



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2017-179

PUBLIÉ LE 8 DÉCEMBRE 2017

# Sommaire

## ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-15-006 - Arrêté du 15 novembre 2017 modifiant la composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques (5 pages) Page 6

R75-2017-11-30-029 - ARRETE du 30 novembre 2017 fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine Appel à projet médico-social relatif à la création de lits d'accueil médicalisés. (3 pages) Page 12

R75-2017-10-30-009 - ARRETE du 30 novembre 2017 fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine Appels à projets médico-social relatif à la création de places d'appartements de coordination thérapeutique dans les territoires de santé de la Charente et des Deux-Sèvres (3 pages) Page 16

R75-2017-11-30-033 - ARRETE du 30 novembre 2017 fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine. Appel à projets médico-social relatif à la création de lits haltes soins santé, dans le territoire de santé de la Charente. (3 pages) Page 20

R75-2017-11-30-027 - Arrêté du 30 novembre 2017 fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine. Appel à projets relatifs à la création de places d'appartement de coordination thérapeutique accueillant des personnes en situation ou à risque de handicap d'origine psychique. (3 pages) Page 24

R75-2017-12-04-001 - Arrêté du 4 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 7 novembre 2017 relatif à la composition du Comité de Protection des Personnes « Ouest III » au sein de l'inter-région de recherche clinique « Ouest » (3 pages) Page 28

R75-2017-11-13-001 - Arrêté modifiant la composition nominative du conseil de surveillance du Centre Hospitalier de Pau (Pyrénées-Atlantiques (4 pages) Page 32

## ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-024 - B 2017-100 Convention d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune d'Allemans-du-Dropt (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (15 pages) Page 37

R75-2017-11-30-025 - B 2017-101 Convention d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Duras (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17 pages) Page 53

R75-2017-11-30-026 - B 2017-102 Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau entre la Ville de Niort (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 71
R75-2017-11-30-028 - B 2017-103 Convention opérationnelle d'action foncière en renouvellement urbain dans le centre-ville, entre la Ville de Neuville de Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86) (17 pages)	Page 88
R75-2017-11-30-030 - B 2017-104 Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (19 pages)	Page 106
R75-2017-11-30-031 - B 2017-105 Convention d'action foncière pour la mise en valeur patrimoniale du bourg, entre la Commune de Blanzay (86) et l'EPF (14 pages)	Page 126
R75-2017-11-30-032 - B 2017-106 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et la reconversion du site de l'ancien hôpital entre la Commune de Saint-Léonard-de-Noblat (87), la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 141
R75-2017-11-30-034 - B 2017-107 Avenant n°3 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (25 pages)	Page 158
R75-2017-11-30-035 - B 2017-108 Avenant n° 2 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des cottes-mailles – Commune d'Aytré (17) entre la Commune La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (22 pages)	Page 184
R75-2017-11-30-036 - B 2017-109 Convention d'action foncière pour la reconversion de friche et de développement du parc de logements entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (7 pages)	Page 207
R75-2017-11-30-037 - B 2017-110 CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LA COMMUNE DE MARCHEPRIME ET L'EPF NOUVELLE-AQUITAINE (33) (13 pages)	Page 215
R75-2017-11-30-038 - B 2017-111 Convention d'action foncière pour le développement économique – ZAC des Coudonnies, Terrasson-Lavilledieu, entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF (24) (17 pages)	Page 229
R75-2017-11-30-039 - B 2017-112 Convention d'action foncière à la réhabilitation de friches ou industrielles commerciales entre la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 247
R75-2017-11-30-040 - B 2017-113 Convention de partenariat pour la mise à disposition de données numériques entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (19 pages)	Page 264
R75-2017-11-30-005 - B 2017-81 Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (8 pages)	Page 284

R75-2017-11-30-006 - B 2017-82 Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (7 pages)	Page 293
R75-2017-11-30-007 - B 2017-83 Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (7 pages)	Page 301
R75-2017-11-30-008 - B 2017-84 Convention cadre relative au développement économique entre la Communauté de Commune Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (6 pages)	Page 309
R75-2017-11-30-009 - B 2017-85 Convention Cadre avec la Communauté de Communes Isle Double Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (5 pages)	Page 316
R75-2017-11-30-010 - B 2017-86 Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (10 pages)	Page 322
R75-2017-11-30-011 - B 2017-87 Convention cadre relative à l'habitat et au développement économique entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (5 pages)	Page 333
R75-2017-11-30-012 - B 2017-88 Convention cadre entre la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (6 pages)	Page 339
R75-2017-11-30-013 - B 2017-89 Convention cadre entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (8 pages)	Page 346
R75-2017-11-30-014 - B 2017-90 Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation et la mise-en-valeur du Bourg entre la Commune de Montembœuf (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 355
R75-2017-11-30-015 - B 2017-91 Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 16-16-025 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montignac-Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (20 pages)	Page 373
R75-2017-11-30-016 - B 2017-92 Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne entre la Commune d'Argentat-sur-Dordogne (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 394
R75-2017-11-30-017 - B 2017-93 Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification du centre-ville entre la Commune d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 411
R75-2017-11-30-018 - B 2017-94 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Bourgageuf (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (19 pages)	Page 429
R75-2017-11-30-019 - B 2017-95 Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La Souterraine (23), la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (18 pages)	Page 449
R75-2017-11-30-020 - B 2017-96 Convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Laurent (23), la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (15 pages)	Page 468

