



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2023-046**

PUBLIÉ LE 23 MARS 2023

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2023-03-16-00009 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Bureau du 16 mars 2023 délibérations B-2023-017 à B-2023-029 (165 pages)

Page 3

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2023-03-16-00009

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 16 mars 2023 délibérations B-2023-017 à
B-2023-029**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° **B-2023-017**

Convention de réalisation pour la création du nouveau siège communautaire dans le quartier de la gare de Ruffec entre la Communauté de Communes Val de Charente 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

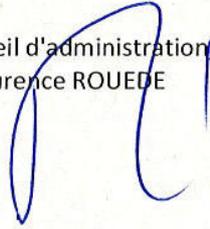
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la création du nouveau siège communautaire dans le quartier de la gare de Ruffec entre la Communauté de Communes Val de Charente et l'EPFNA, annexée à la présente délibération;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023



Etienne GUYOT

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 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la création du nouveau siège communautaire dans le quartier de la gare de Ruffec entre la Communauté de Communes Val de Charente et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une friche dans le quartier de la gare pour l'installation du nouveau siège communautaire.

Contexte : La commune de Ruffec est située au Nord du département de La Charente, entre Poitiers et Angoulême. Elle est le chef-lieu d'un canton du Nord-Charente et abrite le siège de la communauté de communes Val de Charente.

Projet : La communauté de communes doit trouver un nouveau siège rapidement. En effet, Logélia souhaite récupérer ses locaux pour ouvrir un centre de formation pour les migrants. Le bail a été prolongé jusqu'en 2026 pour laisser le temps à la CdC de trouver un nouveau foncier et de déménager.

La Collectivité envisage de réinvestir une friche dans le quartier de la gare. Pour cela, la collectivité a signé une convention d'études avec l'EPFNA. Les études et sondages seront effectués par HPC début février. Ils permettront de valider la faisabilité du projet sur le site identifié.

Le président souhaite que les négociations puissent être engagées dès le rendu des études si celles-ci valident la faisabilité du projet. Afin de ne pas retarder la possibilité d'acquisition des fonciers par l'EPFNA, une convention de réalisation est soumise au Bureau.

Durée : 31/12/2026

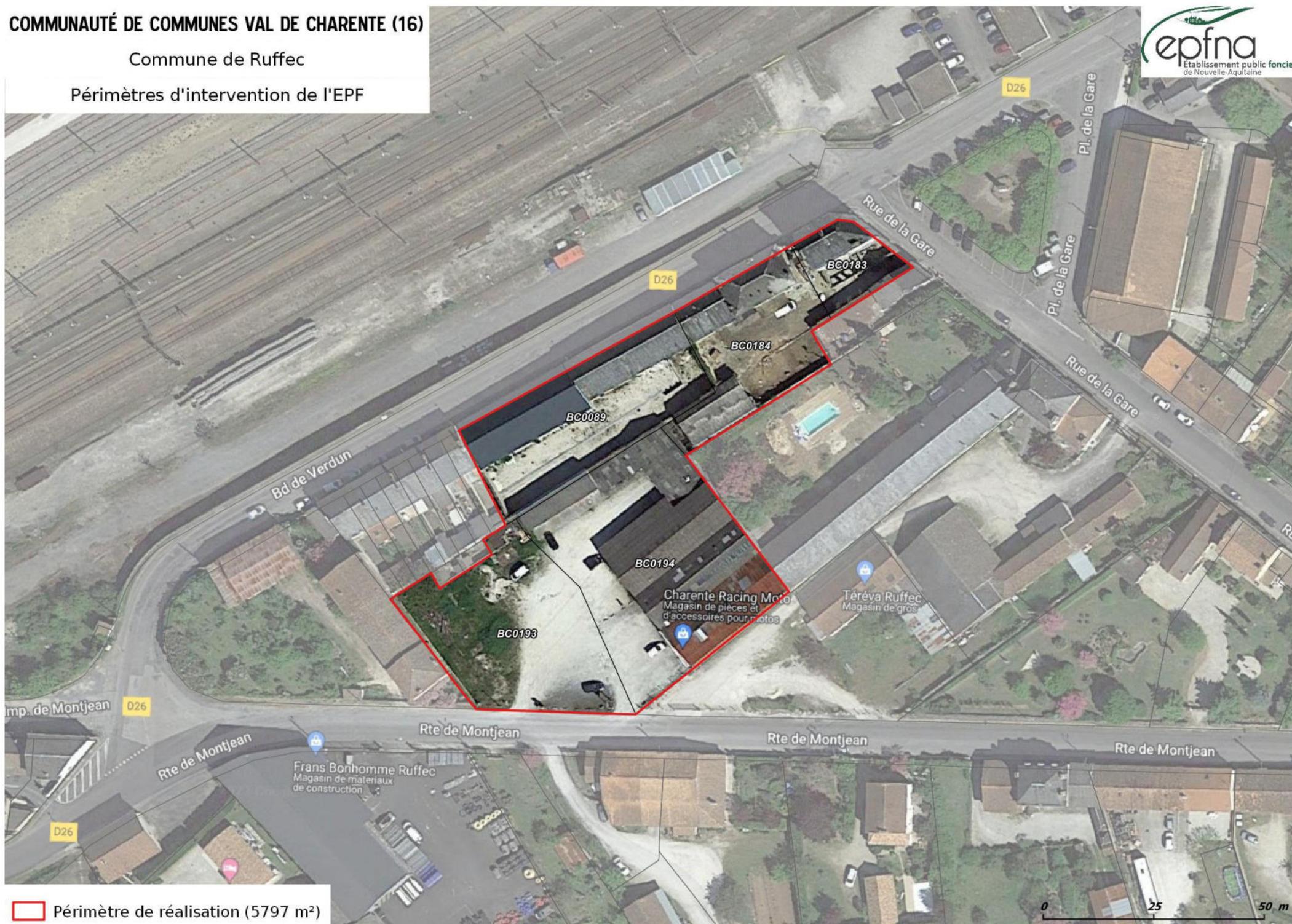
Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
5 397 990 €	802 778 €	3 307 999 €

Périmètre : tènement foncier de 5 800 m² constitué d'un ancien entrepôt d'environ 920 m² ayant abrité une activité de manufacture de chaussures et de carrosserie, ainsi qu'une maison d'habitation d'environ 200 m² et de nombreuses dépendances



□ Périmètre de réalisation (5797 m²)

0 25 50 m



CONVENTION DE REALISATION N° 16-23-025

POUR LA CRÉATION DU NOUVEAU SIÈGE COMMUNAUTAIRE DANS LE
QUARTIER DE LA GARE DE RUFFEC

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL DE CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de communes Val de Charente**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 9 boulevard des Grands Rocs à Ruffec (16700) – représentée par **Monsieur Thierry BASTIER, son président**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommé « **la Communauté de communes** » 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 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-2023- du 16 mars 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Ruffec

La commune de Ruffec est située au Nord du département de La Charente, entre Poitiers et Angoulême. Elle est le chef-lieu d'un canton du Nord-Charente et abrite le siège de la communauté de communes Val de Charente.

Elle est desservie par la Nationale 10, qui contourne la ville par l'Ouest et possède une gare sur la ligne Paris-Bordeaux, les usagers peuvent utiliser les TER à destination d'Angoulême ou de Poitiers.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune et la communauté de communes :

	Ruffec	CdC Val de Charente	Charente
Population (2018)	3 377	13 841	351 778
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,7	-0,5	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	4,6 %	1,8 %	8 %
Rythme de construction annuel	16,4	27,6	750,8
Taux de vacance du parc de logements	18,2 %	13,0 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages	1,82	2,05	2,08

La Communauté de communes de Val de Charente,

La Communauté de communes de Val de Charente a été créée par l'arrêté préfectoral du 31 mai 2013. Elle est née de la fusion de trois anciennes communautés de communes (CdC du Pays de Villefagnan, CdC des Trois Vallées, CdC de Ruffec) et de l'extension à la commune de Villefagnan. Elle regroupe aujourd'hui 32 communes, et 14 076 habitants (2019).

Agissant en application de la délibération en date du 07 décembre 2017, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Val de Charente, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 1^{er} janvier 2018 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU de la Ville de Ruffec	Approuvé le 24 octobre 2022
SCOT	SCOT du Pays Ruffécois approuvé le 25 mars 2019	

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 communauté de communes Val de Charente et l'EPFNA

Elle :

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

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

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

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

1.3 La convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 16-19-014 signée le 11 mars 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 18 décembre 2018 et du bureau du 29 janvier 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- D'assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;
- De définir les objectifs partagés de la Communauté de communes à travers ses documents de planification, et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;
- D'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).

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

- **Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire**

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « création d'un nouveau siège communautaire » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BC 89	1 235 m ²	Entrepôts	29 boulevard de Verdun	UB	Libre
BC 183	317 m ²	Maison	23 rue de la Gare	UB	Propriétaire occupant
BC 184	948 m ²	Dépendances	23 rue de la Gare	UB	Propriétaire occupant
BC 193	1345 m ²	Terrain nu / petit cabanon à démolir	19 rue de la Gare	UB	Libre
BC 194	1940 m ²	Locaux professionnels (l'acquisition portera sur une partie du terrain)	19 rue de la Gare	UB	Locaux occupés

La présente convention de réalisation fait suite à la signature d'une convention d'études qui a permis de lever les doutes quant à la présence d'une pollution sur le site.



2.2 Définition du projet

La communauté de communes est aujourd'hui locataire de son siège administratif localisé à Ruffec auprès de Logélia, le bailleur social du département. Seulement, Logélia a signifié à la collectivité son souhait de récupérer ses locaux pour ouvrir prochainement un centre de formation pour les migrants. Le bail va néanmoins être prolongé afin de laisser le temps à l'intercommunalité de trouver un nouveau foncier et de déménager.

Aussi, dans la continuité d'une réflexion engagée ces dernières années, la Collectivité envisage de développer son siège communautaire dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain au niveau d'un linéaire de bâtisses en friche situées dans le quartier de la gare. Ce projet participera à la volonté politique de redynamiser ce quartier à enjeux mais en déshérence depuis plusieurs années.

Dans ce cadre, une convention d'études a été signée en 2022 entre la communauté de communes et l'EPFNA. Les conclusions de ces études seront transmises à la collectivité au début du mois de mars et permettront de valider la faisabilité du projet et le lancement des négociations avec les propriétaires.

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération à la communauté de communes.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la communauté de communes.
- **préemptera** de manière systématique les biens compris dans le périmètre de projets de la collectivité à la demande écrite de celle-ci.

Par délibération en date du 24 octobre 2022, le conseil municipal de Ruffec a institué le droit de préemption urbain sur les zones U et AU telles que définies dans le PLU de Ruffec. Puis, par délibération du 24 novembre 2022, le conseil communautaire de la communauté de communes Val de Charente a approuvé la prise de compétence en matière de PLU. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La collectivité 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
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Diagnostic avant démolition
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

A ce titre, la communauté de communes 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 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'étude et des dépenses annexes.

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

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

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

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

4.3 Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par l'EPFNA. L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage.

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Dépenses engagées au titre de la convention d'études

Les dépenses engagées au titre de la convention d'études précitée, sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de 7 911,50 € au 25/01/2023 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global. Ce montant correspond à une étude historique, documentaire et de vulnérabilité et un diagnostic de reconnaissance de la qualité du sous-sol réalisés entre janvier et mars 2023.

