et aux randonneurs (exemple : services de location de vélos, de petite réparation et de documentation touristique, sanitaires, prises électriques, accès Wif, casiers..).</p> <p>Engagée dans la création d'un itinéraire de randonnée pédestre en 2022 qui sera accessible pour la prochaine saison touristique en 2023 cohérent en terme de liaison avec la Flow velo, Les Rives de Boutonne et « Saint-Jacques » à vélo, la construction de cette halte fluvestre viendra proposer une offre de services utiles qui permettra de booster la fréquentation de l'itinéraire. Située à proximité de la cale de mise à l'eau.</p> <p>Services envisagés : parcage des vélos avec consigne ; atelier de réparation douches ; wc ; cuisine</p> <p>La halte fluviale existe et est opérationnelle. La halte fluvestre sera mise à la disposition des touristes randonneurs pédestres, cyclistes et navigants.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Développer le tourisme fluvestre Proposer une offre de services adaptés aux besoins des cyclistes 	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à soutenir les mobilités actives Participer à la stratégie touristique « enfants-familles »
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Cabinet d'architecte MG+ 	<ul style="list-style-type: none"> Non identifiés à ce jour
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Travaux réalisés 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de services créés Nombre de location de vélos / an

Orientation stratégique : 5 et 6

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes		
OBJET	COÛTS NON IDENTIFIÉS	PARTENAIRE	MONTANT NON IDENTIFIÉ	XX %



⇒ **Conséquence sur la fonction de centralité :**
 La halte fluvestre permettra de renforcer l'attractivité touristique, la dynamisation du centre-bourg mais aussi la valorisation des mobilités douces. Elle exercera une force de centralité au sein des Vals de Saintonge et au-delà, notamment pour les touristes.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- NÉANT

Étude commerce – dispositif Shop'In

Statut de l'action : Validée

Niveau de priorité : *Médian*

Maître d'ouvrage	Vals de Saintonge Communauté	
Description	<p>Vals de Saintonge Communauté souhaite engager une étude commerce sur trois communes pôle d'équilibre, à savoir Saint-Savinien, Matha et Aulnay afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> disposer d'un état des lieux des commerces en place au sein des trois centres-bourgs principaux et d'une mise en perspective du contexte socio-démographique de son territoire, Identifier les leviers d'actions les plus pertinents pour répondre aux difficultés rencontrées par l'activité commerciale en centre-ville et impulser une action dynamique de l'intercommunalité à destination des commerces de proximité, dresser les pistes prioritaires d'un plan d'actions de redynamisation commerciale. <p>Une analyse rapide des territoires concernés permettra de prendre conscience des fragilités commerciales mais également des potentialités que présentent les trois centres-bourgs afin de mener au mieux le projet Petites Villes de Demain. Des conseils et des éclairages seront ensuite apportés à la Communauté de communes en vue de définir les enjeux de son territoire ainsi que les premières pistes d'un plan d'actions à venir dans le cadre du projet de territoire.</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Proposer un panorama de l'activité commerciale du cœur de ville 	<ul style="list-style-type: none"> Cibler les secteurs fragilisés voire défaillants Prioriser efficacement leur politique de relance et leurs investissements
Partenaires	Opérationnels	Financiers
	<ul style="list-style-type: none"> Socle Urbain Vals de Saintonge Communauté CCI 	<ul style="list-style-type: none"> Banque des Territoires
Indicateurs	Suivi	Evaluation
	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des visites Réalisation des entretiens Réalisations des réunions 	<ul style="list-style-type: none"> Étude livrée Plan d'action présenté

Orientation stratégique : 2

Enjeux du projet de territoire : 2

Dépenses HT		Recettes		
Étude commerce	Coût non révélé	Banque des Territoires	Coût non révélé	100 %
		Autofinancement	Néant	0 %
TOTAL	Coût non révélé	TOTAL	Coût non révélé	100 %



Conséquence sur la fonction de centralité :

Définition de pistes et de leviers d'action pour la redynamisation des centres-bourgs et du commerce de proximité.

Liens autres programmes

- CRTE

Annexes

- Proposition d'une étude commerce – dispositif Shop'In

ANNEXE 4 :

Maquette financière

	Action	Maître d'ouvrage (MO)	Montant total	Part MO	Part Etat	Part autres financeurs (et nom des financeurs)	Précisions sur niveau de validation pour chaque financeur	
AULNAY	Etude pour la définition d'un périmètre de revitalisation	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	21 425,00 € H.T.	20 %	0 %	Département : 30 % Banque des Territoires : 50 %	Accords de subvention obtenu pour les 2 partenaires financiers	
	Requalification de la Place Aristide Briand (partie étude)	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	9 125,00 €	20 %	0 %	Département : 30 % Banque des Territoires : 50 %	Accords de subvention obtenus pour les 2 partenaires financiers	
	Etude de faisabilité pour l'extension et la rénovation d'un EHPAD	Mairie d'Aulnay	14 880,00 €	20%	0%	Département : 30 % Banque des Territoires : 50 %	Accords de subvention obtenus pour les 2 partenaires financiers	
	Travaux de restauration de l'Eglise de Saint-Pierre de la Tour	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	1 044 639,00 €	15 % (arrêté préfectoral autorisant à déroger à la règle des 20% d'autofinancement minimum)	40 % DRAC	Département : 30 % Région : 15 %	Notification d'attribution de la DRAC obtenu / Accusés de réception de la part de la Région et du Département	
	Aménagement d'un nouvel Office du Tourisme (partie étude)	Vals de Saintonge Communauté	1 260,00 €	100%	0%	Néant	/	
	Convention de partenariat avec la Fondation du Patrimoine	Mairie d'Aulnay-de-Saintonge	5 000,00 €	100 %	0 %	Néant	Convention nouée jusqu'à février 2023	
MATHA	Etude de définition d'un périmètre de revitalisation	Mairie de Matha	20 125,00 €	20 %	Néant	Banque des Territoires : 30 %+ Département 30 % + ANAH : 20%	Accords de subvention obtenus pour les 3 partenaires financiers	
	Mise en place d'une aide aux commerces - Bourse Esprit d'Entreprendre	Mairie de Matha	6 000,00 €	100 %	Néant	Néant	Délibération du CM non portée à ce jour	
	Etude de programmation urbaine et mobilité - site de la coop agricole	Mairie de Matha	66 216,00 €	30 %	Néant	Banque des Territoires : 40 % + Département : 30 %	Accords de subventions obtenus pour les 2 partenaires financiers	
IT-JEAN-D'ANGELY	Réhabilitation de l'îlot des Bancs	SEMIS	1 548 329 € TTC Dépenses totales	79,6%	0,9%	. Région : 3,9 % . Département : ? % . Ville : 6,5 %	Accord de principe	
			710 000 € Déficit d'opération	0%	0%	. Région : 40 % . ANAH : ? % . Partage EPF/Ville : 20 %	Accord de principe	
	Réhabilitation de l'îlot 67-69 rue Gambetta	SEMIS	1 244 772 € HT Dépenses totales	90%	1,1%	. Département : ? % . Action Logement : 0,7 %	Dépenses éligibles aux financements (attente des réponses aux demandes)	
			448 000 € Déficit d'opération	0%	0%	. Région : 40 % . ANAH : ? % . Partage EPF/Ville : 20 %	Dépenses éligibles aux financements (attente des réponses aux demandes)	
	Réhabilitation de l'Hôtel du Chalet	SCI ATTIQUE	A définir	A définir	A définir	. ANAH : ? % . (Ville dans le cadre de l'OPAH)	Le projet est éligible aux aides de l'Anah mais aucune demande de financement n'a encore été effectuée	
	Habitat inclusif ADEI 17	ADEI 17	1 005 568 €	A définir	A définir	. Région : 20 %	Modalités de financement restant à définir plus finement	
	Réhabilitation de l'îlot Bussy	Recherche de partenaire	A définir	A définir	A définir	A définir	Le projet devrait être éligible aux aides de la région et de l'ANAH sur le déficit d'opération	
	Bourse Esprit d'Entreprendre	Ville de Saint-Jean-d'Angély	20 000 € / an	100%	0%	0%	Validé	
	Stratégie de végétalisation	Etude	Ville de Saint-Jean-d'Angély	Inconnu	0%	0%	Banque des territoires : 100 %	Accordé
		Projet	Ville de Saint-Jean-d'Angély	25 908 108 € HT Estimation de la somme des aménagements recommandés par l'étude sur 30/40 ans	A définir	A définir	A définir	
Requalification des places et voiries du centre-ville (Phase I)	Ville de Saint-Jean-d'Angély	1 120 000 € HT	A définir	A définir	A définir			