R75-2017-11-30-021 - B 2017-97 Convention Opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat de la commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 484
R75-2017-11-30-022 - B 2017-98 Convention opérationnelle d'action foncière sur Lacanau-Océan entre la Commune de Lacanau (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (19 pages)	Page 502
R75-2017-11-30-023 - B 2017-99 Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de la commune de Créon (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 522
<b>SGAR NOUVELLE-AQUITAINE</b>	
R75-2017-12-08-001 - 2017-12-08 arrêté modificatif CAEN de Bordeaux (2 pages)	Page 539
R75-2017-12-08-002 - 2017-12-08 arrêté modificatif CAEN de Limoges (2 pages)	Page 542
R75-2017-12-08-003 - 2017-12-08 arrêté modificatif CAEN de Poitiers (2 pages)	Page 545

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-15-006

Arrêté du 15 novembre 2017 modifiant la composition du  
conseil territorial de santé  
des Pyrénées-Atlantiques

N°R75 2017

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

Vu le code de la santé publique, notamment l'article L1434-10 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé, article 158 ;

Vu l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les Agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des Unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

Vu le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de M. Michel LAFORCADE, en qualité de Directeur général de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n°2016-1024 du 26 juillet 2016 relatif aux territoires de démocratie sanitaire aux zones des schémas régionaux de santé et aux conseils territoriaux de santé ;

Vu l'arrêté ministériel du 3 août 2016 relatif à la composition du conseil territorial de santé;

Vu la décision du 12 octobre 2017 portant délégation permanente de signature du de Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 6 décembre 2016 modifié portant composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu la délibération du Conseil régional Nouvelle Aquitaine du 3 avril 2017;

Vu le message de la ligue contre le cancer du 28 septembre 2017 ;

Vu le message de la Fédération Hospitalière de France du 29 septembre 2017;

Sur proposition de la Directrice de la Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques ;

**ARRETE**

**Article 1er :** La composition du conseil territorial de santé des Pyrénées-Atlantiques est modifiée comme suit :

**1° Collège des professionnels et offreurs des services de santé ( 28 titulaires et 28 suppléants) :**

**a) 6 représentants des établissements de santé :**

Titulaire	Suppléant
Mme GAUCHER Marie-France Directrice de la Polyclinique Navarre (FHP)	Mme COLOMBO Véronique Directrice du CRRF Mariena (FHP)
Mme BUZY Cybille Directrice du CRF Salies de Béarn (FEHAP)	M. DE BELMONT Jonathan Directeur du Domaine de Coulomme (FEHAP)
M VINET Jean -François Directeur du CH de Pau (FHF)	M GLANES Michel Directeur du CH de la Côte Basque (FHF)
Dr OUI Benoit Président de la CME du CH de la Côte Basque (FHF)	Dr REVEL Valérie Président de la CME du CH de Pau (FHF)
Dr MORVAN Thierry Président CME Clinique Côte Basque Sud (FHP)	Dr LAVANTES Bernard Président CME Clinique Beau Site FHP
Dr BEGUE Michel Médecin Chef CRRF Mariena (FHP)	Dr THENE Denis Président CME Clinique Château CARADOC FHP

**b) 5 représentants des personnes morales gestionnaires des services et établissements sociaux et médico-sociaux :**

Titulaire	Suppléant
M.LALANNE François Directeur général adjoint de l'ADAPEI (FEGAPEI)	Mme CAMPTORT Sandrine Directrice de l'ITEP "Notre Dame de Guindalos"(FEGAPEI)
M FORTANE Eric Directeur du SSIAD Piemont (URIOPSS)	M ROBLES ARRANGUIZ Koldo Directeur de l'ADAPA A Noste Le Gargale (URIOPSS)
M BERTHELOT Christophe Directeur Général de l'Association des PEP (FEHAP)	M DUBOE Philippe Directeur de l'Association St Joseph (FEHAP)
Mme LABEQUE Marie-Isabelle Directrice de l'EHPAD Sare (FHF)	M MOURET Julien Directeur délégué centre gériatrique de Pontacq Nay Jurançon à compter du 01/12/17 (FHF)
Mme TABARDEL Nathalie Directrice de l'EHPAD Tiers temps (SYNERPA)	M LAMOURE Eric Directeur Résidence Antoine BOURBON (SYNERPA)

**c) 3 représentants des organismes œuvrant dans les domaines de la promotion de la santé et de la prévention ou en faveur de l'environnement et de la lutte contre la précarité:**

Titulaire	Suppléant
M.OCHOA André Directeur ORS Aquitaine	Mme ROLLAND Mélanie Directrice-Adjointe de l'IREPS-antenne 64
M AGUERRETXE-COLINA Arkaitz Trésorier Médecins du Monde Aquitaine	M DAULOUÈDE Jean Pierre Responsable antenne Médecins du Monde Bayonne
M DUPONT Denis Directeur OGFA	M ELICHIRY Jean Daniel Directeur général ATHERBEA

**d) 6 représentants des professionnels de santé libéraux, dont au plus trois médecins et au plus trois représentants des autres professionnels de santé**

Titulaire	Suppléant
Dr HANTAT Kamel URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr LABADIE Jean-Claude URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Dr ARRAMON-TUCOO Philippe URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr ARNAUD Christian-Michel URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Dr MASSEYS Dominique URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine	Dr MAGNET Philippe URPS Médecins Libéraux Nouvelle Aquitaine
Mme BELLOIR Axelle URPS Sages Femmes Nouvelle Aquitaine	M SAMMUT Guillaume URPS Pharmaciens Nouvelle Aquitaine
Mme DUBERGE Véronique URPS orthoptistes Nouvelle Aquitaine	Mme LAPLACE Martine URPS Infirmières Nouvelle Aquitaine
M LE BUAN Fabrice URPS Masseurs-Kinésithérapeutes Nouvelle Aquitaine	Mme LAFORE Sonia URPS Pédicure Podologues Nouvelle Aquitaine