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 600 000 € (SIX 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 Collectivité

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

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

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

5.4 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Collectivité

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

Il est rappelé à la Collectivité 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 5.2.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la communauté de communes par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- L'intercommunalité 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 collectivité s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la communauté de communes est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, l'intercommunalité, 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 collectivité est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la communauté de communes, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la collectivité, la cession au profit de celle-ci est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la communauté de communes, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil 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 convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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 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 le Président, 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 Président de la communauté de communes. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants :

- Réfèrent politique Intercommunalité : Président, Monsieur Thierry BASTIER
- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS, Madame Nathalie PELLETIER

- Chargé d'opérations Bâtiments publics à l'ATD : Monsieur Arnaud DEMAILLE
- Chargée d'opérations de l'EPFNA : Julie SALLARD
- Cheffe de projets PVD : Sarah OUESLATI

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

L'intercommunalité transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

L'intercommunalité 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 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

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 Communauté de communes 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 Val de Charente
représentée par son président,

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

Thierry BASTIER

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2023/ en date
du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 16-19-014 signée

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 018

Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n°17-16-040 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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 d'adhésion projet n°17-16-040 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le 20 MARS 2023

Pour le Préfet
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 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n°17-16-040 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements après recyclage d'une friche en centre-bourg

Contexte : Tirant son attractivité de l'activité viticole et de sa proximité avec les pôles d'emplois de Jonzac et Pons, la commune souhaite poursuivre son développement et attirer de nouveaux habitants au sein d'un programme raisonné, ce qui lui permettra de maintenir ses effectifs scolaires et garantir la poursuite des activités de commerces de proximité.

La commune a conclu avec l'EPFNA une convention visant la reconquête d'une ancienne activité agricole située en plein cœur du bourg en vue de la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux

Projet : L'EPFNA a acquis une friche agricole en centre-bourg pour un montant de 15 000€. Après démolition du bâti pour un montant de 100 000€, une opération de logements peut désormais être envisagée. Une promesse de vente sera prochainement envisagée avec un opérateur en vue de la réalisation d'une opération de 6 logements locatifs sociaux. Des études de pollution sont en cours afin de déterminer les enjeux et définir la suite à donner.

Afin de poursuivre la négociation avec l'opérateur sur la charge foncière admissible et aboutir à la cession du bien, une prolongation de deux ans de la durée de la convention est proposée.

Par ailleurs, une augmentation du plafond d'engagement de la convention est nécessaire pour permettre la réalisation des travaux de dépollution.

Durée : 5 ans + 2 ans

Montant : 200 000€ + 50 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
187 538 € / 257 489 €	100 054 €	439 337 €

Périmètre : Parcelles cadastrées D n°920 et 1222



**Mairie de
CHADENAC**



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION AHESION PROJET 17-16-040
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE CHADENAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de CHADENAC, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue de la mairie– 17800 CHADENAC – représentée par son maire, Monsieur Patrick CHATELAIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer – CS 70002 - 17501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération n° du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **la CCHS** » ;

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 Bureau n° du 16 mars 2023,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-400 – Commune de CHADENAC / CCDHS / EPFNA
Paraphes

PRÉAMBULE A L'AVENANT

Le partenariat entre la commune de Chadenac et l'EPFNA depuis 2017 a permis l'acquisition de la friche agricole ciblée en centre-bourg pour un montant de 15 000€. Après démolition du bâti, une opération de logements peut désormais être envisagée. Une promesse de vente sera prochainement envisagée avec un opérateur en vue de la réalisation d'une opération de 6 logements locatifs sociaux.

Suite à la découverte d'une source de pollution postérieurement à la réalisation des travaux, des études de pollution sont en cours afin de déterminer les enjeux et définir la suite à donner.

Afin de répondre aux impacts financiers et calendaires du traitement de cette pollution, il convient d'adapter le montant d'engagement et la durée de la convention opérationnelle.

Le présent avenant permet également d'adapter la convention au nouveau PPI 2023-2027 et d'intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA,

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° 17-21-006 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 ».

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-400 – Commune de CHADENAC / CCDHS / EPFNA

Paraphes

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. MODIFICATIONS DU MONTANT FINANCIER GLOBAL D'ENGAGEMENT

Les dispositions de l' « ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 250 000 € HT (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES).

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

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION ADHESION-PROJET

Les dispositions de l' « ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 mars 2025, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-400 – Commune de CHADENAC / CCDHS / EPFNA

Paraphes

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

**La Communauté de Communes
de la Haute-Saintonge**
représentée par son Président,

La Commune de Chadenac
représentée par son Maire ou son
représentant,

Claude BELOT

Patrick CHATELAIN

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 2023.

Annexes :

1. *Convention adhésion projet n°17-16-400*
2. *Règlement d'intervention de l'EPFNA*

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-400 – Commune de CHADENAC / CCDHS / EPFNA

Paraphes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° **B-2023- 019**

Convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Mirambeau, la communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

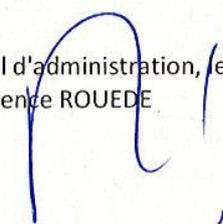
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Mirambeau, la communauté de communes de la Haute-Saintonge 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

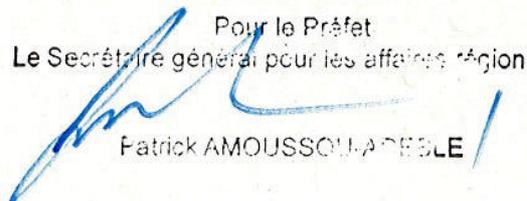
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-APELLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Mirambeau, la communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements séniors en réhabilitation en centre-bourg

Contexte : Commune de 1 500 habitants localisée à l'extrémité sud-ouest du département de la Charente-Maritime et au contact du département de la Gironde, Mirambeau jouit d'une situation privilégiée, étant à la fois proche, à 30 minutes de villes moyennes bien équipées (Saintes, Royan, Cognac...) concentrant administrations, services et zones commerciales, et d'un réseau de nombreuses petites villes-relais, qui émaillent le territoire (Jonzac, Montendre, Saint-Genis-de-Saintonge, Saint-Ciers-sur-Gironde, Blaye...).

Projet : La commune souhaite développer en cœur de bourg un programme de logements à destination des séniors en réhabilitant un bâti historique idéalement situé.

Durée : 4 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
746 609 € / 764 291 €	293 007 €	8 602 €

Périmètre : Parcelle cadastrée AE n°68 comprenant un ensemble immobilier sis 2 rue des Recollets



Périmètre de réalisation (8342 m²)



CONVENTION REALISATION N° 17-23-

POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MIRAMBEAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Mirambeau**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 10 place de la Mairie à Mirambeau (17150), représentée par **Madame Mylène ROBERT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Mirambeau

Commune de 1 500 habitants localisée à l'extrémité sud-ouest du département de la Charente-Maritime et au contact du département de la Gironde, Mirambeau jouit d'une situation privilégiée, étant à la fois proche, à 30 minutes de villes moyennes bien équipées (Saintes, Royan, Cognac...) concentrant administrations, services et zones commerciales, et d'un réseau de nombreuses petites villes-relais, qui émaillent le territoire (Jonzac, Montendre, Saint-Genis-de-Saintonge, Saint-Ciers-sur-Gironde, Blaye...).

La commune est depuis 2022 intégrée au programme Petite Ville de Demain (PVD) et signataire, à cet effet, de la convention cadre dédiée en octobre 2022 avec les partenaires que sont l'Etat, le Conseil Départemental, la Banque des Territoires et la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge.

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

	Mirambeau	CC de la Haute-Saintonge	Département
Population	1 500	68 248	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.2%	0.1%	0.5%
Taux de vacance du parc de logements	18,4%	12,2%	7,2%
Nombre de personnes par ménages	2.02	2.13	2.04

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Délibération du CM du 05/06/2018
SCOT	En cours d'élaboration

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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 :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, 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.

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 Mirambeau et l'EPFNA.

Elle permet de :

- 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	

1.3. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du 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.

Cette annexe 1 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 modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties. Le document opérationnel complète et précise les dispositions du règlement d'intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Rue des Recollets » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AE 68	8 372 m ²	Immeuble ancien	2 rue des Recollets	Ua	libre



2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et/ou l'Intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude de faisabilité réalisée par Soliha

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation	Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	X Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

Le projet définit par la personne publique contractante est le suivant :

2.2.A - Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien, réalisation d'une opération d'habitats seniors partagés.

L'étude de faisabilité produite par Soliha fait état d'un potentiel de 13 logements ainsi que d'espaces communs (salle commune, restaurant, sanitaires, infirmerie, cuisine...) pour une surface habitable de 651 m².

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un bailleur social ou un promoteur désigné par la Commune.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets.

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

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

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06

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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'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 le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Comptabilisés dans le stock financier de la convention
- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la personne publique contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Gérés par l'usufruitier en cas de démembrement de propriété, selon les modalités prévues dans l'acte

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 **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 personne publique contractante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans délibération de la personne publique garante.

La délibération 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.

5.4 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 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

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

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

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

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

- Avant le XXX, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la personne publique contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la Personne Publique Garante.

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

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

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

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2027**.

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

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service :
- Réfèrent politique Commune : Madame le Maire
- Chargé d'opérations foncières/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Alexandre SOULAT / 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.

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

La Commune le cas échéant transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'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 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 10 – 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 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention 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 ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité partenaire dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, 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 partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs bien ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Mirambeau
représentée par son maire,

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

Mylène ROBERT

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/.....
en date du

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA
Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 020

Convention de veille pour la requalification du Domaine de la Cour entre la commune de Guitinières, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

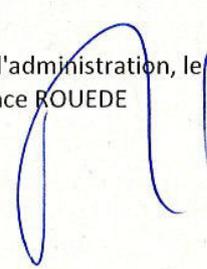
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour la requalification du Domaine de la Cour entre la commune de Guitinières, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE



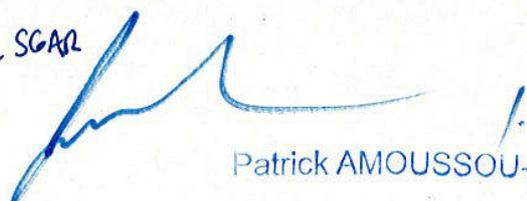
Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR



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 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la requalification du Domaine de la Cour entre la commune de Guitinières, la
Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Implantation d'une structure d'hébergement à destination des séniors et réalisation d'une opération de logements

Contexte : Guitinières compte 530 habitants et bénéficie de sa proximité avec les deux pôles d'attractivité locaux que sont Jonzac (à 9 km) et Pons à 18 km.

Projet : La commune souhaite porter un projet d'implantation d'une structure d'hébergement à destination des personnes âgées dans la partie sud-ouest du Domaine de la Cour, un ensemble patrimonial remarquable situé en face de la mairie.

Durée : 3 ans

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
161 072 € / 270 772 €	112 047 €	109 106 €

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant les parcelles cadastrées AI n°50, 142, 156, 143, 144, 145 et 260





**Mairie de
GUITINIÈRES**



CONVENTION DE VEILLE N° +++++

POUR L'AMENAGEMENT DU DOMAINE DE LA COUR

ENTRE

LA COMMUNE DE GUITINIÈRES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Guitinières**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 3 route de la Bergerie à Guitinières (17500), représentée par **Monsieur Jean-Philippe POTIER**, 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 .

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Guitinières

La commune de Guitinières est localisée dans le département de la Charente-Maritime. Commune rurale de 513 habitants, elle s'étend sur environ 9 km² et bénéficie de sa proximité des deux pôles d'activités que constituent Jonzac (9 km à l'est) et Pons (18km au nord).

Située en Haute-Saintonge, Guitinières est au cœur d'une région présentant un fort potentiel touristique, comptant des atouts variés : attrait culturel avec un patrimoine architectural roman ; gastronomique avec la Gironde et les vignobles qui bordent l'estuaire ; intérêt paysager des coteaux et des marais.

De plus, la bonne accessibilité depuis les grands axes routiers départementaux et nationaux en favorise la fréquentation :

- proximité de l'échangeur de l'autoroute A10 L'Aquitaine reliant Poitiers à Bordeaux en passant par Saintes, qui place Guitinières à 40 minutes de Saintes et 60 minutes de Bordeaux ;
- - proximité de Routes Départementales, dont la RD 2 permettant de rejoindre St Genis de Saintonge au Nord et Jonzac à l'Est et la RD 148 faisant la liaison entre Guitinières et Mirambeau au Sud-Est et Jonzac au Nord-Ouest ;

En 2019, la commune comptait sur un total de 280 logements, 223 logements principales, 34 logements secondaires et occasionnels et 23 logements vacants.

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

	Guitinières	CC de la Haute-Saintonge	Département
Population	513	68 248	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1.5%	0.1%	0.5%
Taux de vacance du parc de logements	8.1%	12,2%	7,2%
Nombre de personnes par ménages	2.26	2.13	2.04

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Délibération du CM du 05/06/2018
SCOT	En cours d'élaboration

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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 :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, 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.