	Action		Maître d'ouvrage (MO)	Montant total	Part MO	Part Etat	Part autres financeurs (et nom des financeurs)	Précisions sur niveau de validation pour chaque financeur
SAIN	Plan de mobilité douces	Etude	Ville de Saint-Jean-d'Angély	22 593 € HT	20 % HT	0%	. Région : 40 % . Banque des Territoires : 40 %	Validé
		Projet		<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	
	Réhabilitation de la Maison Bonnet (Phase I)		Ville de Saint-Jean-d'Angély	2 229 700 €	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	. (Département : ? % de la mission d'assistance)	Modalités de financement restant à définir plus finement
	Projet de création d'une station thermale VALVITAL	Etude	Valvital	400 000 €	57,5%	10 % (FNADT)	. Région : 25 % . Banque des Territoires : 7,5 % (PVD)	?
		Projet		16 508 180 €	93,3%	0%	. Région : 4,3 % . Département : ? %	Modalités de financement restant à définir plus finement
	OPAH-RU		Vals de Saintonge Communauté + Ville de Saint-Jean-d'Angély	45 000 € / an (30 000 € Ville + 15 000 € CDC)	100%	0%	0%	Validé
	Parcours historique		Ville de Saint-Jean-d'Angély	21 990 €	70 %	0%	. Département : ? %	Validé
	Réhabilitation de l'ancien garage Fiat		Bailleur privé	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	
KOCITY : espace de travail hybride		Mr & Mme POPINOT	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>	<i>A définir</i>		
SAINT-SAVINIEN	Etude de définition d'un périmètre de revitalisation		Mairie de Saint-Savinien	21 425,00 €	20 %	0%	Département : 30 % Banque des Territoires : 30 % ANAH : 20 %	Accords de subvention obtenus pour les 3 partenaires financiers
	Bourse Esprit d'Entreprendre		Mairie de Saint-Savinien	10 000,00 €	100 %	0%	Néant	Délibération portée au CM actant le budget alloué.
	Construction d'ateliers d'artisanat d'art		Mairie de Saint-Savinien	55 591,00 €	A priori : 55, %	0,0%	Département : A définir	Demande de subvention déposée auprès du Département le 08/08/22

ANNEXE 5 :
**Convention Opération de Revitalisation de Territoire
(ORT) de Vals de Saintonge Communauté et de la
Ville de Saint-Jean-d'Angély (2020)**

AR PREFECTURE	
017-211703475-20190701-2019_07_D2BIS-AU	
Regu le 15/12/2020	
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME	



**Vals de
Saintonge**
Communauté

**Ville de
Saint-Jean
d'Angély**

OPERATION REVITALISATION DES TERRITOIRES



**VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTE
VILLE DE SAINT-JEAN D'ANGELY**



CONVENTION CADRE ORT

ENTRE

- La Commune de SAINT JEAN D'ANGELY représentée par son Maire Françoise MESNARD ;
- La Communauté de communes VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTE représentée par son Président Jean-Claude GODINEAU

ci-après, les « Collectivités bénéficiaires » ;

d'une part,

ET

L'Etat représenté par le Préfet du département de la CHARENTE MARITIME,

L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de la CHARENTE MARITIME,

Le Conseil départemental de la Charente-Maritime, représenté par son Président Dominique BUSSEAU,

EPFNA, représenté par son Directeur Général Sylvain BRILLET,

SEMIS, représentée par son Président Bruno DRAPRON,

ci-après, les Partenaires financeurs

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

L'article 157 de la loi ELAN instaure les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) pour permettre aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de la ville centre :

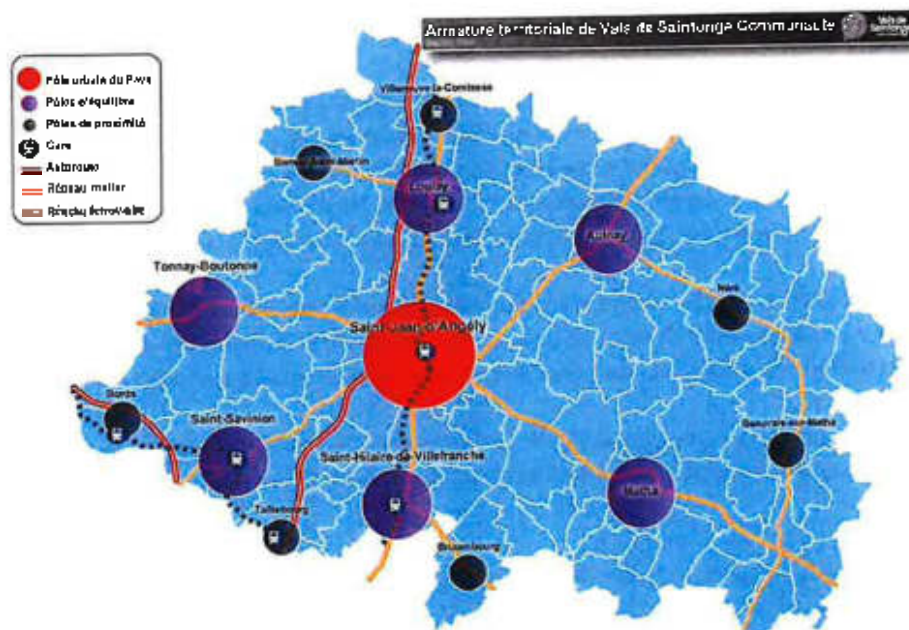
- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire), notamment : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance
- Production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Valorisation du patrimoine et des paysages
- Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive

L'ORT est un cadre partenarial intégrateur reposant sur 2 principes :

- une approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat. Le centre-ville est au cœur du projet et du développement harmonieux de sa périphérie
- un projet d'intervention coordonné, formalisé dans une convention, disposant d'un portage politique et d'une visibilité auprès de la population.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires.

Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.



Situés au Nord de la Région Nouvelle-Aquitaine et au Nord-Est de la Charente-Maritime, les Vals de Saintonge représentent près du quart de l'espace départemental pour seulement 9% de la population. Il s'agit d'un territoire très rural, proche de plusieurs bassins économiques et de vie importants et bien desservi par les infrastructures routières sur un axe Nord-Sud.

L'armature territoriale se structure autour de 3 niveaux de pôles définis dans le cadre du SCoT (approuvé le 29 octobre 2013) :

- une polarité urbaine jouant un rôle structurant sur le territoire en termes d'emplois et de services : Saint-Jean d'Angély, ville centre, et ses communes limitrophes
- 6 pôles d'équilibre ruraux, bassins de vie de proximité et anciens chefs-lieux de canton, hors Saint-Jean d'Angély, dont les deux plus importants sont Saint-Savinien sur Charente et Matha.
- plusieurs pôles de proximité avec des équipements qui favorisent l'accueil de populations et d'emplois.

Le territoire compte 54 269 habitants en 2016 et 110 communes, pour une superficie de 1 459 km², soit 37 habitants au km². La ville centre rassemble 7 754 habitants, soit environ 15% de la population. La population est globalement décroissante sur l'ensemble du territoire et la commune de Saint-Jean d'Angély n'échappe pas au phénomène avec une variation annuelle moyenne de -1,5%/an entre 2010 et 2015. La population est fragile et la part des personnes isolées est assez forte, représentant 1/3 des ménages. La forte représentation des personnes âgées accentue le phénomène, près de 35 % des personnes habitant les Vals de Saintonge ont plus de 60 ans. Les familles mono-parentales sont sur-représentées sur le secteur de Saint-Jean d'Angély (36%).