- e) un représentant des internes en médecine de la ou des subdivisions situées sur le territoire du conseil

Titulaire	Suppléant

- f) 5 représentants des différents modes d'exercice coordonné et des organisations de coopération territoriale

Titulaire	Suppléant
Mme COURATTE-ARNAUDE Christine Responsable Coordi-Santé B&S	M NAVAUX Julien Coordonnateur administratif Réseau R3V PBL
Mme TACHOIRE Marie pilote MAIA Côte Basque	Mme ETCHART Directrice MAIA Gaves et Bidouze
M LOPEZ Jean-Christophe coordonnateur Maison de Santé Pluridisciplinaire Pontacq	Mme TROLONGE Gaëlle Maison de Santé Pluridisciplinaire de la vallée d'Aspe
1 représentant des communautés professionnelles territoriales de santé et des équipes de soins primaires	1 représentant des communautés professionnelles territoriales de santé et des équipes de soins primaires
1 représentant des communautés psychiatriques de territoire	1 représentant des communautés psychiatriques de territoire

- g) un représentant des établissements assurant des activités d'hospitalisation à domicile désigné par le directeur général de l'agence régionale de santé

Titulaire	Suppléant
Dr COUSTETS Anne Médecin Directeur Santé Service Bayonne FNEHAD	M PIGNY Frédéric Directeur CH Orthez FNEHAD

- h) un représentant de l'ordre des médecins

Titulaire	Suppléant
Dr GRANGE Jean-François Conseil départemental de l'ordre des médecins 64	Dr GUERIN Jean Paul Conseil départemental de l'ordre des médecins 64

## 2° Collège des usagers et associations d'usagers (10 titulaires et 10 suppléants) :

- a) 6 représentants des usagers des associations agréées au niveau régional ou, à défaut, au niveau national, conformément à l'article L. 1114-1

Titulaires	Suppléants
Mme DUBOE Madeleine Déléguée départementale Association François Aupetit	M SILLARD Philippe Délégué Association accidentés de la vie FNATH 64
Mme GLISIA Renée Marie-France Association FNAIR	
Mme GALLAIS Georgia Association des Paralysés de France	M.MIRANDE Bernard Association des Paralysés de France
Mme MONSEGUE MOULIE Karine Association AIDES	M.TRIBOU Pascal Association AIDES
Mme BASSALER Marie-Françoise Association Planning Familial	Mme HECKMANN Sandrine Association Planning Familial
M BUAN Georges Association Fédération Nationale d'Aide aux Insuffisants Rénaux	M CERESUELA Christian Générations mouvement 64

- b) 4 représentants des usagers des associations des personnes handicapées ou des associations de retraités et personnes âgées, (proposés par le conseil départemental de la citoyenneté et de l'autonomie)

Titulaires	Suppléants
Mme CAVRET Anne Marie Association ADAPEI 64 proposé(e) CDPH	M.ANDIAZABAL Pascal Association Valentin Haüy proposé CDPH
Mme LAVALLEE Marie Françoise Association AFM proposé(e) CDPH	Mme ITURRIOZ Marie Christine UNAFAM proposé(e) CDPH
M HUN François Union territoriale des retraités CFDT proposé CDCA	Mme LEROY Laetitia La maison des sourds proposé(e) CDCA
M. TIZON Philippe France Alzheimer proposé CDCA	M. SOTTOU Christian Autisme France 64 proposé CDCA

**3° Collège des collectivités territoriales ou de leurs groupements, du territoire de démocratie sanitaire concerné (7 titulaires et 7suppléants)**

- a) un conseiller régional

Titulaire	Suppléant
Mme ESPAGNAC Frédérique	Mme DUTOYA Emilie

- b) un représentant de conseils départementaux

Titulaire	Suppléant
M LACOSTE Jean CD64	Mme BRUTHE Anne-Marie CD64

- c) Un représentant des services départementaux de protection maternelle et infantile du ressort du conseil territorial de santé

Titulaire	Suppléant
Mme DEDIEU Sylvie Chef service PMI et santé publique CD64	Mme le Dr PRUDHOMME Claire PMI et santé publique CD64

- d) 2 représentants des communautés

Titulaires	Suppléants

- e) 2 représentants des communes

Titulaires	Suppléants
M LACAZE Alban Maire de Riupeyrous	M FERRATO Claude Maire d'Aressy
M DUHART Peyuco Maire de Saint-Jean-de-Luz	M BRU Vincent Maire de Cambo-les-Bains

**4° Collège des représentants de l'Etat et des organismes de sécurité sociale ( 3 titulaires et 3 suppléants)**

- a) un représentant de l'Etat

Titulaire	Suppléant
M.HOURMAT Franck Directeur DDCS	Mme BILLONDEAU Christine Cheffe Pôle politique de solidarité DDCS

b) **2 représentants des organismes de sécurité sociale**

Titulaires	Suppléants
M DAUM Emmanuel Président CPAM Pau	M ARZEL Gilles Directeur CPAM Pau
M SEGUEMBILLE Jean Bernard MSA	Mme LESCATEREYRES Delphine MSA

5° deux Personnalités qualifiées :

Titulaires
M JEAN Philippe Directeur hôpital honoraire chargé de cours droit de la santé
Mme ELIÇALDE Valérie Mutualité Française Aquitaine

**Article 2** : Le mandat des membres du conseil territorial de santé est arrêté jusqu'au 6 décembre 2021 à l'exception des représentants élus au collège des collectivités territoriales ou de leurs groupement.