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 Guitinières et l'EPFNA

Elle permet de:

- 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	

1.3. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du 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.

Cette annexe 1 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 modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le document opérationnel complète et précise les dispositions du règlement d'intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Rue des Recollets » et défini par les éléments suivants :

Parcelles	Superficie	Type de bien	Adresse	Zonage PLU	Occupation
AI 332	01ha 35a 67ca	Bâti ancien	La Cour	ZNC	Occupation partielle
AI 142	00ha 06a 56ca	Non bâti			
AI 143	00ha 28a 32ca	Bâti ancien			
AI 333	00ha 01a 84ca				
AI 156	00ha 01a 36ca				
AI 145	00ha 21a 42ca	Non bâti			
AI 330	00ha 04a 68ca				
ZD 50	00ha 02a 53ca				
02ha 02a 38ca					



2.2 Définition du projet

Le projet défini par la personne publique contractante est le suivant :

2.2.A - Le Programme

La Commune de Guitinières souhaite porter un projet d'implantation d'une future structure d'hébergement dans la partie sud-ouest du Domaine de la Cour. Cet ensemble patrimonial remarquable situé en face de la mairie est composé d'imposants corps bâtis implantés dans une cour carrée, d'un pigeonnier et de bosquets boisés.

La partie sud-ouest pourra être mobilisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'une structure d'hébergement pour personnes âgées et d'équipements communs qui pourraient également être mis à disposition des habitants de la commune dans une démarche mutualisée.

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet à la commune, à un bailleur social ou un promoteur et dans tous les cas, après délibération de la Commune.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets.

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

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

- l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
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...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
x	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

- Comptabilisés dans le stock financier de la convention
- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- Mis à disposition de la personne publique contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Gérés par l'usufruitier en cas de démembrement de propriété, selon les modalités prévues dans l'acte

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 **400 000 €**.

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 personne publique contractante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans délibération de la personne publique garante.

La délibération 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.

5.4 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 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

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

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

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

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

- Avant le XXX, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la personne publique contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la Personne Publique Garante.

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

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

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Personne Publique Garante. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la Personne Publique

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

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2026**.

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

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

-
- Référent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Référent politique Commune : Maire ou Adjoint : XXXXX
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER
- Chargé d'opérations foncières : 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 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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 10 – 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 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention 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 ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité partenaire dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, 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 partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Guitinières
représentée par son maire,

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

Jean-Philippe POTIER

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES**, ~~XX~~ n° 202X/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 021

Convention de réalisation pour le développement de l'offre de logement sur le secteur des Moulinades entre la commune d'Arvert 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

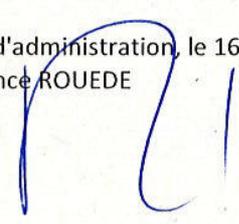
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour le développement de l'offre de logement sur le secteur des Moulinades entre la commune d'Arvert et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour le développement de l'offre de logement sur le secteur des Moulinades entre la commune d'Arvert et l'EPFNA

Objet : Développement d'une opération de logements intégrant une part importante de logements sociaux sur un site située au cœur du bourg de la commune.

Contexte : Septième commune la plus peuplée de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique, avec 3 767 habitants (chiffre provisoire du recensement effectué en janvier/février 2022), Arvert fait partie d'un pôle d'équilibre secteur nord identifié au SCOT DU PAYS ROYANNAIS. La commune connaît un développement rapide, sa population a crû de près de 60% en 50 ans. Un enjeu important pour la commune consiste à développer son offre de logement social, en l'orientant à destination des personnes âgées ainsi que des familles et jeunes couples.

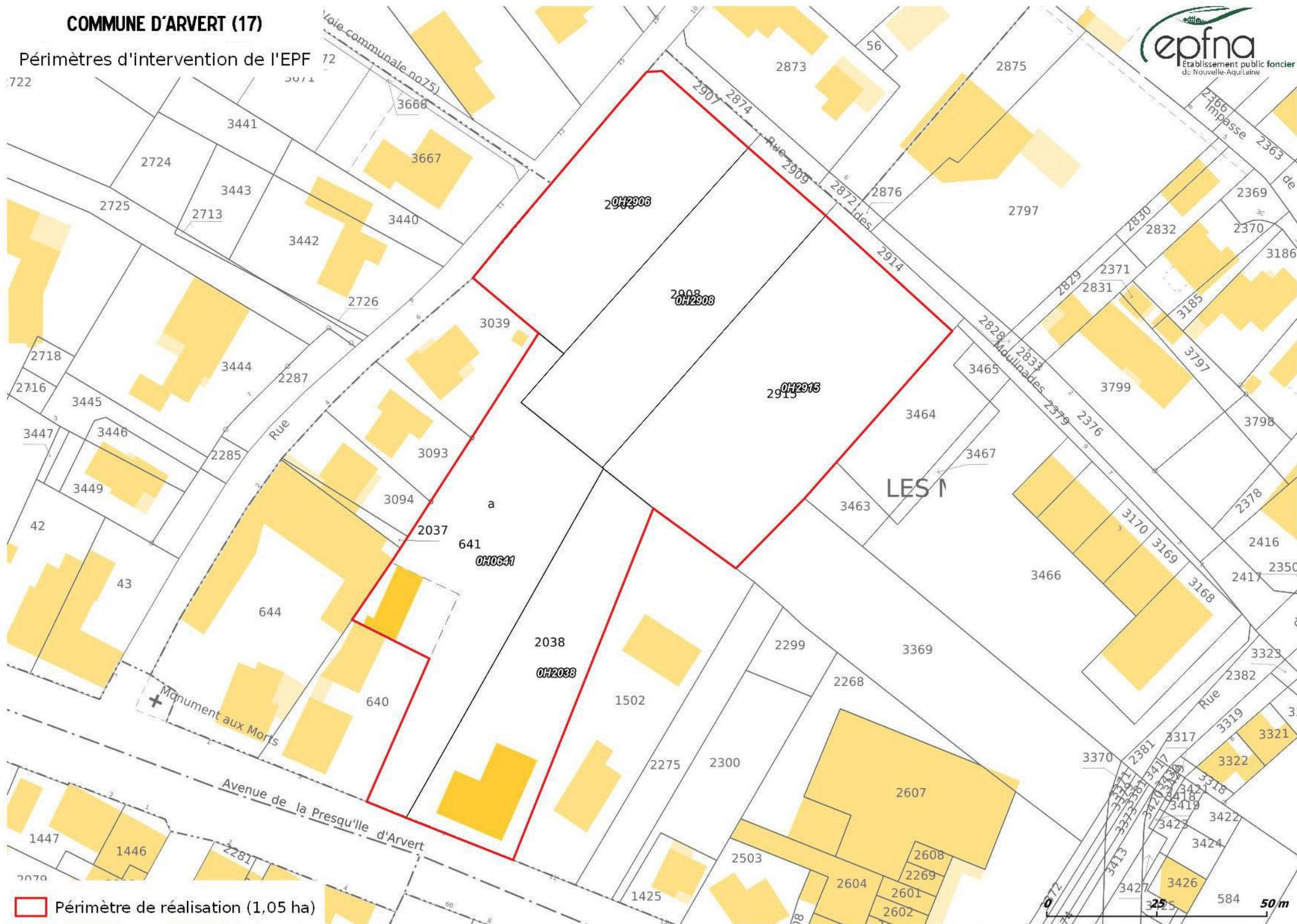
Projet : Cette convention fait suite à la convention de veille n°17-22-055, dans le cadre de laquelle la préemption d'une propriété de 4600 m² située en cœur de bourg a été réalisée en juin 2022. Elle vise à la mise en place d'un périmètre de réalisation sur le secteur des Moulinades, dans la perspective de l'acquisition par l'EPF de la propriété préemptée, ainsi que de la poursuite du projet porté par la commune sur ce secteur de projet.

Durée : 3 ans

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une surface de 1,3 ha portant sur le secteur des Moulinades, secteur de densification urbaine situé en centre-bourg de la commune.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°17-23-....

**POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
SUR LE SECTEUR DES MOULINADES**

ENTRE

LA COMMUNE D'ARVERT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'ARVERT**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jacques Lacombe – BP 31 à Arvert (17530), représentée par **Madame Marie-Christine PERAUDEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° 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-2022-123 du 7 octobre 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'ARVERT

La commune d'Arvert est localisée à l'ouest du département de la Charente-Maritime, au centre de la presqu'île du même nom. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique depuis sa création en 2001 ainsi qu'au canton de la Tremblade.

La Commune est déjà signataire d'une convention avec l'EPFNA (N°CP-17-12-008) dans l'optique de la réalisation d'un programme de 128 logements dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée dite du « Fief de Volette ».

Septième commune la plus peuplée de la CARA avec 3 767 habitants (chiffre provisoire du recensement effectué en janvier/février 2022), Arvert fait partie d'un pôle d'équilibre secteur nord identifié au SCOT DU PAYS ROYANNAIS. La commune connaît un développement rapide, sa population a crû de près de 60% en 50 ans. Cette tendance s'explique par des apports migratoires conséquents venant contrebalancer un solde naturel négatif. Territoire fortement contraint par sa situation géographique et par l'application de la Loi Littoral, la Commune subit une pression démographique du fait de sa situation de commune de second rang face aux grandes stations balnéaires. Les prix des terrains sont encore abordables pour une situation proche du littoral et des plages.

Cette pression démographique se traduit par une croissance du parc de logements et une forte pression foncière. En 50 ans, le nombre de logements a presque triplé sur la commune (+1466), avec une très forte augmentation du nombre de résidences secondaires. Sans atteindre les taux très élevés de certaines communes de la CARA, cette part importante de résidences secondaires témoigne d'une pression foncière renforcée. Cette pression induit une concurrence entre les potentiels acquéreurs à titre principal et les acquéreurs à titre secondaire, ce qui favorise une augmentation sensible des prix du foncier.

Le développement de la Commune s'est effectué par construction successive de maisons individuelles partant initialement du bourg, s'organisant linéairement autour de la voie principale, et est aujourd'hui dans une dynamique d'épaississement autour de cet axe. Cette dynamique d'extension a noyé le bourg ancien qui remplit aujourd'hui plus difficilement son rôle de centralité.

Au sein d'un parc de logement composé à 93% de maisons individuelles et à 73% de logements de 4 pièces et plus, le vieillissement de la population (39% de population 60 ans et plus) provoque une sous-occupation des logements parfois devenus inadaptés à leur occupant.

Dans le même temps, l'offre de logement social est très peu développée sur la commune (2.64 % de logements sociaux), malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires.

Ainsi, un enjeu important pour la commune consiste à développer son offre de logement social, en l'orientant à destination des personnes âgées ainsi que des familles et jeunes couples.

Dans le prolongement de la convention de veille n°17-22-055 signée le 23 mai 2022, la présente convention vise à la mise en place d'un périmètre de réalisation sur le secteur des Moulinades, dans la perspective de l'acquisition par l'EPF d'une propriété de 4600 m² située en cœur de bourg, et de la réalisation d'une consultation d'opérateurs.

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

	Commune d'Arvert	Intercommunalité	Département
Population	3 566	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 1,2 %		
Taux de Logements locatifs sociaux	2.64 %		
Taux de vacance du parc de logements	8,2%	4,7%	7,1%
Nombre de personnes par ménages	2,09	1,91	2,04

Sources : INSEE et Observatoire des Territoires

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	14/12/2006	Modification 1 : 29/07/2010 Modification 2 : 08/07/2011
SCOT	25/09/2007	Modification n°1 : 20/10/2014 Révision : en cours

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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 :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, 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.

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 d'Arvert 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	

La présente convention s'inscrit dans l'axe « Logement ».

1.3. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du 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.