Le revenu moyen des foyers fiscaux imposables et non imposables est plus bas qu'à l'échelon départemental et le taux de pauvreté, de 17 % pour l'arrondissement, peut atteindre 21 % sur le secteur géographique d'Aulnay de Saintonge. On estime que plus des deux tiers des ménages des Vals de Saintonge sont éligibles aux aides de l'ANAH. L'importance des ménages à revenus modestes s'explique par la forte représentation des personnes âgées et des actifs précaires, ne disposant pas d'une capacité financière suffisante pour supporter les charges énergétiques croissantes et envisager la réalisation de travaux d'amélioration de leur habitat.

Au niveau de l'emploi, il est à noter qu'un actif sur deux travaille à l'extérieur du territoire. 2/3 des emplois relèvent des secteurs administratif/santé/social et du commerce et services. L'activité agricole est encore bien présente avec environ 1 600 exploitations actives sur le territoire.

La Communauté de Communes compte 31 310 logements en 2015, dont 24 189 résidences principales et plus de 4 000 logements vacants, représentant 11,5 % du parc. Ce taux, près de deux fois supérieur à la moyenne départementale, témoigne d'un phénomène très présent malgré deux OPAH et un PIG menés dans les années 2 000, la vacance ayant encore tendance à augmenter. La commune centre de Saint-Jean d'Angély présente un constat similaire avec plus de 1 000 logements vacants (300 de plus qu'en 2007) ; le cœur de bourg est particulièrement touché puisque le taux de vacance y atteint 32 %.

Le parc de logement est vieillissant : 48,3 % des résidences principales datent d'avant 1945. Les résidences principales sont occupées à 73,6 % par leur propriétaire. C'est pour ces raisons que la Communauté de Communes a souhaité lancer une nouvelle OPAH, signée le 8 janvier 2019 ayant pour objectif la revitalisation du centre bourg de Saint-Jean d'Angély et le développement du territoire.

La Communauté de Communes, structure porteuse du SCoT, a fixé un objectif global de production de 325 logements supplémentaires d'ici 2025 ainsi qu'une part de renouvellement urbain ou de sortie de vacance égale à 25 %, représentant donc environ 80 logements.

Le SCoT engage les communes dans la mise en œuvre de politiques de reconquête de leur centre-bourg en limitant l'étalement urbain et en densifiant le tissu urbain. Les Plans Locaux d'Urbanisme qui couvrent presque l'ensemble du territoire permettent ainsi de proposer des outils d'aide à la revitalisation.

Vals de Saintonge Communauté va également élaborer son Plan Climat Air Énergie Territorial, dont un des axes principaux sera d'améliorer les performances thermiques et énergétiques du parc de logements privés.

AR PREFECTURE

017-211703475-20190704-2019_07_D2BIS-AU

Reçu le 15/12/2020

La Communauté de Communes et la ville de Saint-Jean d'Angély ont ainsi initié, en lien avec l'État, un projet de revitalisation du centre-bourg de la ville-centre, qui intègre les dimensions économique, urbaine, résidentielle, environnementale et sociale. Le territoire, qui s'inscrit dans le cadre d'une démarche « centre-bourgs », et dont le dossier d'AMI a été lauréat d'une sélection régionale en 2014, a développé plusieurs actions en ce sens.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du dispositif Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) au sein de l'EPCI des Vals de Saintonge Communauté. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du projet et précise leurs engagements réciproques.

Article 2. Engagement général des parties

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

En particulier :

- L'Etat s'engage à coordonner l'action de ses services afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; à désigner au sein de ses services un référent départemental chargé 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.
- 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 dispositif sur leur 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 s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; à mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.
- Le Conseil régional Nouvelle Aquitaine s'associe à l'Etat au titre de la présente convention cadre. Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositifs d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants.
- Le Conseil départemental de la Charente-Maritime s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. Le département s'engage à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.
- L'Etablissement Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. L'EPFNA s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.
- La Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongaise (SEMIS) s'associe à la démarche initiée par l'Etat au titre de la présente convention cadre. La SEMIS s'engage à étudier la possibilité de soutenir les actions inscrites dans le plan d'action de la convention, qui seraient éligibles aux crédits d'investissement disponibles.

Article 3. Organisation des collectivités et Comité de Pilotage

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (ville-centre et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- Les collectivités réuniront les acteurs locaux et les porteurs des différentes politiques publiques autour d'une approche en mode projet avec un comité de pilotage et un comité technique
- Les collectivités sont encouragées à conduire une large consultation publique en associant les concitoyens, en lien avec les dispositions obligatoires de participation du public au titre du code de l'urbanisme, du code du patrimoine et du code de l'environnement. La démarche sera suivie par la population et les acteurs du territoire (dont le comité de développement).

Le pilotage du projet

Suite à l'AMI « centre-bourgs » et l'OPAH RU, l'Etat, Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean d'Angély ont déjà créé des instances de gouvernance qui seront mobilisées pour l'ORT afin d'assurer la cohérence des différents dispositifs.

Le Comité de Pilotage ORT

Le comité de pilotage assurera la coordination des actions et l'animation des partenariats. Il sera chargé de définir les orientations de l'opération dans son ensemble et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il assurera la cohérence de la stratégie globale d'intervention comprenant des actions à l'échelle du centre-bourg de Saint-Jean d'Angély et des actions à l'échelle du territoire des Vals de Saintonge.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an, pour apprécier l'avancement et le bilan de l'opération, apporter des solutions en cas de difficultés rencontrées et proposer des réorientations si nécessaires.

Ce comité de pilotage de l'ORT est co-présidé par le Maire de la Ville de Saint-Jean d'Angély et par le Président de Vals de Saintonge Communauté. Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet y participent nécessairement.

Il comprend notamment les élus et responsables des services nécessaires de la Ville, de l'intercommunalité. Les partenaires signataires pourront être représentés.

D'autres partenaires seront associés à cette instance selon la nature du projet considéré, comme la Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Charente, la Caisse d'Allocations Familiales de Charente, le Centre Intercommunal d'Action Social, l'ADIL,...

Le Comité Technique

Il aura en charge l'animation et le suivi opérationnel du projet, notamment l'avancement pour chaque volet d'action.

Le comité technique se réunira deux fois par an et autant que de besoin, et pourra proposer la mise en place de commissions techniques thématiques.

Il est composé de :

- représentants techniques de Vals de Saintonge Communauté et de la Ville de Saint-Jean d'Angély
- référent départemental de l'Etat et les services de l'Etat concernés
- tout autre organisme compétent au regard de l'objet et de la thématique abordés

Article 4. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de 5 ans, à savoir jusqu'au **12/07/2024**.
La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Cette convention peut être enrichie progressivement dans le temps par voie d'avenant permettant de consolider le projet urbain, économique et social du territoire. Il est donc précisé que d'autres communes de l'EPCI pourront intégrer le dispositif de l'ORT durant sa durée de validité.

A tout moment les collectivités peuvent proposer au Comité de projet Installé la modification des secteurs d'intervention, la modification d'une action ou l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions, permettant ainsi une gestion évolutive du dispositif et du plan d'actions. Après analyse de la proposition, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'un avenant à la présente convention.

Conformément à l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitat, **un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans** des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Article 5. Éléments de diagnostic et premières orientations de la stratégie de revitalisation

Suite à la candidature au titre de l'AMI « centres bourgs », la ville de Saint-Jean d'Angély et Vals de Saintonge Communauté ont conduit deux études :

- L'une sur le commerce de centre-ville réalisée par le cabinet Cibles et Stratégies,
- L'autre sur l'habitat réalisée par le cabinet SOIHA.

Ces deux études, dont des conclusions sont présentées ci-après, ont permis d'établir des diagnostics complets, présentés en annexes.