**Article 3** : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication de faire l'objet :

- soit d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des solidarités et de la santé;
- soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

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

Fait à Pau le 15 novembre 2017

P/Le Directeur général de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine,  
La Directrice Départementale  
Des Pyrénées-Atlantiques



M.I. BLANZACO

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-029

ARRETE du 30 novembre 2017

fixant la composition des membres non permanents de la  
commission d'information et de sélection d'appel à projets

*Arrêté du 30/11/2017 fixant la composition des membres non permanents de la commission AAP  
relatif à la création de LAM*

médico-social relevant de la compétence de l'Agence

régionale de santé Nouvelle-Aquitaine

Appel à projet médico-social relatif à la création de lits  
d'accueil médicalisés.

**ARRETE du 30 novembre 2017**

fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine  
Appel à projet médico-social relatif à la création de lits d'accueil médicalisés.

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

**VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé (ARS) et les unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

**VU** le décret n° 2016-801 du 15 juin 2016 modifiant la procédure d'appel à projets et d'autorisation mentionnée à l'article L. 313-1-1 du code de l'action sociale et des familles ;

**VU** la circulaire n° DGCS/SD5B/2014/287 du 20 octobre 2014 relative à la procédure d'appel à projet et d'autorisation des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la décision du 21 novembre 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'avis d'appel à projet médico-social en date du 29 septembre 2017 relatif à la création de quinze Lits d'Accueil Médicalisés, dans le territoire de santé de la Charente Maritime ou de la Gironde ;

**VU** l'arrêté du 23 novembre 2017 fixant la composition des membres permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine ;

**SUR** proposition du directeur de l'offre de soins et de l'autonomie de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La composition de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine est fixée comme suit en ce qui concerne les membres non permanents avec voix consultative :

Au titre des personnes qualifiées :

- Docteur Pierre GODART, psychiatre, chargé de la mission d'appui sur la précarité, ARS Nouvelle-Aquitaine,
- Madame Liliane Le MAO, représentant la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS) Nouvelle-Aquitaine,

Au titre des représentants d'usagers :

- Madame Malvina BOUTEY, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,
- Monsieur Christian FOUENARD, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,

Au titre de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, les personnels techniques suivants :

- Madame Sophie BARC, chargée de mission à la Direction des Financements, Pôle financement médico-social et addictologie,
- Monsieur Erwan AUTES, chargé de mission à la Direction de la Santé Publique, Pôle prévention, promotion de la santé,
- Monsieur Guillaume BELJEAN, responsable du processus autorisations à la Direction de l'Offre de Soins et de l'Autonomie.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le 30 novembre 2017

Pour le Directeur général  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine,  
par déléguation

La Directrice générale adjointe  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-30-009

ARRETE du 30 novembre 2017

fixant la composition des membres non permanents de la  
commission d'information et de sélection d'appel à projets

*Arrêté du 30 novembre 2017 fixant la composition des membres non permanents de l'AAP relatif à  
la création de places d'ACT 16 et 79*

médico-social relevant de la compétence de l'Agence

régionale de santé Nouvelle-Aquitaine

Appels à projets médico-social relatif à la création de  
places d'appartements de coordination thérapeutique dans  
les territoires de santé de la Charente et des Deux-Sèvres



**ARRETE du 30 novembre 2017**

fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine.

Appels à projet médico-social relatif à la création de places d'appartements de coordination thérapeutique dans les territoires de santé de la Charente, et des Deux-Sèvres.

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

**VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé (ARS) et les unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

**VU** le décret n° 2016-801 du 15 juin 2016 modifiant la procédure d'appel à projets et d'autorisation mentionnée à l'article L. 313-1-1 du code de l'action sociale et des familles ;

**VU** la circulaire n° DGCS/SD5B/2014/287 du 20 octobre 2014 relative à la procédure d'appel à projet et d'autorisation des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la décision du 21 novembre 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'avis d'appel à projet médico-social en date du 29 septembre 2017 relatif à la création de dix places d'Appartements de Coordination Thérapeutique, dans le territoire de santé de la Charente ;

Espace Rodesse - 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex  
[www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr)  
Standard : 05 57 01 44 00

**VU** l'avis d'appel à projet médico-social en date du 29 septembre 2017 relatif à la création de dix places d'Appartements de Coordination Thérapeutique, dans le territoire de santé des Deux-Sèvres ;

**VU** l'arrêté du 23 novembre 2017 fixant la composition des membres permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine ;

**SUR** proposition du directeur de l'offre de soins et de l'autonomie de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La composition de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine est fixée comme suit en ce qui concerne les membres non permanents avec voix consultative :

Au titre des personnes qualifiées :

- Docteur Pierre GODART, psychiatre, chargé de la mission d'appui sur le PRAPS, ARS Nouvelle-Aquitaine,
- Monsieur Théo COPPEL, représentant la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS) Nouvelle-Aquitaine,

Au titre des représentants d'usagers :

- Madame Angélique NEGRI, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,
- Madame Caroline PESNON, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,

Au titre de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, les personnels techniques suivants :

- Madame Sophie BARC, chargée de mission à la Direction des Financements, Pôle financement médico-social et addictologie,
- Monsieur Erwan AUTES, chargé de mission à la Direction de la Santé Publique, Pôle prévention et promotion de la santé,
- Monsieur Stéphane DUFAURE, chargé de mission à la Direction de l'Offre de Soins et de l'Autonomie.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le 30 novembre 2017

Pour le Directeur général  
de l'Agence Régionale de Santé

Nouvelle-Aquitaine,

par déléguée,

La Directrice Générale adjointe  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-033

ARRETE du 30 novembre 2017

fixant la composition des membres non permanents de la  
commission d'information et de sélection d'appel à projets

*Arrêté fixant la composition des membres non permanents pour l'AAP LHSS sur le territoire de la  
Charente*

médico-social relevant de la compétence de l'Agence

régionale de santé Nouvelle-Aquitaine.