Cette annexe 1 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 modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le document opérationnel complète et précise les dispositions du règlement d'intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

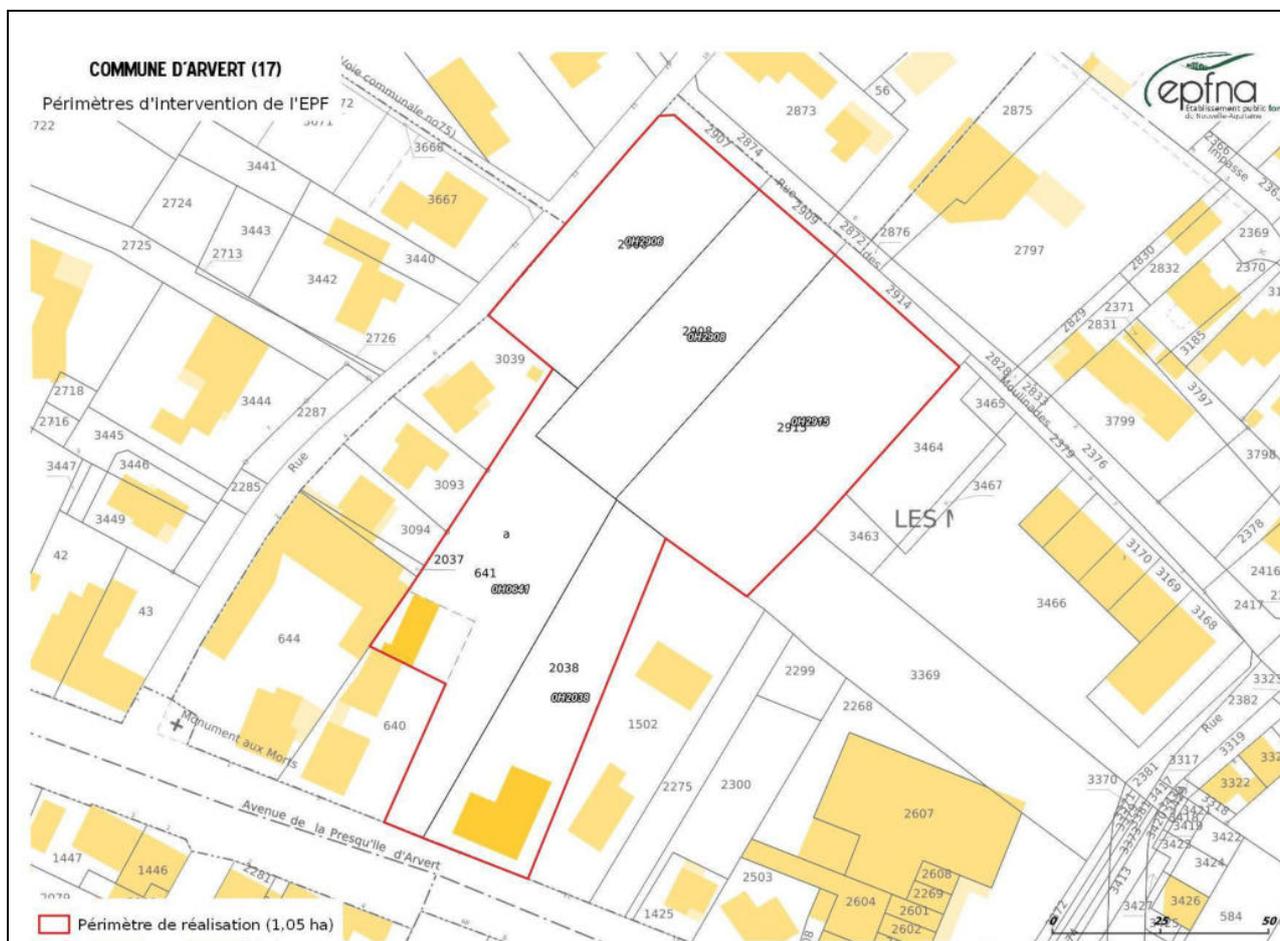
2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **LES MOULINADES** » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
H n° 2915	00ha 28a 43ca	Non bâti	Rue des Moulinades	UBs	OAP	
H n° 2038	00ha 17a 75ca	Non bâti	Rue de la Granderie	UBs/UB	OAP	

H n°2906	00ha 16a 95ca	Non bâti	Rue du Boudignou	UBs	OAP	
H n° 2908	00ha 18a 09ca	Non bâti	Rue des Moulinades	UBs	OAP	
H n° 641	00ha 21a 83ca	Bâti	Rue des Moulinades	UBs/UB	OAP	

La parcelle H n°2038 est bâtie d'une maison d'habitation qui a vocation à être démolie.



2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à la convention de veille n°17-22-055.

A ce stade, suite à une consultation flash d'opérateurs réalisée début 2022, trois opérateurs ont travaillé sur des scénarios d'aménagement et des bilans financiers sur les parcelles H n° 2915 et sur une partie de la parcelle H n°2038. La consultation débutée a vocation à être poursuivie sur l'ensemble de la parcelle H n°2038, sur la base d'études complémentaires qui permettront de compléter la connaissance du site (étude géotechnique notamment). Les autres parcelles inscrites dans le périmètre de réalisation pourront également être intégrées au périmètre du projet en fonction de leur dureté foncière.

Le projet défini par la personne publique contractante est le suivant :

Cas 1 : Production de logements

2.2.A - Le Programme envisagé

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction et en construction neuve

Projet	
Nombre de logements prévus	Entre 20 et 38 logements selon les scénarios
Dont sociaux	Entre 16 et 29 selon les scénarios
Typologies des logements	Collectif / individuel / terrains à bâtir selon les scénarios
Densité prévue	Entre 35 et 67 logements / hectare selon les scénarios

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un opérateur.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Acquisition : Mars/avril 2023
- Réalisation des études complémentaires : Avril/mai 2023
- Consultation d'opérateurs : Juin-juillet 2023
- Signature promesse de cession : Fin 2023
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : 2024
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet : 2024/2025
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2024/2025
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2024/2025
- Mise en service : 2026/2027

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 9 mai 2022, le conseil municipal de la commune d'Arvert a délégué le droit de préemption urbain sur les parcelles objets de la convention de réalisation.

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

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
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

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

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- 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 de veille

Les dépenses engagées au titre de la convention de veille précitée, sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **596 825,33 € HT** au 15/02/2023 et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 580 500 € de frais d'acquisition
- 16 325 € de frais annexes (avocat, notaire, huissier).

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 **1 200 000 € HT (UN MILLION DEUX CENT MILLE 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 personne publique contractante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans délibération de la personne publique garante.

La délibération 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.

5.4 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant 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, dans les meilleurs délais une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2025**.

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : Madame C. POMMIER
- Réfèrent politique Commune : Madame le Maire
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Julien PERROT / 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 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 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traitées au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 10 – 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 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention 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 ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la collectivité partenaire de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité partenaire dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, 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 partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procédera à leur cession.

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Arvert
représentée par son maire

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

Marie-Christine PERAUDEAU

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 022

Avenant n°1 à la convention réalisation n°17-23-010 pour la réalisation d'une opération de logements sur les sites objet 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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 réalisation n°17-23-010 pour la réalisation d'une opération de logements sur les sites objet de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € 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 16/03/2023

Laurence ROUBEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le 20 MARS 2023

Le SGAR
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention réalisation n°17-23-010 pour la réalisation d'une opération de logements sur les sites objet de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Objet : Réalisation de programmes de logements notamment sociaux sur les sites identifiés

Contexte : 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. 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 de la 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 : Le projet de commune porte sur la création de programmes de logements dont une part importante de logements locatifs sociaux sur les sites identifiés dans la convention.

Le présent avenant vise à intégrer les parcelles BE251 – BE 1094 et BE 1095 situées à proximité du site "Avenue des Tilleuls" ayant fait l'objet d'une acquisition hors DUP par l'EPF en 2019. La modification du périmètre de réalisation permettrait la réalisation d'un projet d'ensemble à l'échelle du site "Avenue des Tilleuls".

L'ensemble des dépenses engagées au titre de ces parcelles (acquisition, frais de portage et de gestion) seront transférées dans la présente convention de réalisation.

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 : Le périmètre de réalisation porte sur 3 sites: Avenue des Tilleuls, Commandant Lavigne et Didonne Nord d'une surface totale d'environ 2,5 ha.

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres de réalisation (2,63 ha)

Foncier EPFNA

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°1
A LA CONVENTION REALISATION N° 17-23-010
POUR LA REALISATION
D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS SUR LES SITES 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 n° ++++ 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° ++++ du ++++.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

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 de la 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'Etablissement 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, Commandant Lavigne et Avenue des Tilleuls objet de la présente convention de réalisation.

La convention de réalisation vise à permettre le suivi des acquisitions et de la cession des fonciers pour la réalisation des projets de logements sur les sites identifiés.

Le présent avenant vise à intégrer les parcelles BE251 – BE 1094 et BE 1095 ayant fait l'objet d'une acquisition hors DUP par l'EPF en 2019 au site Avenue des Tilleuls, ayant vocation à accueillir un programme de logement intégrant une part de logement social. La modification du périmètre de réalisation permettrait la réalisation d'un projet d'ensemble à l'échelle du site "Avenue des Tilleuls".

Pour rappel : Les dépenses engagées au titre des opérations (dont les parcelles objet du présent avenant) ci-dessous de la convention 17-18-016 seront intégrées dans la convention de réalisation (stock au 3 octobre 2022) :

- 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

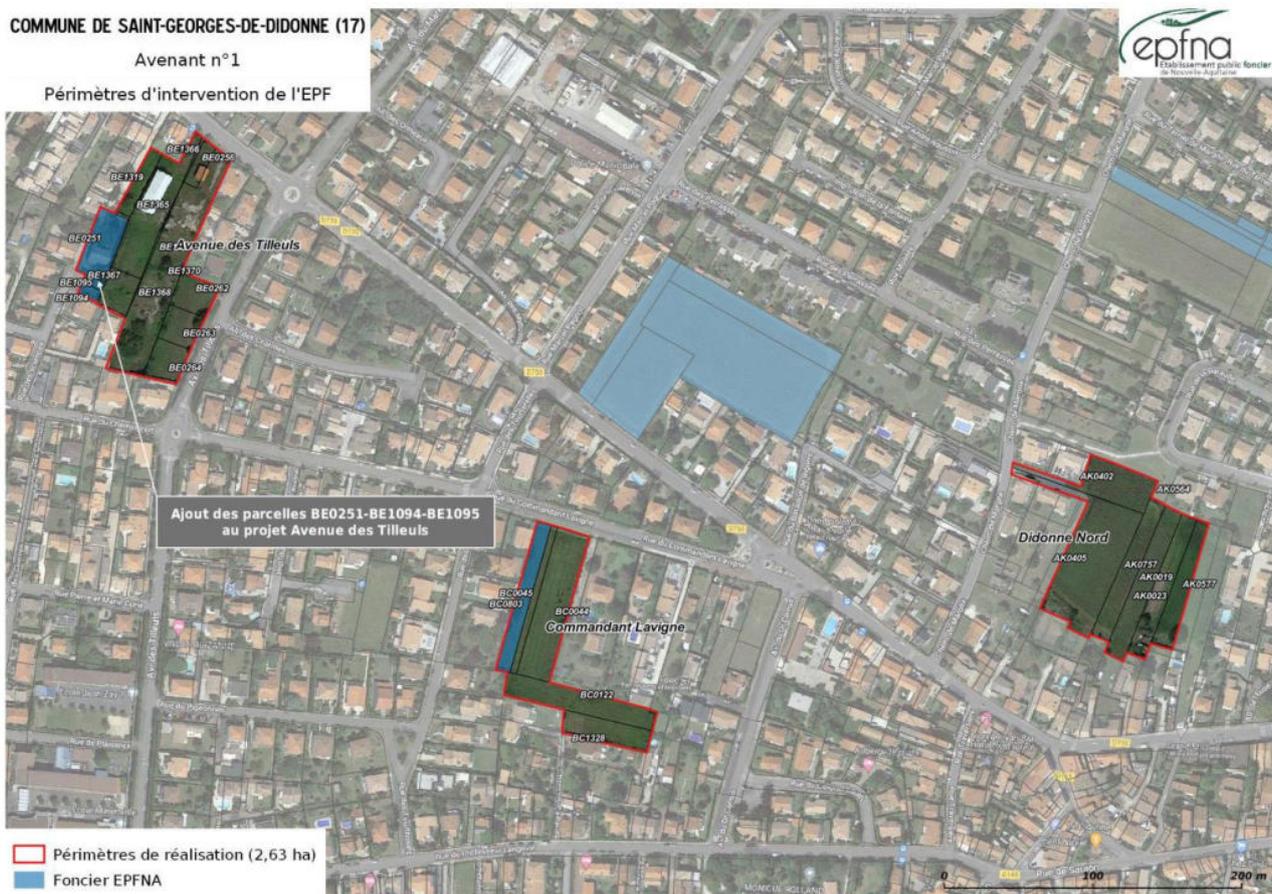
ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PÉRIMETRES D'INTERVENTION

L'article 2.1 – « Définition du secteur d'intervention » est complété par le paragraphe suivant :

Le secteur d'intervention identifié comme « Avenue des Tilleuls » est complété par les parcelles suivantes :

Parcelles	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BE 251	00ha 09a 65ca	bâti	10 rue des sciences	UB	Occupé par Habitat Humanisme
BE 1094	00ha 01a 16ca	Non bâti	8 rue des sciences		
BE 1095	00ha 00a 87ca	Non bâti	8 rue des sciences		

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.



Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Arvert
représentée par son maire

François RICHAUD

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUNHES n° ++++ en date du ++++

Annexes :

- Annexe 1 : Convention de réalisation n°17-23-010

Avenant n° 1 à la convention de réalisation n°17-23-010 en l'EPFNA et la Commune de Saint-Georges-de-Didonne
Paraphes Page 4 sur 4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 023

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-17-052 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune d'Ussel 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 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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°19-17-052 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune d'Ussel et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le

20 MARS 2023

Le SGAR
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 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-17-052 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune d'Ussel et l'EPFNA

Objet : Avenant d'intégration d'une minoration pour la réalisation d'une opération d'habitat social en renouvellement urbain

Contexte : Avenant à la convention opérationnelle entre la commune d'Ussel et l'EPFNA. La convention a pour projet d'appuyer le projet global de revitalisation du cœur de ville d'Ussel et est centrée sur un sujet principal. Le traitement d'une ancienne école privée en friche en cœur de ville. Au regard des coûts de démolition et de désamiantage, une minoration de 600 000 € a été approuvée en 2018 pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Projet : Résorption d'une ancienne école privée en friche pour permettre la réalisation d'une opération de LLS. L'avenant a pour objet de préciser les modalités de la mobilisation de la minoration, en vue de permettre la cession à l'opérateur.

Durée : 5 ans

Montant : 900 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

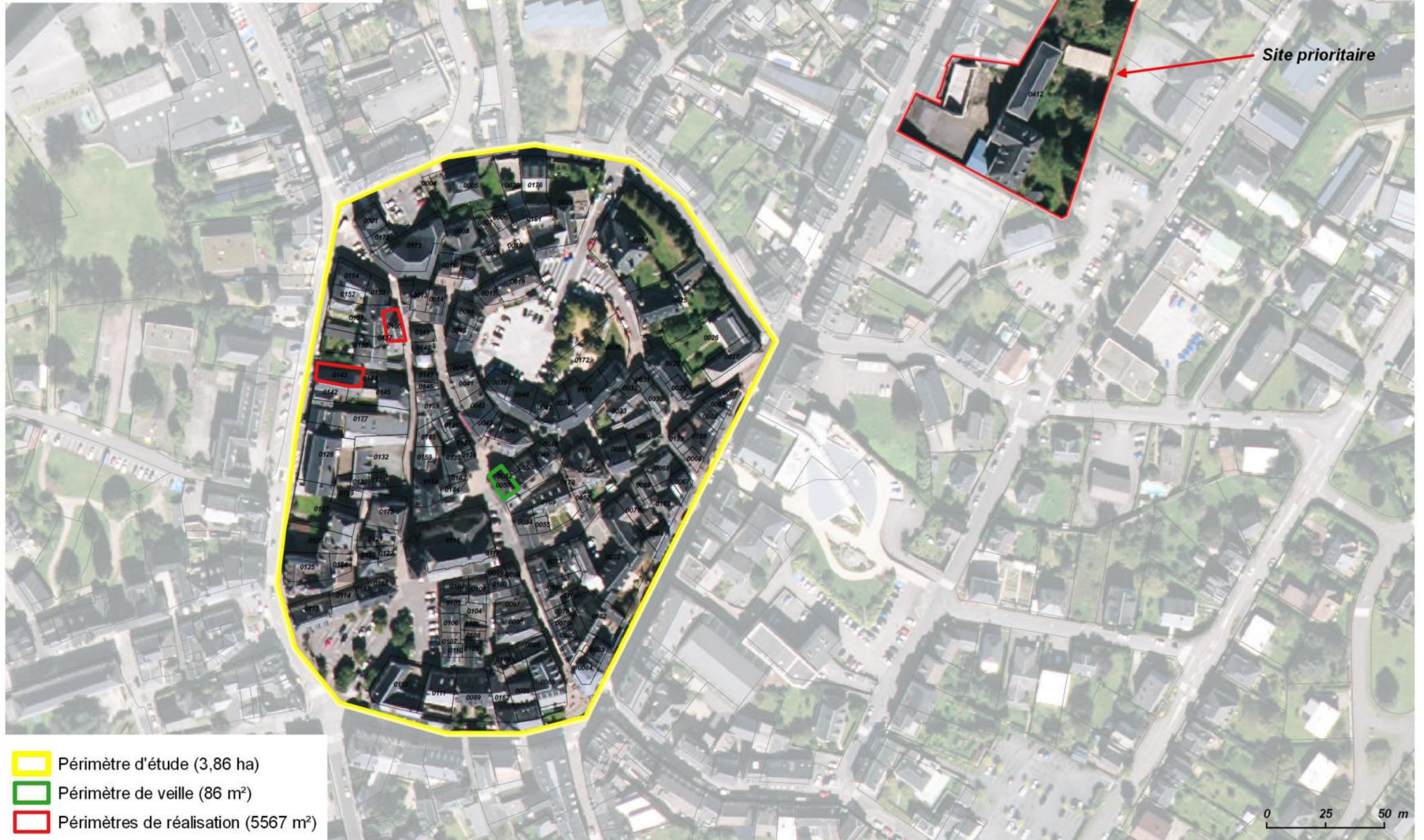
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
4 294 973 € / 5 500 527 €	1 316 488 €	16 817 660 €

Périmètre : Périmètre de réalisation en coeur de ville.

Commune d'Ussel (19)

Convention opérationnelle

Secteur Centre-Bourg





**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° CP 19-17-052
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE
ENTRE
LA COMMUNE D'USSEL (19)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

ENTRE

La Commune d'Ussel, dont le siège est situé 26 avenue Marmontel – 19200 USSEL, représentée par son Maire, Monsieur **Christophe ARFEUILLERE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2022-23 du 10 mars 2022, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune d'Ussel et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 7 mars 2018 une convention opérationnelle relative à la revitalisation du centre-ville.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition le 18 avril 2019 pour la somme de 190 000 € d'un important ensemble immobilier dégradé correspondant à un ancien groupe scolaire situé Avenue Carnot.

La commune et l'EPFNA ont pris attache avec le bailleur social local, la COPROD, qui a établi un bilan financier prévisionnel et indiqué sa capacité à faire l'opération.

Sur la base des orientations de projet données par la collectivité, la COPROD réalise une opération de 23 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession sociale, soit un total de 27 nouveaux logements. Le projet inclue également une voirie traversante et des espaces de stationnement.

Dans le cadre de la démarche de cession à la COPROD et au regard du déficit d'opération lié au coût de revient du foncier démolé par l'EPFNA, le bailleur a procédé au dépôt d'un dossier de candidature à l'appel à Projet Fond Friches pour lequel il a obtenu une enveloppe de 300 000 €, ce qui lui permet de se porter acquéreur du foncier au prix 230 000 € HT

Le calendrier prévisionnel prévoit une cession de l'ensemble du foncier au bailleur au second trimestre 2023.

A noter qu'une partie du foncier (parcelles AX 647 et 648) fera l'objet d'une cession directe à la collectivité et accueillera des espaces de stationnement.

S'agissant d'un projet stratégique pour la redynamisation du centre-ville d'Ussel, la commune, qui assume la garantie de rachat au titre de la convention opérationnelle, a sollicité auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière, qui a été accordée par le Conseil d'administration de l'EPFNA réuni le 25 septembre 2018.

Le présent avenant a donc pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 10 mars 2022.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'EPFNA et avec les conditions actuelles de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA PRESENTATION DE L'EPFNA

Par délibération en date du 24 novembre 2022, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé le nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA pour la période 2023-2027.

La présentation de l'EPFNA mentionnée dans le préambule de la convention est modifiée de la manière suivante :

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

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 :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, 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 l'axe « habitat » et « développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du 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 approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (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 - OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET « NOTRE DAME »

ARTICLE 2.1 - OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale en renouvellement urbain en cœur de ville d'Ussel.

Cette opération s'inscrit dans la dynamique globale de revitalisation du centre-ville d'Ussel. La charge foncière proposée par l'opérateur ne permet pas de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière.

Compte-tenu des coûts importants de préparation du foncier, la Commune d'Ussel sollicite l'octroi d'une minoration foncière.

ARTICLE 2.2 - MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Par une délibération en date du 25 septembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet dit « Notre-Dame » sur la commune d'Ussel.

Au regard des bilans d'opération prévisionnels établis à cette date, le montant validé par le Conseil d'Administration était de 600 000 € HT.

ARTICLE 2.3 - DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre du portage du bien identifié ci-avant s'élevaient à environ **628 000,00 € HT** au **1^{er} février 2023**.

Le montant de la charge foncière proposé par le bailleur social pour l'opération de construction de logements étant de **230 000 € HT**, le reste à charge prévisionnel de la Commune au titre de la convention opérationnelle peut donc être estimé à **398 000 € HT**.

Le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA, approuvé par une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 septembre 2019, prévoit que le montant de la minoration mobilisée « ne pourra excéder le financement au-delà de 80% de l'écart (déficit) entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restant à engager ».

Le montant de la minoration mobilisée sur ce projet sera donc de 318 400 € HT, soit 80 % du reste à charge prévisionnel de la Commune.

Il est à noter que le reste à charge de la collectivité sera valorisé sous forme de rachat des espaces de stationnements auprès de l'EPFNA.

ARTICLE 2.4 - CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, à savoir le développement d'une offre de logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Cession des fonciers à l'opérateur (COPROD) : 2^{ème} trimestre 2023

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Ussel représentée
par son Maire

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

Christophe ARFEUILLERE

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'EPFNA de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Annexe n°2 : Convention opérationnelle n° CP 19-17-052

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 024

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-037 d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants en centre-bourg entre la commune d'Ahun 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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°23-21-037 d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants en centre-bourg entre la commune d'Ahun et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le 20 MARS 2023


Le SGAR
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-037 d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants en centre-bourg entre la commune d'Ahun et l'EPFNA

Objet : réinvestissement de dent creuse en centre-bourg et de bâtis vacants dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain. L'avenant a pour objet de modifier le périmètre de réalisation du projet n°3

Contexte : Commune située à mi-chemin entre Guéret et Aubusson. Traversée par la départementale 942 reliant ces deux villes, Ahun bénéficie de cet aCommunauté de Communesessibilité depuis ces deux polarités favorisant son attractivité à l'échelle du territoire creusois. Avec ses 1421 habitants, elle est la 11ème commune du département. Dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain, la commune d'Ahun souhaite intervenir sur son bâti vacant en centre-bourg et réinvestir des terrains en friche pour développer une offre de logements

Projet : Dans le cadre de la convention, l'EPFNA a engagé au cours de l'année 2021 la maîtrise foncière d'un ilot en friche à l'échelle d'un quartier résidentiel et à proximité immédiate du collège. L'objectif est la création de nouveaux logements avec une partie réservée pour des jeunes en primo accession. La parcelle AD 336 a donc été acquise à l'amiable en 2021.