Le commerce de centre-ville

(Annexe 1 : Etude sur le positionnement économique du centre-ville, Février 2016. Cibles et Stratégies)

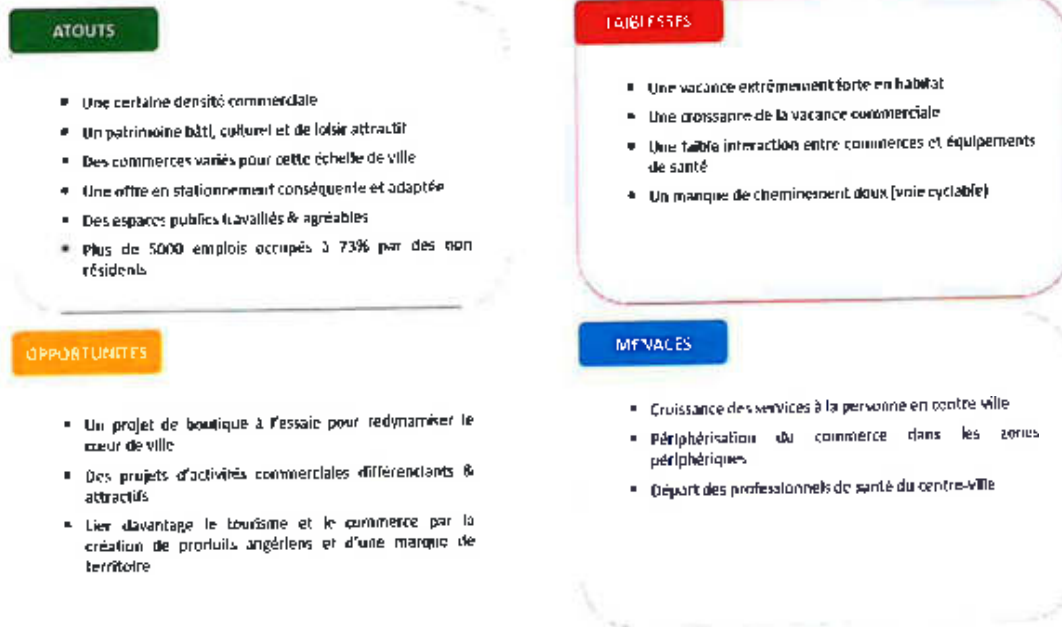
Le bilan du diagnostic est le suivant :

Commerce	Notation	Sociodémographie	Notation	Urbanisme	Notation	Habitat	Notation
Part des commerces en centralité	Moyen	Rapport ville/ZDC	Bon	Taux d'offre en stationnement	Bon	Le niveau d'attractivité résidentiel	Bon
Taux de diversité commerciale	Moyen	Taux de croissance de la population	Médiocre	Niveau d'attractivité de l'espace public	Bon	Taux de présence des professionnels de santé	Médiocre
Taux de vacance	Médiocre	Taux de renouvellement de la population	Moyen	Qualité et cohérence de façades et vitrines commerciales	Moyen	Taux de présence des équipements non marchands	Bon
Taux de renouvellement	Bon	Médiane des revenus	Médiocre	Périphérisation des activités depuis 2010	Médiocre	Taux de vacance des logements	Médiocre
Densité commerciale alimentaire	Bon	Taux de migrations quotidiennes	Moyen	Dispersion / concentration commerciale	Moyen	L'évolution du taux de vacance	Médiocre
Taux d'équipement en enseignes	Médiocre						
Taux de présence des cafés & restaurants	Moyen						
Taux de croissance des surfaces commerciales	Médiocre						
Densité en grande surface alimentaire	Médiocre						

● Bon
● Moyen
● Médiocre

Matrice MOFF du centre-ville et les enjeux

Matrice MOFF



Les enjeux pour le centre-ville

Un centre-ville en déclin démographique sur un territoire attractif qui souligne l'enjeu d'identité à travailler

Un centre-ville peu polarisé sur le volet non marchand qui réduit les occasions de fréquentation de la centralité

Une densité de population faible en cœur de ville qui affaiblit les capacités de développement du commerce

Une identité urbaine perfectible mais un cadre architectural fort

Un centre-ville peu lisible avec un déficit d'attrait des portes d'entrée et une linéarité trop marquée

Le Plan d'Actions

46 encadrer le client par une action sur l'ambiance urbaine

Améliorer la prestation client au sein de l'espace public

Initier une boucle marchande pour prolonger et rendre agréable le parcours piéton

Améliorer la qualité de vie en centre ville grâce à divers agréments

Étudier la possibilité de mettre en œuvre, ponctuellement, un secteur aléatoire

Améliorer l'attractivité de l'offre commerciale

Améliorer l'attrait des façades et des enseignes

Attirer des enseignes nationales lucratives

Proposer des types de commerces différenciés

Attirer un tiers de masse commerciale

Travailler sur la vacance en proposant une offre de type boutique à l'essai

Maîtriser la périurbanisation des activités

Intégrer la création de services à la personne sur certains secteurs du centre-ville

Contourner le polarisé non marchand

Diversifier l'offre en logement afin de contourner l'ensemble des parcours résidentiels

Agir sur le logement vacant en centre ville pour capter une nouvelle population résidente

Réfléchir à la localisation de la maison de santé en cœur de ville

Créer une stratégie de marketing territorial globale à l'échelle du centre-ville

Créer divers produits locaux à destination des touristes (nourriture, joaillerie, etc.)

Créer une marque propre au territoire angevin

Compléter l'offre en hébergement touristique par une offre différenciée

Réviser l'espace naturel de la Boutonnerie au centre-ville

L'habitat en cœur de Ville

(Annexe 2 bis : Etude pré-opérationnelle – volet Habitat. Février 2016. SOIHA / Le Creuset Méditerranée)

En quelques chiffres :

- 4809 logements dont 30% en appartement de 2,9 pièces en moyenne, et 70% de maison de 4,7 pièces en moyenne,
- 19,7 % de logements soit 947 dont environ 32 % dans le centre-ville,
- 1,98 le nombre de personnes par ménage
- Un parc HLM en baisse avec 348 logements dont 55 logements vacants.
- 39 % de la population à plus de 60 ans,

Les caractéristiques du parc de logements en centre-ville :

- Un centre-ville avec une majorité de grands logements,
- Une offre locative composée en majorité d'appartements,
- Des propriétaires occupants vivant majoritairement en maison,
- Une vacance qui a particulièrement progressé ces dernières années. 297 logements sont identifiés comme appartenant au parc privé potentiellement indigne. 40 % de cette vacance est de longue durée (plus de 2 ans) notamment, à cause d'immeubles dégradés, des successions compliquées et des typologies peu recherchées.

Les enjeux

- Adapter et diversifier la typologie des logements pour un centre-ville intergénérationnel (jeunes/famille/seniors),
- Aider les propriétaires à améliorer leurs logements (PO/PB) : le confort, l'accessibilité, la luminosité, la qualité thermique,
- Aider les propriétaires à valoriser le caractère patrimonial de leur bien (aldes fiscales),
- Pratiquer des loyers accessibles avec un bon rapport qualité/prix,
- Proposer une offre de logements intermédiaires de type habitat regroupé pour les seniors,
- Améliorer et développer les aménagements doux,
- Repérer des îlots stratégiques à reconquérir

Le plan d'action pour l'habitat du cœur de ville

- Réhabilitation de l'îlot rue des bancs : les immeubles 3,5 et 7 rue des bancs font l'objet de reconquête avec un programme de logements en adéquation avec la demande.
- Création d'une résidence pour internes en médecine (hôpital, médecine générale) et pour les remplaçants de médecins en lieu et place des immeubles 67 et 69 rue Gambetta
- Mise en œuvre d'une OPAH RU avec Vals de Saintonge Communauté pour la période 2019 - 2024

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le centre-ville de l'agglomération de Saint-Jean-d'Angély appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

La cohérence de l'ORT devra être assurée avec l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur. Dans cette optique, les collectivités signataires feront, si besoin, évoluer rapidement leur PLU. L'élaboration du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) permettra également de soutenir cette dynamique.

Article 6. Délimitation des secteurs d'intervention

Le périmètre de la stratégie territoriale comprend tout l'EPCI des Vals de Saintonge Communauté. Il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur de l'agglomération.

Le secteur d'intervention retenu, sur lequel portent les effets juridiques de l'ORT, concerne, dans un premier temps, le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély, selon le plan et la délimitation repris en annexe n°2. Le choix de ce périmètre d'intervention se justifie par les éléments de diagnostic figurant dans l'annexe n°1 et 1 bis. Cette délimitation recouvre le périmètre de l'OPAH RU signée le 8 janvier 2019.