Appel à projets médico-social relatif à la création de lits  
haltes soins santé, dans le territoire de santé de la Charente.

**ARRETE du 30 novembre 2017**

fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,

Appel à projets médico-social relatif à la création de lits haltes soins santé, dans le territoire de santé de la Charente.

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

**VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé (ARS) et les unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

**VU** le décret n° 2016-801 du 15 juin 2016 modifiant la procédure d'appel à projets et d'autorisation mentionnée à l'article L. 313-1-1 du code de l'action sociale et des familles ;

**VU** la circulaire n° DGCS/SD5B/2014/287 du 20 octobre 2014 relative à la procédure d'appel à projet et d'autorisation des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la décision du 21 novembre 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'avis d'appel à projets médico-social en date du 29 septembre 2017 relatif à la création de 4 Lits Haltes Soins Santé, dans le territoire de santé de la Charente ;

Espace Rodesse - 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex  
[www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr)  
Standard : 05 57 01 44 00

**VU** l'arrêté du 23 novembre 2017 fixant la composition des membres permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine ;

**SUR** proposition du directeur de l'offre de soins et de l'autonomie de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La composition de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine est fixée comme suit en ce qui concerne les membres non permanents avec voix consultative :

Au titre des personnes qualifiées :

- Monsieur Guillaume DEL SORDO, administrateur de la fédération des Acteurs de la Solidarité et chef de service au sein de la Communauté Thérapeutique AURORE de Brantome,
- Madame Liliane Le MAO, représentant la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS) Nouvelle-Aquitaine,

Au titre des représentants d'usagers :

- Madame Malvina BOUTEY, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,
- Monsieur Christian FOUENARD, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,

Au titre de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, les personnels techniques suivants :

- Madame Sophie BARC, chargée de mission à la Direction des Financements, Pôle financement médico-social et addictologie,
- Monsieur Erwan AUTES, chargé de mission à la Direction de la Santé Publique, Pôle prévention, promotion de la santé,
- Monsieur Guillaume BELJEAN, responsable du processus autorisations à la Direction de l'Offre de Soins et de l'Autonomie.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le 30 novembre 2017

Pour le Directeur général  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine,  
par déléguée,

  
La Directrice générale adjointe  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-027

Arrêté du 30 novembre 2017 fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de

*Arrêté du 30 novembre 2017 fixant la composition des membres non permanents de la commission AAP relatif à la création d'ACT PSY*

la compétence de l'Agence régionale de santé

Nouvelle-Aquitaine.

Appel à projets relatifs à la création de places d'appartement de coordination thérapeutique accueillant des personnes en situation ou à risque de handicap d'origine psychique.



**ARRETE du 30 novembre 2017**

fixant la composition des membres non permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine.

Appel à projets relatifs à la création de places d'appartement de coordination thérapeutique accueillant des personnes en situation ou à risque de handicap d'origine psychique.

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

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

**VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé (ARS) et les unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

**VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

**VU** le décret n° 2016-801 du 15 juin 2016 modifiant la procédure d'appel à projets et d'autorisation mentionnée à l'article L. 313-1-1 du code de l'action sociale et des familles ;

**VU** la circulaire n° DGCS/SD5B/2014/287 du 20 octobre 2014 relative à la procédure d'appel à projet et d'autorisation des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

**VU** la décision du 21 novembre 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** l'avis d'appel à projet médico-social en date du 29 septembre 2017 relatif à la création de dix places d'Appartements de Coordination Thérapeutique accueillant des personnes en situation ou à risque de handicap d'origine psychique, dans le territoire de la Nouvelle-Aquitaine ;

Espace Rodesse - 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex  
[www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr)  
Standard : 05 57 01 44 00

**VU** l'arrêté du 23 novembre 2017, modifiant l'arrêté du 24 avril 2017 fixant la composition des membres permanents de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine ;

**SUR** proposition du directeur de l'offre de soins et de l'autonomie de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

## **A R R E T E**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La composition de la commission d'information et de sélection d'appel à projets médico-social relevant de la compétence de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine est fixée comme suit en ce qui concerne les membres non permanents avec voix consultative :

Au titre des personnes qualifiées :

- Docteur Pierre GODART, psychiatre, chargé de la mission d'appui sur le PRAPS, ARS Nouvelle-Aquitaine,
  
- Madame Aude SALDANA-CAZENAVE, coordinatrice régionale Aquitaine Médecins du Monde,

Au titre des représentants d'usagers :

- Madame Angélique NEGRI, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,
  
- Madame Caroline PESNON, Conseil Régional des Personnes Accueillies Nouvelle-Aquitaine,

Au titre de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, les personnels techniques suivants :