En raison d'une dureté foncière importante, la commune souhaite redéfinir le périmètre du projet en intégrant les terrains au nord de l'emprise, le propriétaire étant vendeur. Par ailleurs, une opportunité foncière sur les parcelles AD 330 et 331 permettrait de créer un accès au sud de l'emprise.

Un projet d'avenant adaptant le périmètre de réalisation en conséquence est soumis au Bureau.

Durée : 5 ans

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
364 970 € / 457 463 €	361 673 €	601 893 €

Périmètre : Périmètre de réalisation comprenant un ensemble de terrains et de bâtis en friche en cœur d'un quartier résidentiel.

Commune d'Ahun



AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 23-21-037

D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION DE PLUSIEURS BATIS VACANTS EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AHUN (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune d'Ahun, dont le siège est situé – 1 place Albert Giraud, 23150 AHUN – représentée par son Maire, **Monsieur Thierry COTICHE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ;
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part, et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022-..... du 16 mars 2023,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 26 avril 2021, la Commune d'Ahun a signé avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention opérationnelle (annexe n°1) d'une durée de 5 ans lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet de revitalisation de son centre-bourg.

Plusieurs projets ont été identifiés par la Commune dans cette convention et notamment le projet n°3 visant la restructuration d'un quartier résidentiel à proximité du collège. Cette emprise est constituée d'un parcellaire très morcelé et de petits bâtis dégradés.

L'objectif est d'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre afin d'assurer un remembrement du foncier garantissant la réalisation d'un projet à dominante habitat.

Au cours de l'année 2021, l'EPFNA a engagé la maîtrise foncière de cet ilot. Toutefois, en raison d'une dureté foncière importante, la commune souhaite redéfinir le périmètre du projet en intégrant les terrains au nord de l'emprise, le propriétaire étant vendeur.

Par ailleurs, une opportunité foncière sur les parcelles AD 330 et 331 permettrait de créer un accès au sud de l'emprise.

Aussi, il convient de prévoir un avenant à la convention opérationnelle visant l'intégration des parcelles AD 330, 331, 335, 337, 338 et 339 au périmètre de réalisation.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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 :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, 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 l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du 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.

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 – MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION DU PROJET 3 ET DE LA CARTE AFFECTANT

L'article 2.3 « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » - Projet 3 est modifié de la manière suivante :

Projet 3 : Restructuration d'un quartier résidentiel à proximité du collège

Lieu : Lieu-dit Les Pradauds, parcelles AD n° 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338 et 339. Emprise d'environ 5 221 m².

Projet : Cette emprise, au cœur d'un quartier résidentiel et en face du collège, est considérée aujourd'hui comme une friche. La commune souhaite en faire l'acquisition afin de la résorber. Après démolition du bâti existant, cette emprise permettra la création de nouveaux logements neufs avec une partie réservée pour des jeunes en primo accession.

Sur ces périmètres, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ces périmètres.



Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Ahun
représentée par son maire

Thierry COTICHE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRHUNES** n°
2023/ en date du

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° 23-21-037 et son annexe (règlement d'intervention)

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-21-037

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 025

Convention réalisation sur le secteur les Maines entre la Commune de Chancelade, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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 réalisation sur le secteur les Maines entre la Commune de Chancelade, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR
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 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention réalisation sur le secteur les Maines entre la Commune de Chancelade, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dents creuses

Contexte : Dans le cadre de l'étude Chancelade 2030 et dans la perspective de densification du centre bourg, les terrains « Les Maines SUD » ont été identifiés par la Commune comme prioritaires pour le développement de logement social.

Il s'agit en effet d'une dent creuse de 1,5 hectares au coeur du centre-ville (à quelques centaines de mètres du groupe scolaire et de l'hôtel de ville. L'ensemble est en zone 1auh du PLUI, mais également au cœur d'une OAP spécifique pour la création de logements sociaux.

Projet : Les fonciers identifiés sont en périmètre de veille de la convention habitat conclue par l'EPFNA avec la Commune. Une partie des propriétaires étant désormais vendeurs, la Commune, déficitaire en logements sociaux au regard de la loi SRU, souhaite que l'EPFNA mène des négociations et réalise la maîtrise foncière du secteur, pour une cession au profit d'un bailleur social pour la réalisation d'un programme de logements neufs (une quarantaine).

Une nouvelle convention de réalisation, ciblant précisément le foncier visé par la Commune, est proposée au Bureau pour l'accompagner dans son projet.

Durée : 3 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 180 848 € / 1 992 037 €	323 854 €	4 008 186 €

Périmètre : Le périmètre correspond à l'OAP les Maines du PLUI de 2021 (parcelles AB 198, 187, 319 et 686 d'une superficie exacte de 14 970 m²). Il est entièrement non bâti.





CONVENTION REALISATION N° 24-23-

D'ACTION FONCIERE SUR LE SECTEUR LES MAINES

ENTRE

LA COMMUNE DE CHANCELADE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Chancelade** dont la Mairie est située 2, avenue des Reynats - 24650 Chancelade représentée par son maire, **Monsieur Pascal SERRE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 à PERIGUEUX Cedex (24019) – représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, "CAGP",

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- du 12 Mai 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Chancelade

La Commune de Chancelade, se situe dans la première couronne de l'agglomération de Périgueux, à l'ouest de la Ville centre. Elle partage avec la Commune de Marsac-sur-l'Isle, la zone d'activité économique majeure de Périouest.

Son territoire bien que fortement urbanisé sur sa partie EST, présente de nombreuses dents creuses dont l'urbanisation demeure prioritaire pour éviter le phénomène d'étalement urbain.

La Commune est déficitaire au regard des obligations de la loi SRU.

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

	Vergt	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	Dordogne
Population	4 378 habitants	110 043 habitants	427 680
Variation annuelle de la population (derniers recensements)		+6,26%	-0,44 %
Taux de Logements locatifs sociaux	9,67 %	13,47%	8%
Rythme de construction annuel	15	286	2046
Taux de vacance du parc de logements	8,92 %	9,64%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2	2,04	2,1

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a été créée par l'arrêté préfectoral du 23/05/2013, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 15/09/2016, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 103 200 habitants/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) HD	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
	19/12/2019	Modification Simplifiée 1 approuvée le 17/12/20 Modification Simplifiée 2 approuvée le 16/12/21 Modification Simplifiée 3 approuvée le 03/03/22 Modification Simplifiée 4 approuvée le 03/03/22
SCOT	En cours	

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 centre-ville,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

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

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

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI de 2023-2027 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 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-082 signée le 16 Avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 Novembre 2017 et du conseil d'administration du 13 Décembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Le Développement Economique
- L'Habitat
- Le Centre Bourg
-

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

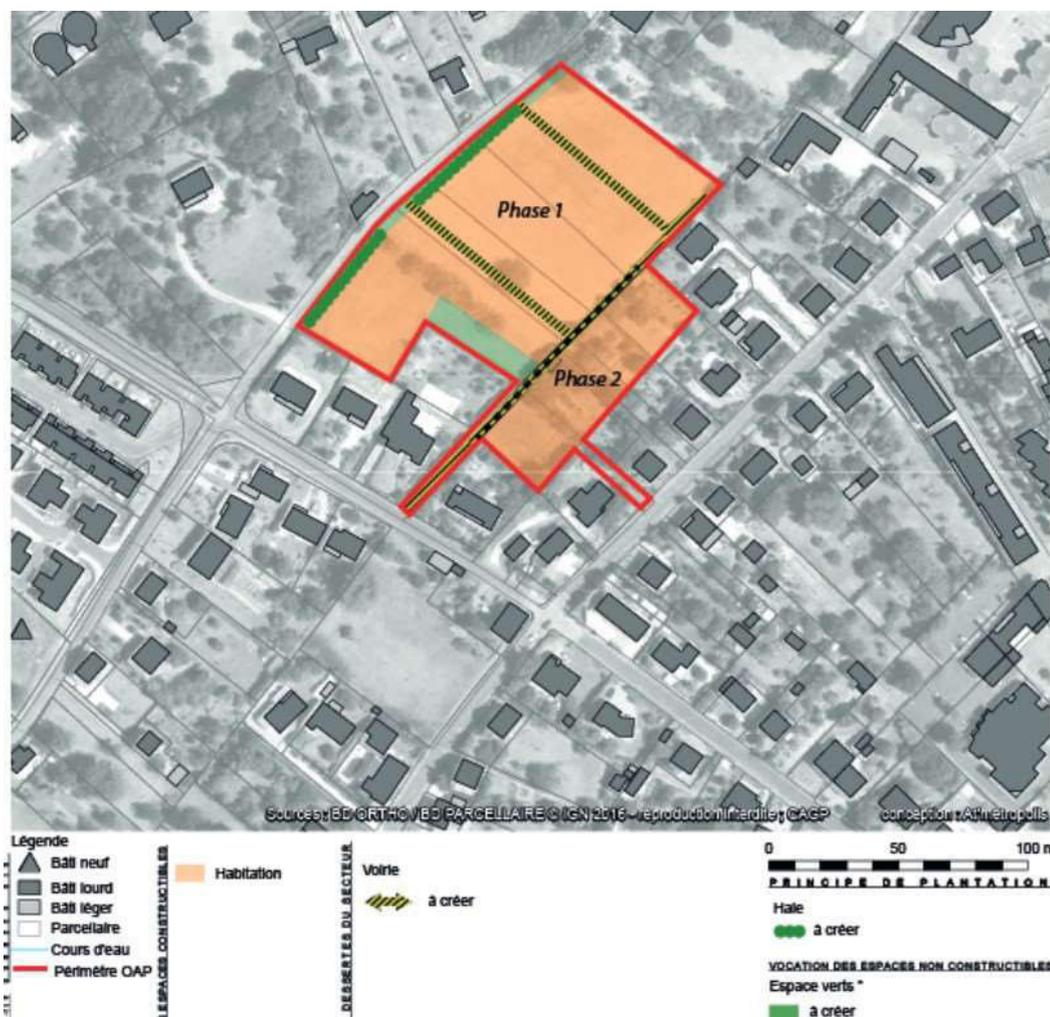
Le secteur d'intervention est une dent creuse sur le secteur dit « Les Maines » défini par les éléments suivants :

Parcelles Cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
AC 187, 198, 319 et 682	14 970 m ²	Dent creuse non bâtie	Rue des Combeaux	1AUh	Néant	Vacant

Le foncier est une dent creuse de 1,5 hectares au coeur du centre-ville (à quelques centaines de mètres du groupe scolaire et de l'hôtel de ville). Il s'agit des parcelles AB 198, 187, 319 et 686 d'une superficie exacte de 14 970 m².

L'ensemble est en zone 1auh du PLUI, mais également au coeur d'une OAP spécifique pour la création de logements sociaux. Chancelade est en effet une commune déficitaire au regard de la loi SRU.





Carte de l'OAP au PLUI

L'objectif de cette OAP est de conforter la vocation de cette centralité par le développement d'une nouvelle offre de logements. L'OAP visera à l'intégration urbaine de l'opération afin de valoriser le caractère patrimonial du cœur de bourg.

Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2500 m ²
Nombre de logements minimum : 20	Nombre de logements minimum : 4

2.2 Définition du projet

Dans le cadre de l'étude Chancelade 2030 et dans la perspective de densification du centre bourg, les terrains « Les Maines SUD » ont été identifiés par la Commune comme prioritaires.



Carte du secteur issue de l'étude Chancelade 2030.

L'acquisition des terrains serait effectuée par l'EPFNA de manière à pouvoir établir avec la Commune un cahier des charges en concordance avec son projet urbain sur ce secteur aux abords immédiats du bourg historique.

La cession de ces biens se ferait au profit d'un bailleur social pour la réalisation d'un programme de logements neufs (une quarantaine).

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 06/02/2020, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3– LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : 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.

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition dans un premier temps
- Cession de l'usufruit dans un second temps pour permettre la réalisation des travaux par la Commune

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 600 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)

- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

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

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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'Établissement, 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 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...).