D'autres secteurs d'intervention comprenant d'autres communes du territoire pourront être ajoutés par avenant, selon les modalités définies à l'article 4 de la convention.

Article 7. Description des actions prévues dans les secteurs d'intervention

Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 4 de la convention.

Action 1 : Réhabilitation de l'ilot des bancs

Action 2 : Construction d'une résidence pour internes en médecine

Action 3 : Connecter le centre-ville avec les équipements structurants de la ville

Action 4 : OPAH RU

Action 5 : Aide aux commerces

En annexe n°3 figurent les fiches actions détaillant les objectifs, le maître d'ouvrage et les propriétaires concernés, le périmètre précis de l'intervention, la durée et le calendrier, le coût d'opération et le plan de financement, la conduite opérationnelle du projet, les éventuelles évolutions des documents d'urbanisme nécessitées par l'opération.

Toutes les actions prévues dans le secteur d'intervention sont localisées dans le plan porté en annexe n°2.

Article 8. Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Poitiers.

Convention signée en 6 exemplaires, le vendredi 09 octobre 2020 à la Mairie de Saint-Jean-d'Angély.

Préfecture de la
Charente-Maritime



La Sous-Préfète,
Laure TROTYN

Vals de Saintonge
Communauté



Le Président,
Jean Claude GODINEAU

Ville de Saint-Jean
d'Angély



La Maire,
Françoise MESNARD

Département de la
Charente-Maritime



Le Président,
Dominique BUSSEREAU

EPF Nouvelle Aquitaine



Le Directeur Général
Sylvain BRILLET

La SEMIS



The stamp is circular with the text "SEMIS" in the center, "SAINTES" at the bottom, and "50 COURS GENET" at the top. There are two small stars on either side of "SEMIS".

Le Président,
Bruno DRAPRON

ANNEXES

Annexe 1, 1 bis et 1 ter – Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

- Annexe 1 : Synthèse des diagnostics
- Annexe 1 bis : Diagnostic économique – Cibles et Stratégies – février 2016
- Annexe 1 ter : Diagnostic Habitat – SoliHA – Février 2016

Annexe 2 – Plan du périmètre de la stratégie d'intervention et des secteurs d'intervention

Annexe 3 – Fiches Actions à réaliser

Annexe 4 – Annuaire des contacts du projet

Annexe 1 – Synthèse des études sur le commerce et l'habitat de Saint-Jean d'Angély

Le commerce de centre-ville :

Comme tous les centres-villes, celui de Saint-Jean d'Angély doit continuellement s'adapter à un nouveau modèle commercial en tenant compte notamment de l'évolution réglementaire, de l'urbanisme commercial en périphérie et des nouveaux modes de consommation.

La dynamique commerciale du cœur de ville nécessite une approche globale de l'attractivité des 4 fonctions de la centralité :

- L'habitat,
- L'économie,
- Le service,
- L'identité.

Pour recréer des conditions favorables à la fréquentation du centre-ville, une méthode de travail à 360° a été préconisée par le cabinet Cibles et Stratégies.

Celle-ci repose sur une vision globale de la centralité autour des piliers suivants :

- Attractivité des espaces publics,
- Adaptation de l'habitat,
- Les services médicaux et services publics,
- L'attractivité commerciale,
- L'accessibilité et mobilités,
- L'emploi tertiaire,
- Le patrimoine, l'architecture, l'ambiance

L'analyse socio-démographique et le logement en centralité

Environ 20% de la population angérienne vit en centre-ville. C'est une population plutôt vieillissante dont le chiffre baisse tous les ans depuis 2006 et contribue à aggraver la vacance (plus de 33%). Le taux de vacance en logement est, de loin, le plus fort observé en Charente-Maritime (7% en moyenne).

On constate aussi que la part des actifs occupés, résidant à Saint-Jean d'Angély et travaillant dans une autre commune, est d'environ 40%, ce qui signifie que potentiellement ces 40% de la population active effectuent ses achats en dehors de la ville.

Le renouvellement de la population en centre-ville afin d'enrayer la tendance « au vieillissement et à la petite taille des ménages » est un enjeu important.

L'analyse de la structure commerciale

L'offre commerciale de la ville de Saint-Jean d'Angély évolue dans un contexte concurrentiel important et très dynamique notamment avec les évolutions des surfaces de plancher commercial des Grands et Moyennes Surfaces (GMS) des pôles de Nlort (+ de 50%) et de Saintes (+ de 30%).

La ville compte environ 250 commerces et services à la personne, ce qui constitue un volume important au regard de la population (7 500 habitants) et signifie l'influence importante de Saint-Jean d'Angély sur les communes voisines. Les commerces sont répartis sur plusieurs espaces commerciaux dont les plus significatifs sont :

- Le parc d'activité de la Sacristinerie / Grenoblerie (I et II) dont l'enseigne E. LECLERC est la locomotive alimentaire,
- Le parc d'activité de l'Aumônerie où la locomotive alimentaire est représentée par l'enseigne INTERMARCHÉ,
- Le centre-ville qui présente la densité commerciale la plus forte.

OFFRE COMMERCIALE	VILLE	CENTRE-VILLE
Nombre de commerces et de services	250	125
% de services aux particuliers	23,00 %	31 %
Nombre de commerces alimentaire pour 1000 habitants	4,9	1,7
Part des commerces anomaux	15,30 %	24,4 %
Nombre d'enseignes nationales dans l'équipement de la personne et de la maison	13/20	01/12/19

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC), document intégré au Dossier d'Orientatlon et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence et d'Orientations Territoriales (Scot) prévoit en termes de m² de surfaces commercialisées les possibilités suivantes sur les secteurs les plus dynamiques de Saint-Jean d'Angély :

- Le parc d'activité de la Sacristinerie / Grenoblerie (I et II) : 8000 m²,
- Le parc d'activité de la Grenoblerie III : 5 500 m²,
- Le parc d'activité de l'Aumônerie : 1000 m²,

Les consommations de m² de surfaces commercialisables ont permis d'agrandir les deux locomotives alimentaires et d'implanter les activités suivantes :

- Leclerc auto
- Leclerc Sport
- Espace Revêtement
- LIDL
- BIOCODP
- MAISSANT (1 magasin de carrelage et 1 magasin de matériels informatique)

Cette consommation en périphérie est complémentaire avec la politique de revitalisation du centre-ville. A ce sujet, l'étude de Cibles et Stratégies démontre que l'attractivité de Saint-Jean d'Angély reposera, notamment, sur la capacité à attirer des enseignes nationales en centre-ville et en périphérie.

En 2018, le bilan est positif pour le commerce de centre-ville :

- Avec trois reprises de commerces (rue Gambetta, rue des Bancs et rue Grosse-Horloge)
- 8 ouvertures de commerces (Place du marché, rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)
- 3 ouvertures prévues en juin 2019 (rue de l'Hôtel-de-Ville et rue Gambetta)

La spatialisation de l'offre commerciale de centralité

La localisation de l'offre commerciale est concentrée sur 4 à 5 rues :

- Rue de l'hôtel de ville et la place du marché
- Rue de la grosse horloge,
- Rue Gambetta,
- Rue des Jacobins,
- Rue des bancs.

Le taux de vacance en centre-ville reste élevé, soit 24 %, ce qui montre un déclin de l'activité commerciale. Certaines rues sont plus impactées que d'autres comme celles de la rue des bancs, des jacobins ou celle de la Grosse Horloge, elles sont marquées par un mitage important.



Le marché et ses halles sont ouverts les mercredis et les samedis. Le nombre de commerçants sur le marché de la commune est de 80 (extérieur et intérieur).

Les 41 stands sous les halles représentent les corporations de métiers suivants :

- Boucher
- Charcutier
- Poissonnier
- Fromager
- Apiculteur
- Boulanger
- Volailler
- Cuisine Asiatique
- Producteur de légumes
- Revendeur de fruits et légumes
- Vendeur de vin
- Savon artisanal

Depuis 2015 le nombre de commerçants sous les halles est constant, toutefois connaît à l'extérieur une chute de fréquentation significative, essentiellement le mercredi.