- Madame Sophie BARC, chargée de mission à la Direction des Financements, Pôle financement médico-social et addictologie,
  
- Monsieur Erwan AUTES, chargé de mission à la Direction de la Santé Publique, Pôle prévention et promotion de la santé,
  
- Monsieur Stéphane DUFAURE, chargé de mission à la Direction de l'Offre de Soins et de l'Autonomie.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Dans les deux mois de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le 30 novembre 2017

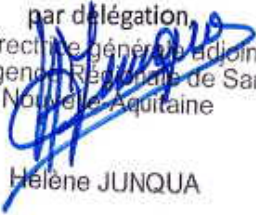
Pour le Directeur général

de l'Agence Régionale de Santé

Nouvelle-Aquitaine,

par déléation,

La Directrice générale adjointe  
de l'Agence Régionale de Santé  
Nouvelle-Aquitaine

  
Hélène JUNQUA

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-04-001

Arrêté du 4 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 7  
novembre 2017  
relatif à la composition du Comité de Protection des  
Personnes « Ouest III » au sein de l'inter-région de  
recherche clinique « Ouest »

Arrêté du 4 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 7 novembre 2017  
relatif à la composition du Comité de Protection des Personnes  
« Ouest III » au sein de l'inter-région de recherche clinique  
« Ouest »

Le Directeur Général  
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine

Vu le code de la santé publique et notamment ses articles L.1123-1 à L.1123-14 et R.1123-1 à R.1123-10 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

Vu l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

Vu le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers;

Vu le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de M. Michel LAFORCADE, en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 juin 2006 portant agrément des comités de protection des personnes « Ouest I », « Ouest II », « Ouest III », « Ouest IV », « Ouest V » et « Ouest VI » au sein de l'inter-région de recherche clinique « Ouest » ;

Vu l'arrêté n°2012/648 en date du 25 juin 2012 relatif au Comité de Protection des Personnes « Ouest III » au sein de l'inter-région de recherche clinique « Ouest » ;

ARRÊTE

**Article 1er :** Le Comité de Protection des Personnes « Ouest III » au sein de l'inter-région de recherche clinique « Ouest » est renouvelé comme suit :

PREMIER COLLEGE

**Personne ayant qualification ou expérience approfondie en recherche biomédicale, dont au moins deux médecins et une personne qualifiée en raison de sa compétence en matière de biostatistique ou d'épidémiologie :**

Membres titulaires :

- M. le Docteur Louis LACOSTE, Département d'Anesthésie réanimation chirurgicale - CHU de POITIERS,
- Mme le Docteur Corinne LAMOUR, PRC - CHU de POITIERS,
- Mme Blandine RAMMAERT, Service de médecine interne et maladies infectieuses et tropicales - CHU de POITIERS.

*Epidémiologie/biostatistique*

- M. le Docteur Denis FRASCA, Service d'Anesthésie et de Réanimation Chirurgicale - CHU de POITIERS

Membres suppléants :

- M. le Docteur Khaled HUSSEINI, Service de Pédiatrie - CHU de POITIERS,
- Mme le Docteur Nadia RABAN, Pôle Régional de Cancérologie - CHU de POITIERS,
- M. le Docteur Rémi COUDROY, Service de Réanimation médicale - CHU de POITIERS.

*Epidémiologie/biostatistique*

- Melle Elise GAND, service d'endocrinologie - CHU de POITIERS

**Médecin généraliste :**

Membre titulaire : M. le Docteur Jean-Noël RICHER, 19 rue H. Petonnet - 86000 POITIERS

Membre suppléant : poste vacant

**Pharmacien hospitalier :**

Membre titulaire : Mme Christelle AIGRIN, Pharmacie Centrale - CHU de POITIERS

Membre suppléant : M. Gilles CHAPELLE, Pharmacien Praticien Hospitalier - Service Pharmacie - CHU de POITIERS

**Infirmier :**

Membre titulaire : Mme Maryline AUMOND-SIMONIN, Cadre de santé formateur - Institut de Formation en Soins Infirmiers - CHU de POITIERS

Membre suppléant : Mme Isabelle PIRONNEAU, Infirmière de recherche clinique, Attachée de recherche clinique – CHU de POITIERS

DEUXIEME COLLEGE

**Personne qualifiée en raison de sa compétence en matière d'éthique :**

Membre titulaire : Mme Brigitte Sury, Cadre supérieur de santé - CHU de POITIERS

Membre suppléant : poste vacant

**Psychologue :**

Membre titulaire : Melle Véronique BONNAUD, Psychologue - CRA - Centre de Ressources Autistes - Pavillon Léo Lagrange - Centre Hospitalier Henri Laborit

Membre suppléant : Mme Vanessa BAUDIFFIER, Psychologue spécialisée en neuropsychologie - Unité de neuropsychologie et de rééducation du langage - CHU de POITIERS

**Travailleur social :**

Membre titulaire : M. Michel BILLÉ, Sociologue, 29 Chemin de l'Ermitage - 86000 POITIERS

Membre suppléant : M. Nicolas NAÏDITCH, Sociologue - CHU de POITIERS

**Personne qualifiée en matière juridique :**

Membres titulaires :

- Mme Françoise BLET, 6 rue René SAVATIER - 86000 POITIERS
- Mme Adeline RANGER - 78 rue du Bois Dousset - 86000 POITIERS

Membre suppléant : M. Moncef JAOUACHI - 15 rue des arènes romaines- 86010 POITIERS

**Représentant d'association agréée de malades et d'usagers du système de santé :**

Membres titulaires :

- M. le Docteur Dominique MAROUBY, Centre de Coordination en Cancérologie - Centre Hospitalier de Saintonge - 17108 SAINTES CEDEX,
- M. Jacques MARIN, Membre de la Commission Départementale des Hospitalisations Psychiatriques de la Vienne, Résidence Saint-Hilaire, 6 rue Saint-Hilaire - 86000 POITIERS.