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Chancelade
Représentée par son Maire,

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

Pascal SERRE

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux,
Représentée par son Président

Jacques AUZOU

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUHNES Pierre**, n° 2022/130 en date du 13 Mai 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 026

Convention réalisation sur la l'ancienne boulangerie de Marsanaix entre la Commune de Sanilhac, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

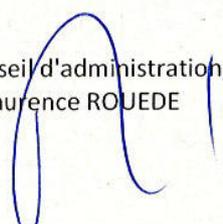
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation sur la l'ancienne boulangerie de Marsanaix entre la Commune de Sanilhac, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention réalisation sur la l'ancienne boulangerie de Marsanaix entre la Commune de Sanilhac, la
Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA

Objet : Réouverture d'une boulangerie et implantation d'un logement communal

Contexte : La Commune de Sanilhac est une vaste commune fusionnée du l'agglomération de Périgueux dont la partie nord, limitrophe du centre-ville de cette dernière, est très urbanisée, mais dont l'essentiel de son territoire demeure rural notamment sur les anciennes communes de Marsaneix et Breuilh.

A la suite d'une étude d'aménagement réalisé par l'ATD en octobre 2020 sur bourg de Marsanaix, la Commune a lancé de nombreux travaux avec notamment la restauration de l'école, l'aménagement d'espaces de stationnement et paysagés, mais surtout l'acquisition d'une habitation vacante pour l'installation de logements communaux et la construction d'une halle.

Projet : Les récents aménagement du bourg de Marsaneix ont aussi permis de mettre en valeur les deux derniers commerces du bourg, le multiple rurale et la boulangerie. Mais cette dernière vient de fermer au début de l'année 2023 à cause de l'augmentation des prix du gaz et les propriétaires l'ont mis en vente.

La Commune souhaiterait que l'EPF acquière le bâtiment pour ne pas laisser partir cette opportunité foncière au coeur des propriétés communales.

Le projet serait de retrouver un commerçant pour exploiter la boulangerie et de mettre en location le logement

Durée : 3 ans

Montant : 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
2 015 747 € / 2 162 134 €	1 479 505 €	1 736 593 €

Périmètre : Le périmètre correspond uniquement à la parcelle qui abrite le bâtiment de la boulangerie, le logement des commerçants et son jardin.



 Périmètre de réalisation (1656 m²)



CONVENTION REALISATION N° 24-23-

D'ACTION FONCIERE SUR LA BOULANGERIE DE MARSANEIX

ENTRE

LA COMMUNE DE SANILHAC

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Sanilhac** dont la Mairie est située 2 rue de la Mairie à Notre Dame de Sanilhac, 24750 SANILHAC représentée par son maire, **Monsieur Jean-Louis AMELIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 à PERIGUEUX Cedex (24019) – représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, "CAGP",

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- du 12 Mai 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Sanilhac

La Commune de Sanilhac, est une commune nouvelle issue de la fusion en 2017 de Notre-Dame-de-Sanilhac, Marsaneix et Breuilh. Elle se situe au sud de Périgueux (dont le nord de la commune est en conurbation directe avec le quartier des Cebrades), mais aussi au centre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux dont elle fait partie depuis le 1 janvier 2017.

Elle est à la fois traversée par l'A89 dans sur l'axe Est-Ouest et la N21 sur l'axe Nord-Sud ce qui a favorisé l'installation de la zone d'activité économique de la Créa-vallée à l'intersection des deux principaux axes routiers du département.

Si l'extrémité nord de son territoire est très urbanisée, l'essentiel de son territoire demeure rural, avec toutefois une urbanisation de plus en plus dynamique du bourg de Notre-Dame-de-Sanilhac et dans une moindre mesure de ceux de Marsaneix et Breuilh.

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

	Sanilhac	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	Dordogne
Population	4 604 habitants	110 043 habitants	427 680
Variation annuelle de la population (derniers recensements)		+6,26%	-0,44 %
Taux de Logements locatifs sociaux	6,02 %	13,47%	8%
Rythme de construction annuel	20	286	2046
Taux de vacance du parc de logements	9,33 %	9,64%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2	2,04	2,1

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a été créée par l'arrêté préfectoral du 23/05/2013, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 15/09/2016, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 103 200 habitants/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) HD	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
	19/12/2019	Modification Simplifiée 1 approuvée le 17/12/20 Modification Simplifiée 2 approuvée le 16/12/21 Modification Simplifiée 3 approuvée le 03/03/22 Modification Simplifiée 4 approuvée le 03/03/22

SCOT	En cours	
------	----------	--

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 centre-ville,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

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

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

	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 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-082 signée le 16 Avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 Novembre 2017 et du conseil d'administration du 13 Décembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Le Développement Economique
- L'Habitat
- Le Centre Bourg

2.2 Définition du projet

La Commune de Sanilhac est une vaste commune fusionnée de l'agglomération de Périgueux dont la partie nord limitrophe du centre-ville de cette dernière est très urbanisée, mais dont l'essentiel de son territoire demeure rurale notamment sur les anciennes communes de Marsaneix et Breuilh.

A la suite d'une étude d'aménagement réalisée par l'ATD en octobre 2020 sur le bourg de Marsaneix, la Commune a lancé de nombreux travaux avec notamment la restauration de l'école, l'aménagement d'espaces de stationnement et paysagés, mais surtout l'acquisition d'une habitation vacante pour le déménagement de la mairie et la construction d'une halle.



Ces aménagements ont aussi permis de mettre en valeur les deux derniers commerces du bourg, le multiple rural et la boulangerie. Mais cette dernière vient de fermer au début de l'année 2023 à cause du contexte économique et les propriétaires l'ont mis en vente.

La Commune souhaite que l'EPF acquiert le bâtiment pour ne pas laisser partir cette opportunité foncière au cœur des propriétés communales.

Le projet serait de retrouver un commerçant pour exploiter la boulangerie et de mettre en location le logement.

La cession du bien se fera au profit de la Commune.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.

- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 06/02/2020, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3– LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

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

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition dans un premier temps
- Cession de l'usufruit dans un second temps pour permettre la réalisation des travaux par la Commune

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 200 000 €.

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

4.2 Accord préalable de la Commune

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

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

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

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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 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...).

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune Sanilhac
Représentée par son Maire,

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

Jean-Louis AMELIN

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux,
Représentée par son Président

Jacques AUZOU

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUHNES Pierre**, n° 2022/130 en date du 13 Mai 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 027

Convention réalisation pour la reconversion d'une friche boulevard Eugène Le Roy la Commune de Vergt, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

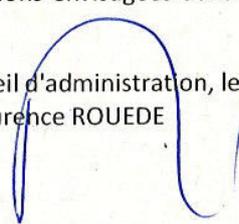
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation pour la reconversion d'une friche boulevard Eugène Le Roy la Commune de Vergt, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

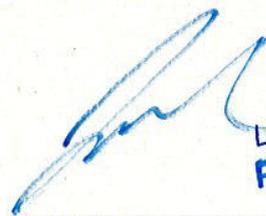
Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région

Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention réalisation pour la reconversion d'une friche boulevard Eugène Le Roy la Commune de Vergt, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche économique dans le coeur de la bastide

Contexte : La Commune de Vergt est un ancien chef-lieu de canton qui constitue le pôle relais majeur du sud très rural de l'agglomération du Grand Périgueux. La bastide a connu une forte prospérité jusque dans les années 1990 grâce à l'industrie de la fraise. Depuis le territoire et son centre-bourg s'est fortement paupérisé.

Projet : La Commune a sollicité l'EPFNA pour négocier et acheter une ancienne brocante située dans un bâtiment en coeur de bourg. Le bâtiment est composé d'un logement et d'une partie hangar situés juste en face du groupe scolaire.

Le projet consiste en la réhabilitation de l'habitation en logement d'urgence, et la démolition de la partie hangar pour la construction par le Grand Périgueux d'une crèche. Cet équipement est entièrement financé par l'agglomération sous réserve que la Commune lui cède le foncier démolé à titre gratuit.

Durée : 3 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
533 643 € / 531 185 €	263 109 €	1 166 451 €

Périmètre : Le périmètre comporte uniquement la parcelle de l'hangar, située en face du groupe scolaire, boulevard Eugène Le Roy.



 Périmètre de réalisation (1503 m²)





CONVENTION REALISATION N° 24-23-

D'ACTION FONCIERE SUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE BOULEVARD EUGENE LE ROY

ENTRE

LA COMMUNE DE VERGT

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Vergt** dont la Mairie est située 3 place Charles Mangold - 24380 VERGT représentée par son maire, **Monsieur Pierre JAUBERTIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 à PERIGUEUX Cedex (24019) – représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, "CAGP",

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- du 12 Mai 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Vergt

La Commune de Vergt est un ancien chef-lieu de canton qui constitue le pôle relais majeur du sud de l'agglomération du CAGP très rural. La bastide, au centre de la Dordogne a connu une forte prospérité jusque dans les années 1990 grâce à l'industrie de la fraise.

Depuis le territoire et son centre-bourg s'est fortement paupérisé.

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

	Vergt	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	Dordogne
Population	1 693 habitants	110 043 habitants	427 680
Variation annuelle de la population (derniers recensements)		+6,26%	-0,44 %
Taux de Logements locatifs sociaux	5,69 %	13,47%	8%
Rythme de construction annuel	4	286	2046
Taux de vacance du parc de logements	18,62 %	9,64%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2	2,04	2,1

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a été créée par l'arrêté préfectoral du 23/05/2013, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 15/09/2016, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 103 200 habitants/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) HD	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
	19/12/2019	Modification Simplifiée 1 approuvée le 17/12/20 Modification Simplifiée 2 approuvée le 16/12/21 Modification Simplifiée 3 approuvée le 03/03/22 Modification Simplifiée 4 approuvée le 03/03/22
SCOT	En cours	

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 centre-ville,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

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

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

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

	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 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

1.3. La convention cadre

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-082 signée le 16 Avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 Novembre 2017 et du conseil d'administration du 13 Décembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Le Développement Economique
- L'Habitat
- Le Centre Bourg
-

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est une petite friche située boulevard Eugène le Roy défini par les éléments suivants :

Parcelles Cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
AE 154	1503 m2	Ancienne brocante et logement	Boulevard Eugène le Roy	UA	Néant	Vacant

Le foncier est un hangar qui abritait auparavant une activité de brocante, situé juste en face du groupe scolaire et de la médiathèque, aux portes du centre-ville.

Une petite partie du foncier a été transformé en logement.



2.2 Définition du projet

La Commune a sollicité l'EPFNA pour négocier et acheter ce bâtiment en cœur de bourg.

Le projet consiste en la réhabilitation de l'habitation en logement d'urgence, et la démolition de la partie hangar pour permettre la construction par le Grand Périgueux d'une crèche. Cet équipement est entièrement financé par l'agglomération sous réserve que la Commune lui cède le foncier démolé à titre gratuit.

Un diagnostic pollution pourra être effectué avant l'envoi de toute proposition pour s'assurer que le coût des travaux de déconstruction ne seront pas trop élevés pour la Commune.

La cession du bien se fera au profit de la Commune.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Par délibération en date du 06/02/2020, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

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

ARTICLE 3– LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

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

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition dans un premier temps
- Cession de l'usufruit dans un second temps pour permettre la réalisation des travaux par la Commune

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 250 000 €.

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

4.2 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.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

- Si des fonciers ont été acquis, La Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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 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...).

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune Vergt
Représentée par son Maire,

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

Sylvain BRILLET

Pierre JAUBERTIE

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux,
Représentée par son Président

Jacques AUZOU

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUHNES Pierre**, n° 2022/130 en date du 13 Mai 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 028

Convention réalisation sur l'îlot de pharmacie entre la Commune de Saud-Lacoussière, la Communauté de Communes du Nontronnais 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

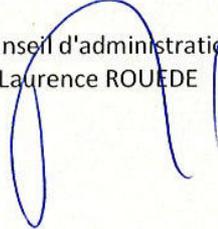
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation sur l'îlot de pharmacie entre la Commune de Saud-Lacoussière, la Communauté de Communes du Nontronnais 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.