Le marché est aussi le lieu d'animations organisées par l'association des commerçants du centre-ville en accord avec la Mairie.

En ce qui concerne les fonctions non marchandes, on constate, en centre-ville, une faible concentration d'équipements de santé ainsi qu'un nombre de praticiens insuffisants. Maintenir l'activité des professionnels de santé en cœur de ville et compenser les départs de praticiens par la réimplantation de nouveaux services sont des actions primordiales pour l'attractivité du cœur de ville.

Le fonctionnement urbain est plutôt efficace en ce qui concerne l'offre de stationnement possible pour les consommateurs du centre-ville, y compris les jours de marché. Toutefois, des aménagements doivent être entrepris par la ville pour faciliter les modes de déplacement doux.

L'habitat en centre-ville

La population de la Ville de Saint-Jean d'Angély est marquée jusqu'en 2006 par un phénomène d'érosion, alors que les communes limitrophes gagnent de la population.

Alors, que la population de la Ville, culminait à 9 739 habitants en 1968, le plus haut niveau jamais atteint, celle-ci se stabilise autour de 8 000 habitants depuis 1999. Ainsi, la commune a perdu 257 habitants entre 1999 et 2006. Néanmoins, la tendance récente, marquée depuis 2006, traduit un regain démographique assez net avec 278 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011.

Toutefois, entre 2011 et 2015, la ville perd à nouveau des habitants, tout comme le territoire des Vals de Saintonge, pour tomber à 7166 habitants.

Depuis, on constate une augmentation significative de nombre d'habitants. En 2016, la population angérienne est estimée à 7754 habitants par l'INSEE (chiffre janvier 2019).

Les éléments qui permettent de comprendre assez facilement l'origine de la séquence de l'érosion de la population angérienne : un vieillissement naturel combiné à la réalisation d'importants programmes de lotissements sur les communes limitrophes. La baisse démographique s'explique aussi par le fait que la population de la ville ne parvient pas à se renouveler.

Les naissances et les arrivées de population extérieure ne parviennent pas à compenser le nombre de décès. Autre phénomène, celui de la diminution de la taille des ménages. Pour la première fois, le nombre moyen de personnes par ménage passe en 2006 en dessous du seuil des 2 personnes, avec 1,98 personne par ménage en 2016 alors que ce chiffre était de 2,06 en 1999.

Il est évident que, sauf arrivée massive de jeunes ménages sur la ville dans les prochaines années, la population va continuer de vieillir (actuellement 39% de la population à plus de 60 ans). L'arrivée de la génération du baby-boom à la retraite va nécessairement accentuer la tendance. Le solde naturel devrait ainsi continuer à présenter un solde déficitaire et peser très lourdement sur l'évolution de la démographie.

Le taux d'activité est satisfaisant au regard des composantes démographiques communales mais le taux de chômage est élevé et persiste à des niveaux supérieurs aux tendances nationales et régionales, près de 14%. Depuis des années le nombre d'emplois dans l'industrie était négatif. La tendance vient tout juste de s'inverser avec plus de 100 emplois créés dans ce secteur en 2018 qui confirme la dynamique territoriale de Saint-Jean d'Angély.

Il est à noter aussi un dynamisme de la population des élèves et des étudiants dont la population est en augmentation, en raison notamment de l'ouverture en 2013/2014 de nouvelles filières post-bac (BTS).

Le niveau de revenu net moyen par foyers fiscaux est de 17 790€. Il est relativement faible au regard des moyennes nationale (25 140€) et régionale (22 444 €).

Les ménages angériens présentent des profils sociodémographiques variés. Une partie d'entre eux connaît des difficultés liées au manque de revenus auxquelles peuvent s'ajouter des problématiques liées au logement.

Enfin, le tissu associatif local est dense et diversifié : associations culturelles, sportives ou de loisirs. Plusieurs associations interviennent dans des champs alliant des approches sociales ou liées au logement et au cadre de vie.

Environ 4 800 logements composent le parc communal, en grande majorité des résidences principales, occupées par leurs propriétaires.

Un chiffre estimé de la vacance estimé à 19,7% soit 947 logements, en augmentation depuis 2007 (+ 310).

Les logements, principalement des maisons, sont pour la plupart des constructions datant des années 1950 et avant. Ce parc est parfois vétuste, ce qui pose des difficultés aux propriétaires en terme de réhabilitation.

Le parc de logements de la commune de Saint-Jean d'Angély est également concerné par des situations d'insalubrité. Depuis janvier 2015, 54 signalements ont été effectués auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Ces situations sont notamment relayées via le Centre Intercommunal d'Action Social qui recense plusieurs cas de situations de locataires mais aussi de propriétaires.

Le parc public rassemble environ 360 logements. Leur nombre a baissé durant la dernière décennie, notamment du fait de la destruction de deux bâtiments, non remplacés. De plus, celui-ci pâtit d'une mauvaise image qui ne permet pas de valoriser

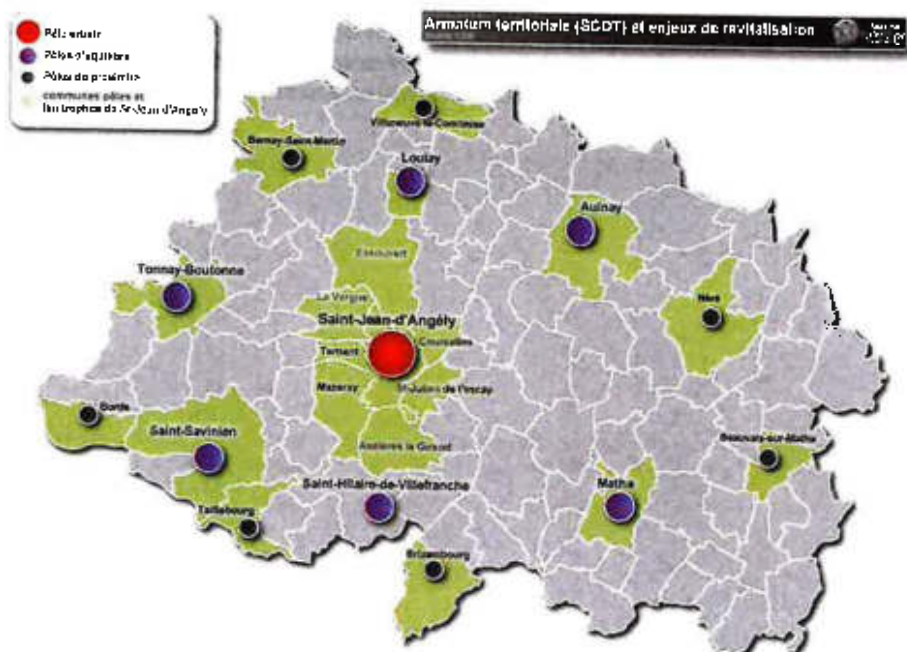
suffisamment son développement dans le parcours résidentiel des ménages du territoire. Le parc public vieillissant fait néanmoins aujourd'hui l'objet d'une politique de réhabilitation par les opérateurs du logement social.

Le parc de logements abordables est complété par une offre développée dans le diffus. Sur la commune de Saint-Jean d'Angély, quelques logements conventionnés (ANAH et Conseil général) existent mais ce profil de logements peu développé manque au territoire.

Enfin, la Commission Locale de l'Habitat de l'arrondissement identifie un manque de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite qui sont en situation de relogement. En effet, un certain nombre de ménages en difficulté (personnes âgées, seules) sont en demande de petits logements (type 2) accessibles. Cette typologie est actuellement insuffisante.

Annexe 2 – Plan du périmètre de la stratégie d'intervention et des secteurs d'intervention

La stratégie d'intervention concerne l'ensemble de l'EPCI.