Membres suppléants :

- M. Olivier MONLEZUN, représentant de l'association francophone pour vaincre les douleurs - 2 rue de la Milétrie - 86000 POITIERS
- Mme Karine GUIBERT, représentant de l'association francophone pour vaincre la douleur - 23 rue de la Pierre Plastique - 86000 POITIERS

**Article 2 :** Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification ou de sa publication de faire l'objet :

- soit d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine ;
- soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des Solidarités et de la Santé ;
- soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

**Article 3 :** Le Directeur du pilotage, de la stratégie et des parcours est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux

Le Directeur Général,

Michel LAFORCADE

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-13-001

Arrêté modifiant la composition  
nominative du conseil de surveillance  
du Centre Hospitalier de Pau  
(Pyrénées-Atlantiques)



**Arrêté modifiant la composition  
nominative du conseil de surveillance  
du Centre Hospitalier de Pau  
(Pyrénées-Atlantiques)**

Délégation Départementale des Pyrénées-Atlantiques

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

**VU** le Code de la santé publique, et notamment les articles L.6143-5, L. 6143-6, R. 6143-1 à R. 6143-4, R. 6143-12 et R. 6123-13,

**VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

**VU** le décret du 17 décembre 2015 nommant Monsieur Michel Laforcade, Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine-Limousin Poitou-Charentes ;

**VU** l'arrêté du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine du 22 juin 2015 portant renouvellement de la composition nominative du conseil de surveillance du Centre Hospitalier de Pau ;

**VU** la décision du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine- du 12 octobre 2017, portant délégation de signature à Madame la Directrice de la Délégation Départementale de Pyrénées-Atlantiques;

**VU** l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques du 28 août 2017 donnant délégation de signature au Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine ;

**Vu** le message du 9 novembre 2017 du Centre Hospitalier de Pau ;

**Sur** proposition de la Directrice de la Délégation Départementale des Pyrénées-Atlantiques ;

## ARRETE

**ARTICLE PREMIER** – Le conseil de surveillance du Centre Hospitalier de Pau est modifié comme suit :

**I) Sont membres du conseil de surveillance avec voix délibérative :**

1° en qualité de représentants des collectivités territoriales :

M. François BAYROU, Maire de la ville de Pau et M. Jean LACOSTE, représentant la ville de Pau

M. André ARRIBES et M. Christian LAINE, représentants la communauté d'agglomération de Pau-Pyrénées

Mme Josy POUETO, représentant le Président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

2° en qualité de représentants du personnel de l'établissement :

Mme Chantal CARRERE, représentante de la commission de soins infirmiers, de rééducation et médico-techniques ;

Mme le Dr. Laurence LEQUEN et M.le Dr. Eric HAMMEL, représentants la commission médicale d'établissement ;

Mme Cathy LE PAUVRE et M.Cédric LUCAS, représentants désignés par les organisations syndicales.

3° en qualité de personnalités qualifiées :

M. Pierre PEYRE, personnalité qualifiée désignée par le directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine ;

M. le Dr Alain ROUILLIER, personnalité qualifiée désignée par le directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine

M. le Dr. Bernard CENRAUD, personnalité qualifiée désignée par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;

Mme Juliette COLINMAIRE, au titre de l'association Visite des Malades en Etablissements Hospitaliers et Mme Anne Marie PEENE, au titre de la ligue contre le cancer, représentants des usagers désignés par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

**II Sont membres du conseil de surveillance avec voix consultative**

Mme le Dr Valérie REVEL Vice-présidente du Directoire du Centre Hospitalier de Pau

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine ou son représentant

M. Gilles ARZEL, Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Pau ou son représentant

Mme Maryline RIBAUT, représentante des familles des personnes accueillies dans l'unité de soins de longue durée.

Mme Hélène CARBONNIER, représentante de la structure chargée de la réflexion d'éthique au sein de l'établissement.

## ARRETE

**ARTICLE PREMIER** – Le conseil de surveillance du Centre Hospitalier de Pau est modifié comme suit :

**I) Sont membres du conseil de surveillance avec voix délibérative :**

1° en qualité de représentants des collectivités territoriales :

M. François BAYROU, Maire de la ville de Pau et M. Jean LACOSTE, représentant la ville de Pau

M. André ARRIBES et M. Christian LAINE, représentants la communauté d'agglomération de Pau-Pyrénées

Mme Josy POUETO, représentant le Président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

2° en qualité de représentants du personnel de l'établissement :

Mme Chantal CARRERE, représentante de la commission de soins infirmiers, de rééducation et médico-techniques ;

Mme le Dr. Laurence LEQUEN et M.le Dr. Eric HAMMEL, représentants la commission médicale d'établissement ;

Mme Cathy LE PAUVRE et M.Cédric LUCAS, représentants désignés par les organisations syndicales.