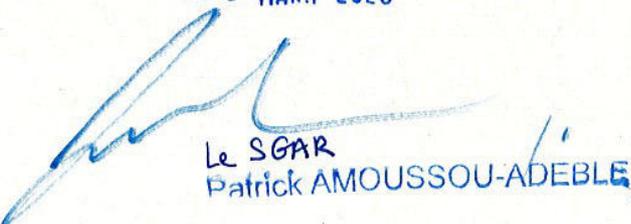
La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR
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 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention réalisation sur l'îlot de pharmacie entre la Commune de Saud-Lacoussière, la Communauté de Communes du Nontronnais et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un îlot en partie vacant au coeur de bourg

Contexte : Une convention d'étude avait été signée en 2020 avec la Commune de Saint-Saud pour la réalisation d'un gisement foncier qui a été rendu en janvier 2021. La Commune est dans une périmètre d'ORT liée au programme PVD de Nontron.

Projet : La Commune sollicite désormais l'EPFNA pour intervenir sur deux fonciers mitoyens au coeur du bourg formant un îlot :

- Un immeuble occupé par la pharmacie (la pharmacienne locataire part à la retraite dans trois ans), sous occupé par rapport à sa taille.
- Une maison de ville et ses dépendances, formant un ensemble vacant repéré déjà dans l'étude de gisements.

Ces deux fonciers seraient négociés et achetés par l'EPF avec une cession d'usufruit au profit de la Commune qui réaliserait le projet suivant :

- Maintien d'une pharmacie dans le local mais avec une emprise plus rationalisée dans le bâtiment et création d'un logement communal à l'étage (en plus du studio nécessaire par les gardes de la pharmacie)
- Réhabilitation des dépendances de la maison en deux logements communaux et installation de la mairie dans la maison de ville. Actuellement cette dernière occupe l'étage de l'école, dans des bureaux très à l'étroit à la sortie du bourg.

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
242 380 € / 276 773 €	196 795 €	506 020 €

Périmètre : Le périmètre correspond aux deux parcelles oCommunauté de Communesupant cet îlot au coeur du bourg. Il comporte trois bâtiments.







CONVENTION REALISATION N° 24-23-

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-SAUD-LACOUSSIERE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Saint-Saud-Lacoussière**, dont la mairie est située 1 place Jules Couvidat 24470 - Saint-Saud Lacoussiere- représentée par son maire, Monsieur **Pierre DUVAL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Saud-Lacoussière

La Commune de Saint-Saud-Lacoussière est un petit pôle relais au nord de la Dordogne dans l'arrondissement de Nontron et la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais.

Située au cœur du Parc Naturel régional du Périgord Limousin elle dispose s'une certaine attractivité estivale grâce à son lac ouvert à la baignade.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	817	15 082	427 580
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	Négative	Négative	-0,44%
Rythme de construction annuel (en 2018)	3	57	2046
Taux de vacance du parc de logements	12,66 %	15,84%	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	1	2	2,1

La création de la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède a été actée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 2014, regroupant aujourd'hui 20 communes, et 9 627 habitants au dernier recensement.

La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède, datée du 6 juin 2021, fixe le champ des compétences de la communauté de communes, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique du logement applicables.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale PLUI	Approuvée par délibération du conseil municipal le 20 juillet 2018 En cours d'élaboration
PLH	Néant
SCOT	SCOT du Périgord Vert prescrit en date du 12 octobre 2018 (en cours de lancement)

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 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. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

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

	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 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage carte communale	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AB 29 et 30	1269m ²	Immeubles de bourg	Rue des écoles – rue de la Brigade RAC	Secteur constructible		Vacant sauf le local de la pharmacie



2.2 Définition du projet

Une convention d'étude avait été signée en 2020 avec la Commune de Saint-Saud-Lacoussière pour la réalisation d'un gisement foncier qui a été rendu en janvier 2021.

La Commune est dans un périmètre d'ORT liée au programme PVD de Nontron.

La Commune souhaite que l'EPF négocie et acquiert deux fonciers mitoyens au coeur du bourg formant un îlot :

- Un immeuble occupé par la pharmacie (la pharmacienne locataire part à la retraite dans trois ans), sous occupé par rapport à sa taille.
- Une maison de ville et ses dépendances, formant un ensemble vacant repéré déjà dans l'étude de gisements.

Ces deux fonciers seraient négociés et achetés par l'EPF avec une cession d'usufruit au profit de la Commune qui réaliserait le projet suivant :

- Maintien d'une pharmacie dans le local mais avec une emprise plus rationalisée dans le bâtiment et création d'un logement communal à l'étage (en plus du studio nécessaire par les gardes de la pharmacie)
- Réhabilitation des dépendances de la maison en deux logements communaux et installation de la mairie dans la maison de ville. Actuellement cette dernière occupe l'étage de l'école dans des bureaux très à l'étroit à la sortie du bourg.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3– LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

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

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition dans un premier temps
- Cession de l'usufruit dans un second temps pour permettre la réalisation des travaux par la Commune

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 300 000 €.

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

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

4.2 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
- Gestion

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Communauté de 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 :

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'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 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 Collectivité immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la collectivité, 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 collectivité, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Saud-Lacoussière
représentée par son maire,

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

Pierre DUVAL

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Délibération n° B-2023- 029

Convention réalisation sur un immeuble de la rue Jacques Manchotte, entre la Commune Pays de Belvès, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne Forêt de la Bessède 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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,

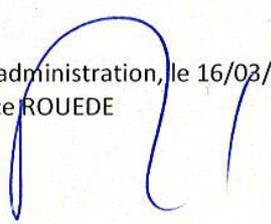
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation sur un immeuble de la rue Jacques Manchotte, entre la Commune Pays de Belvès, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne Forêt de la Bessède et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 180 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

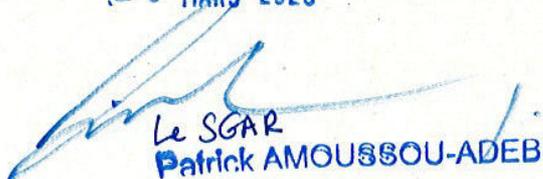
La présidente du conseil d'administration, le 16/03/2023

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 16.03.23
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Monsieur le préfet de région
Bordeaux, le 20 MARS 2023



Le SGAR
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 16 mars 2023

Rapport du directeur général

Convention réalisation sur un immeuble de la rue Jacques Manchotte, entre la Commune Pays de Belvès, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne Forêt de la Bessède et l'EPFNA

Objet : Maintien d'un local commercial actif dans la rue piétonne et création de logements communaux à l'étage

Contexte : La Commune Pays de Belvès, est un village touristique du sud Dordogne labellisé Petite Ville de Demain.

Une première convention opérationnelle conclue avec la Commune a permis la réalisation d'un premier projet sur la tour dite de l'Archevêque, sur la place d'Armes, pour aménager un office du tourisme en rdc et des logements sociaux à l'étage. Ce bien a été cédé en 2021 à la Communauté de Communes. Une convention de réalisation avec la CDC a été signée en 2022 pour acheter le bien voisin du la Tour de l'Archevêque et agrandir l'emprise du projet.

Un second bien avait été acquis dans le périmètre de veille, il devait être cédé à un boulanger mais le contexte économique actuel n'a pas permis au boulanger de l'acheter directement. La cession doit avoir lieu en avril 2023 à la Commune qui le louera au boulanger.

Projet : La Commune de Pays de Belvès saisit l'EPFNA pour un nouveau dossier. Il s'agit de l'acquisition par voie d'adjudication d'un nouvel immeuble vacant dans la rue commerçante Jacques Manchotte (non loin de l'immeuble qui sera cédé en avril), mis à pris à 70 000€. L'audience d'adjudication aura lieu le 16 mars prochain. Le bien figure dans le périmètre de veille de la convention actuelle ce qui permet d'intervenir dans les temps.

Le projet de la Commune est de créer des logements communaux à l'étage et de sauvegarder le rdc commercial. Il s'agirait d'un projet fléché dans PVD.

Durée : 3 ans

Montant : 180 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
678 931 € / 742 834 €	221 212 €	754 292 €

Périmètre : Le périmètre correspond aux deux parcelles cadastrales de l'adjudication, portant un immeuble de centre-bourg sans espaces extérieurs.



 Périmètre de réalisation (125 m²)

Commune de Pays de Belvès



CONVENTION REALISATION N° 24-23

ENTRE

LA COMMUNE DE PAYS DE BELVES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Pays de Belvès**, dont la mairie est au Place de la Liberté- Belvès -24170 PAYS DE BELVES - représentée par son maire, Monsieur **Christian LEOTHIER** , autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune Pays de Belvès

La Commune de Pays de Belvès est une étape touristique importante notamment grâce au label « Plus beau village de France » et la mise en valeur de son patrimoine remarquable.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède qui se situe dans le quart sud-est du département de la Dordogne au cœur du Périgord noir dans l'arrondissement de Sarlat

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 228	9 627	427 580
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 15,37%	+ 5,72 %	-0,44%
Rythme de construction annuel (en 2018)	0	53	2046
Taux de vacance du parc de logements	17,79 %	8,51 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	2,11	2,06	2,1

La création de la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède a été actée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 2014, regroupant aujourd'hui 20 communes, et 9 627 habitants au dernier recensement.

La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède, datée du 6 juin 2021, fixe le champ des compétences de la communauté de communes, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique du logement applicables.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	Approuvée par délibération du conseil municipal le 29 août 2011 et par arrêté préfectoral le 05 décembre 2011
PLUI	En cours d'élaboration
PLH	Néant
SCOT	SCOT du Périgord Noir prescrit en date du 12 octobre 2018 (en cours de lancement)

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 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. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

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

	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 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage carte communale	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
AD 129 et 130	125 m ²	Immeuble de bourg	Rue Jacques Manchote – Pays de Belvès	Secteur constructible	Secteur de protection ABF	Vacant

Le foncier objet de la convention est un immeuble ancien au cœur de la rue commerçante de Belvès, la rue Jacques Manchote. Ce dernier est vacant depuis plusieurs années et demeure dans un état moyen.



2.2 Définition du projet

La Commune Pays de Belvès, est un village touristique du sud Dordogne labellisé PVD.

Une première convention opérationnelle avec la Commune a permis la réalisation d'un premier projet sur la tour dit de l'Archevêque sur la place d'Armes pour aménager un office du tourisme en rdc et des logements sociaux à l'étage. Ce bien a été cédé en 2021 à la CDC.

Un second bien avait été acquis dans le périmètre de veille, qui devait être cédé à un boulanger mais le contexte économique actuel n'a pas permis au boulanger de l'acheter directement. La cession doit avoir lieu en avril 2023 à la Commune qui le mettra en location pour le boulanger.

Une convention réalisation avec la CDC a été signée en 2022 pour acheter le bien voisin du la Tour de l'Archevêque et agrandir l'emprise du projet.

La Commune de Pays de Belvès a saisi l'EPFNA en janvier 2023 pour un nouveau dossier. Il s'agit de l'acquisition par voie d'adjudication d'un nouvel immeuble vacant dans la rue commerçante Jacques Manchote (non loin de l'immeuble qui sera cédé en avril 2023), mise à prix à 70 000€.

L'audience d'adjudication a lieu le 16 mars 2023. Le bien figure dans le périmètre de veille de la première convention ce qui permet d'intervenir dans les temps.

En revanche le passage d'une convention réalisation doit permettre de clore la première convention après la cession à la Commune de la boulangerie et de repartir sur une nouvelle convention intégrant le nouveau schéma conventionnel.

Le projet sur cet immeuble est de créer des logements communaux à l'étage et de sauvegarder le rdc commercial pour éviter le développement de la vacance commerciale. Il s'agirait d'un projet fléché dans PVD.

La cession serait au profit de la Commune.

2.3 Démarche d'acquisition

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

A ce titre, l'EPFNA :

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

Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et : est désignée comme bénéficiaire de la DUP,

- demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
- l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.
-

ARTICLE 3– LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

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

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition dans un premier temps
- Cession de l'usufruit dans un second temps pour permettre la réalisation des travaux par la Commune

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 180 000 €.

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

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

4.2 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
- Gestion

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Communauté de 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 :

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'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 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 Collectivité immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la collectivité, 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 collectivité, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Pays de Belvès
représentée par son maire,

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

Christian LEOTHIER

Sylvain BRILLET

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