Délimitation du secteur d'intervention : zone bleu = périmètre d'intervention OPAH



 Périmètre d'intervention pour réqualification d'arbres

Annexe 3 – Fiches Actions (pour actions 2019 et ultérieures)

Nom de l'action	REHABILITATION ILOT RUE DES BANCS
Axe de rattachement	HABITAT
Date de signature	15 juillet 2019
Description générale	L'entrée de la rue des Bancs se caractérise par la vacance de 3 immeubles. Cet endroit est stratégique car il est situé au cœur de la ville de Saint-Jean d'Angély face à la Place du Pliori, qui centralise plusieurs terrasses très dynamiques dès les beaux jours. Cette vacance envoie un message très négatif de l'image de la ville. De plus, le potentiel de reconquête de cet îlot correspond complètement aux attentes du centre-ville : la possibilité de développer plusieurs appartements de petites et moyennes tailles et en même temps que l'opportunité d'offrir environ 250 m ² de surfaces commerciales.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Traiter la vacance • Donner une image dynamique du cœur de ville • Accueillir de nouvelles populations • Développer une nouvelle offre de commerce et/ou de service
Intervenants	Ville de Saint-Jean d'Angély SEMIS – EPF Nouvelle Aquitaine – Ville de Saint-Jean d'Angély – ANAH – Région Nouvelle Aquitaine – Département Charente Maritime
Budget global	1 700 000 € HT
Modalité de financement	Prêts, subventions
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition des immeubles par l'EPF • Lancement du marché de travaux • Début des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du programme • Location des appartements • Implantation de nouvelles activités

CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						
	Estimation des domaines	Le service des finances doit estimer le coût d'acquisition des 3 immeubles pour permettre à l'EPF d'engager des propositions financières	Juin 2019			
	Acquisition des immeubles	L'EPF négociera avec les propriétaires et achètera les immeubles	Octobre 2019		300 000 €	
	Lancement du programme de travaux	La SEMIS, investisseur aménageur, lancera le programme de travaux pour la réhabilitation de l'îlot de la rue des Bancs	Mai 2020		1 400 000 €	

Nom de l'action	CONSTRUCTION RESIDENCE INTERNES MEDECINE
Axe de rattachement	HABITAT
Date de signature	15 juillet 2019
Description générale	Dans le cadre de sa politique de reconquête de friches commerciales en cœur de ville, la commune de Saint-Jean d'Angély a sollicité un certain nombre d'acteurs dont la SEMIS qui a acquis un ensemble immobilier situé rue Gambetta, les immeubles n°67 et n°69, emprise également d'un ancien commerce de peinture. Le projet de construction d'une résidence pour internes en médecine est donc à l'étude avec l'Hôpital de Saint-Jean d'Angély et l'ARS.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Reconquérir une friche commerciale Proposer des solutions locatives aux étudiants en médecine Créer les conditions favorables pour l'organisation de séminaires universitaires
Intervenants	Ville de Saint-Jean d'Angély SEMIS – ARS Nouvelle Aquitaine – Ville de Saint-Jean d'Angély – ANAH – Région Nouvelle Aquitaine – Département Charente Maritime - Hôpital
Budget global	1 500 000 €
Modalité de financement	Prêts et subventions
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> Programme de l'AMO Début des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> Réception du chantier Location des studios Organisation de séminaires universitaires

⇒ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						
	Acquisition de l'immeuble	La Semis est propriétaire de l'immeuble	Janvier 2018		60 000 €	
	Présentation d'un programme par l'AMO	Un cabinet AMO travaille sur l'élaboration d'une programmation adaptée à la demande de logement pour les étudiants en médecine	Juin 2019			
	Lancement de la phase travaux	Création d'une résidence de logements et d'un espace dédié à l'organisation de séminaires universitaires.	Mai 2020		1 500 000 €	

Nom de l'action	OPAH RU
Axe de rattachement	HABITAT
Date de signature	08/01/2019
Description générale	<p>L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) vise à conseiller et accompagner les propriétaires dans leur projet de requalification de leur habitat privé ancien. Celle-ci permet de proposer des aides financières pour la réhabilitation du parc immobilier privé bâti dans une logique de lutte contre l'habitat indigne, de maîtrise de l'énergie et de remise sur le marché de logements vacants. Ce programme concerne l'ensemble des communes appartenant à la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, et durera 6 ans entre 2019 et 2024.</p> <p>La commune de Saint-Jean d'Angély a souhaité participer financièrement dans le cadre de cette OPAH afin de garantir un effet levier auprès des investisseurs. Les travaux qui sont éligibles à l'aide communale complémentaire sont : les travaux permettant les économies d'énergies et ceux de rénovation lourde de logements dégradés, qu'ils soient loués ou habités par leurs propriétaires.</p> <p>Les personnes éligibles au dispositif sont : les propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans sous réserve de remplir différentes conditions en terme de revenus et de types de travaux</p> <p>et les propriétaires bailleurs sous réserve également de remplir certaines conditions (type de travaux et occupation du logement après travaux)</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Résorber la vacance • Améliorer la performance énergétique • Créer de l'offre de logement adaptée en cœur de ville
Intervenants	Vals de Saintonge Communauté ANAH – Ville de Saint-Jean d'Angély
Budget global	2 631 480€
Modalité de financement	ANAH : 2 271 480€ Vals de Saintonge Communauté : 90 000€ Ville de Saint-Jean d'Angély : 180 000€ Conseil Départemental : 90 000€
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers réalisés par an • Finalisation des budgets des opérations inscrite à la convention
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers réalisés sur le 6 ans • Nombre d'opération réalisée (commerce, requalification d'îlots et aménagement piéton)

➤ CONTENU DE L'ACTION

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logement propriétaires occupants	32	32	32	32	32	32	192
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	2	12
• Dont précarité énergétique	30	30	30	30	30	30	180
Logements propriétaires bailleurs	5	5	5	5	5	5	30
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	2	12
• Dont précarité énergétique	3	3	3	3	3	3	18
TOTAL	37	37	37	37	37	37	222

CONTENU DE L'ACTION

Nom de l'action	AMENAGEMENT RUE DU PALAIS
Axe de rattachement	ACCESSIBILITE MOBILITE
Date de signature	15 juillet 2019
Description générale	<p>Dans le cadre de la politique de revitalisation du centre-ville, la ville de Saint-Jean d'Angély a défini un plan d'actions issu de l'étude sur le positionnement économique du cabinet Cible et Stratégies et des ateliers de concertations avec les acteurs du centre-ville.</p> <p>L'une des actions préconisées est la mise en place d'un maillage doux pour faciliter les déplacements piétons et cycles en ville.</p> <p>La connexion entre la place du champ de foire et le centre-ville apparaît comme une priorité compte tenu des projets municipaux et intercommunaux, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un complexe cinématographique de 3 salles, dont les travaux sont prévus à l'automne 2019, - un établissement thermal dont l'exploitation est envisagée en 2023. <p>Afin de faciliter l'accès des piétons, actuels et futurs, au centre historique et aux commerces, la ville de Saint Jean d'Angély a souhaité améliorer le cheminement entre les rues du Palais, de la Tour Ronde et la Place de l'Hôtel de Ville. Ces cheminements respectant la loi sur les Personnes à Mobilité Réduite seront réalisés de façon à permettre une circulation confortable et aisée des piétons entre les espaces de stationnement et les points de desserte.</p> <p>La rue du Palais sera complètement repensée et élargie notamment grâce à la démolition d'immeuble. Dans cette rue, les piétons et les vélos pourront circuler en toute sécurité, à l'écart de la voie nouvelle, grâce à un aménagement paysager qui participera à l'ambiance générale de ce nouvel espace.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les modes de circulation douces • Connecter les équipements structurants du territoire avec le cœur de ville • Véhiculer une image positive de la ville • Redonner une place à tous les usagers
Intervenants	<p>Ville de Saint-Jean d'Angély</p> <p>EPF Nouvelle Aquitaine – Ville de Saint-Jean d'Angély – Etat (DETR) – Vals de Saintonge Communauté (Contrat de Ruralité) – Région Nouvelle Aquitaine (?) – Département Charente Maritime (attente confirmation Anne)</p>
Budget global	450 000 €
Modalité de financement	Prêts et subventions
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Etude d'aménagement • Dépôts du permis d'aménager et du permis de démolir • Début des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Rues aménagées • Fréquentation, notamment à travers les commerces et l'office de tourisme • Occupation du parking du champs de foire

CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						
	Etude d'aménagement	Sur les conseils de l'ABF, la ville a lancé une étude sur l'aménagement de la rue du Palais	Juin 2019		20 000 €	
	Acquisition de l'immeuble 22 rue Tour Ronde	L'EPF a acheté l'immeuble 22 rue Tour Ronde qui a vocation à être détruit	Janvier 2019		80 000 €	
	Dépôt des demandes d'urbanisme pour la démolition et les travaux d'aménagement		Octobre 2019			
	Lancement des travaux de démolition et aménagement de la rue	Réalisation du programme d'aménagement	Juin 2020		390 000 €	

Nom de l'action	AIDE AUX COMMERCES
Axe de rattachement	DEV ECO
Date de signature	15 juillet 2019
Description générale	<p>Afin de permettre de redynamiser le centre-ville commercial, la Ville de Saint-Jean d'Angély propose de créer un dispositif financier, la Bourse Esprit d'Entreprendre, pour faciliter la création/reprise d'activités en cœur de ville. L'enveloppe financière accordée à ce projet serait de 15 000 €.</p> <p>L'obtention de cette aide, dont le montant maximum peut-être de 3 000 €, sera soumis à l'instruction du dossier de demande de subvention auprès du service d'accompagnement à la création de Vals de Saintonge Communauté, le service Ateliers des Entrepreneurs (ADE). Celui-ci vérifiera l'éligibilité de la demande au regard du règlement.</p> <p>Afin d'optimiser les efforts sur l'habitat et sur le commerce dans le cœur de ville, il est proposé que le dispositif Bourse Esprit d'Angély s'applique sur le même périmètre que celui de l'OPAH, à savoir l'hyper-centre. Ainsi, l'ensemble des dispositifs incitatifs seront concentrés sur un même secteur.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre commerciale de centralité • Assurer la pérennité des projets grâce à l'accompagnement de l'ADE • Proposer une offre diversifiée et de proximité
Intervenants	<p>Ville de Saint Jean d'Angély</p> <p>ADE Vals de Saintonge Communauté</p>
Budget global	15 000 €
Modalité de financement	Ville de Saint-Jean d'Angély
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers instruits par l'ADE • Nombre de jury • Consommation de l'enveloppe
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'activités supplémentaires • Nombre de vacance en moins • Diversité de l'offre en cœur de ville

📌 **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence						
	Rédaction des documents	Réalisation du dossier de demande de financement et création du règlement d'attribution. Définition des membres du jury et son organisation	Juin 2019		Ingénierie interne, ville et CDC	
	Organisation des jury d'attribution de l'aide	Les dossiers seront présentés devant un jury de partenaires et d'experts qui proposeront un moment d'aide à accorder. Une fois celui-ci validé par le jury, la ville se chargera de verser la	De septembre à décembre 2019		Ingénierie interne, ville et CDC	

		somme au porteur de projet.				
	Versement de Paide	Jusqu'à épuiement de l'enveloppe			15 000 €	

Annexe 4 – Annuaire des contacts du projet

Pour l'ETAT

Mme Laure TROTIN, Sous-Préfète de l'arrondissement de Saint-Jean d'Angély
Mme Joëlle DESCHAMPS, DDTM

Pour Vals de Saintonge Communauté

M. Jean-Claude GODINEAU, Président
Monsieur Raphaël KERFOURN, responsable de l'urbanisme

Pour la Ville de Saint-Jean d'Angély

Mme Françoise MESNARD, Maire
M. Jean François DAMAS, responsable aménagement

Pour le Département de la Charente-Maritime

M. Dominique BUSSEREAU, Président
Mme Cécile PUYENCHET, Responsable du service Habitat

Pour l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine

M Sylvain BRILLET, Directeur Général
M Grégoire GILGER, Directeur Opérationnel

Pour la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongaise

M Bruno DRAPRON, Président
Mme Christine MOUNIER, directrice

Pour Action Logement

M Bruno ARBOUET, Directeur Général
M Samuel LEVEQUE, Directeur régional

RECTORAT

R75-2022-12-09-00002

Arrêté portant délégation de signature du secrétaire général de l'académie de Poitiers à certains agents placés sous son autorité



ACADÉMIE DE POITIERS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Arrêté portant subdélégation de la signature du secrétaire général de l'académie de Poitiers à certains agents placés sous son autorité,

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers,

Secrétariat général

2022-213

Vu le code de l'éducation, notamment les articles D222-20, R.222-19-2, R.222-19-2, R.911-82 et suivants,
Vu l'arrêté du 11 septembre 2003 portant délégation de pouvoirs aux recteurs d'académie et aux directeurs académiques des services de l'éducation nationale agissant sur délégation du recteur d'académie, en matière de recrutement et de gestion de certains agents non titulaires des services déconcentrés et des établissements publics relevant du ministère chargé de l'éducation nationale,
Vu l'arrêté du 9 août 2004 portant délégation de pouvoirs du ministre chargé de l'éducation aux recteurs d'académie en matière de gestion des personnels enseignants, d'éducation, d'information et d'orientation de l'enseignement du second degré,
Vu l'arrêté du 5 octobre 2005 portant délégation de pouvoirs du ministre chargé de l'éducation nationale de la jeunesse et des sports aux recteurs d'académie en matière de recrutement et de gestion de certains personnels stagiaires et titulaires relevant du ministre chargé de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports,
Vu l'arrêté rectoral en date du 1^{er} juin 2012 portant organisation et schéma d'organisation des services déconcentrés de l'académie de Poitiers,
Vu le décret du 18 septembre 2019 nommant madame Bénédicte ROBERT Rectrice de l'académie de Poitiers,
Vu l'arrêté du 13 janvier 2020 nommant monsieur Jean-Jacques VIAL, secrétaire général de l'académie de Poitiers,
Vu l'arrêté du 17 novembre 2022 portant délégation de signature de la rectrice à monsieur Jean-Jacques VIAL, en matière de compétences propres du ministre de l'éducation nationale et de la jeunesse.

ARRETE

ARTICLE 1

Pour la **division des personnels enseignants**, dans la limite de leurs attributions, délégation de signature est donnée à :

Mme Eugénie CHADOUTEAU, adjointe au chef de la division

Mme Florence ODERMATT, cheffe de bureau de la DPE 1A

M. Fabien GABLIN, chef de bureau de la DPE 1B

Mme Emmanuelle BOUYAT, cheffe de bureau de la DPE 2

Mme Elodie BIAIS, cheffe de bureau de la DPE 3

M. Er-Murat PIRINC, chef de bureau de la DPE 4

Mme Florence JOUHAUD, cheffe de bureau de la DPE 5



ACADÉMIE DE POITIERS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

à l'effet de signer au nom **M. Jean-Jacques VIAL**, tous arrêtés et décisions pour le recrutement et la gestion des personnels.

ARTICLE 2

Pour la **division des personnels d'encadrement, ATSS et des retraites**, dans la limite de leurs attributions, délégation de signature est donnée à :

M. Jérémy DEBERSIN, adjoint à la cheffe de division et chef de bureau de la DIPEAR 1

Mme Véronique VAYSSIERE, cheffe de bureau de la DIPEAR 2A

Mme Manon DUPONT, cheffe de bureau de la DIPEAR 2B

Mme Fabienne GASTOUE, cheffe de bureau de la DIPEAR 2A

M. Arnaud DUVAL, chef de bureau de la DIPEAR 4

à l'effet de signer au nom **M. Jean-Jacques VIAL**, tous arrêtés et décisions pour le recrutement et la gestion des personnels.

ARTICLE 3

Pour la **division des relations et des conditions de travail**, dans la limite de ses attributions, délégation de signature est donnée à **Mme Nathalie DUCOURET**, cheffe de bureau, à l'effet de signer au nom **M. Jean-Jacques VIAL**, tous arrêtés et décisions pour le recrutement et la gestion des personnels.

ARTICLE 4

Les chefs de division sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Poitiers, le 9 décembre 2022

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers

Pour la rectrice et par délégation,
Le secrétaire général d'académie,

JEAN-JACQUES VIAL Jean-Jacques VIAL

Copies à : Préfecture de région / SGAR, Intéressés