3° en qualité de personnalités qualifiées :

M. Pierre PEYRE, personnalité qualifiée désignée par le directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine ;

M. le Dr Alain ROUILLIER, personnalité qualifiée désignée par le directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine

M. le Dr. Bernard CENRAUD, personnalité qualifiée désignée par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;

Mme Juliette COLINMAIRE, au titre de l'association Visite des Malades en Etablissements Hospitaliers et Mme Anne Marie PEENE, au titre de la ligue contre le cancer, représentants des usagers désignés par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

**II Sont membres du conseil de surveillance avec voix consultative**

Mme le Dr Valérie REVEL Vice-présidente du Directoire du Centre Hospitalier de Pau

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine ou son représentant

M. Gilles ARZEL, Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Pau ou son représentant

Mme Maryline RIBAUT, représentant les familles accueillies dans l'unité de soins de longue durée,

Mme Hélène CARBONNIER, représentante de de la structure chargée de la réflexion d'éthique au sein de l'établissement.

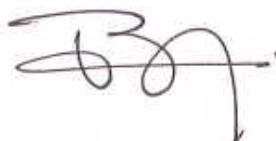
**ARTICLE 2** - La durée des fonctions des membres du conseil de surveillance est fixée à cinq ans à compter du 22 juin 2015 sous réserve des dispositions particulières prévues à l'article R. 6143-12 du code de la santé publique.

**ARTICLE 3** – Les recours contre le présent arrêté sont présentés devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de la date de notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture nouvelle aquitaine.

**ARTICLE 4** - la Directrice de la Délégation Départementale des Pyrénées-Atlantiques et le Directeur du Centre Hospitalier de Pau sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Pau, le 13 novembre 2017

P/Le Directeur Général de l'Agence Régionale  
de Santé Nouvelle Aquitaine  
et par délégation  
La Directrice de la Délégation  
Départementale des Pyrénées-Atlantiques



Marie-Isabelle BLANZACO,

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-024

B 2017-100 Convention d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune d'Allemans-du-Dropt (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 130

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Allemans-du-Dropt (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune d'Allemans-du-Dropt et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (47),

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUZDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*

*Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune d'Allemans-du-Dropt (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-bourg et création de logements et commerces

La Commune d'Allemans-du-Dropt est située dans le département du Lot-et-Garonne. Elle appartient à la Communauté de communes du Pays de Lauzun, première intercommunalité créée dans le département lot-et-garonnais, recensant 20 communes, pour 10 576 habitants en 2014. Allemans-du-Dropt est situé au nord du département, entre les agglomérations de Marmande et celle de Bergerac (Dordogne).

En 2014, la population allemanaise est de 495 habitants. Celle-ci connaît une baisse significative des années 1950 aux années 2000 (perte de 110 habitants sur cette période), plus prononcée de 1950 à 1980 ; depuis les années 2000, la commune semble à nouveau gagner des habitants, en témoigne le taux annuel moyen de variation de la population de 0,7% entre 2009 et 2014 (source INSEE).

Les commerces et services représentent 50% des 75 établissements recensés sur la commune fin 2015, un pourcentage inférieur à celui de la moyenne départementale (55%) et régionale (60%). Le tissu de commerces encore présents en centre-bourg est remarquable pour une commune de cette taille : commerces de bouche (boulangerie, restaurant, rôtisseur, boucher, primeur), services à la population (médecin, dentiste, pharmacie, coiffeur, tabac-presse). Un bureau de Poste est même présent sur la commune. L'orientation touristique de la commune se perçoit à travers la présence de bâtiments tournés vers cette activité (hôtel, camping, 2 gîtes, 2 chambres d'hôtes).

Le parc de logement allemanais paraît être en adéquation avec le parc observé dans les communes environnantes à vocation touristique. La part des résidences principales est inférieure à la moyenne départementale en 2014 (77% contre 83% pour le département). Les logements secondaires sont davantage, du fait de l'attrait touristique de la commune, et donc des populations occasionnelles que celle-ci peut être amenée à accueillir.

Afin de maintenir son attractivité actuelle et de la développer, la collectivité s'attache à pérenniser son bureau de poste situé à proximité de la mairie. Facteur d'attractivité, le pôle de services publics Poste/Mairie, occupe un espace central. En effet, la commune est organisée autour de deux places principales, la place de la Liberté sur laquelle sont implantés la majorité des commerces du bourg et la Place de la Mairie qui comporte aussi un hôtel-restaurant.

Ces deux espaces véritables centralités se situent à l'écart de l'avenue de Miramont, axe principal de la Commune et prolongement de la RD 668 qui irrigue le bourg. Ce secteur d'Allemans-du-Dropt regroupe la majorité des logements vacants du bourg, notamment en raison de sa structure urbaine spécifique, maisons en front de rue sans espace extérieur.

**-Montant :** 170 000 €

**-Durée :** 4 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre correspond au secteur "centre bourg" en jaune sur la carte.

Sur ce périmètre, l'EPF et la Collectivité pourront réaliser des études qui permettraient de définir une stratégie foncière globale sur l'ensemble du bourg. En effet, le taux de vacance actuel du centre bourg et tout particulièrement celui de l'avenue de Miramont pourrait présenter un frein à la volonté communale de dynamiser son territoire. Ainsi la définition d'une stratégie globale sous la forme éventuelle d'un plan guide de valorisation foncière pour permettre de traiter ce secteur qui donne une image peu valorisante de l'entrée du bourg et nuit à son attractivité.

La stratégie viserait à identifier les fonciers et les actions opérationnelles à entreprendre pour pérenniser l'attractivité du bourg et traiter d'éventuelles friches urbaines.

*Périmètre de veille :* Sans objet.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet :**

Site : Parcelle cadastrale B n°1117

Le site est composé d'un bâtiment en angle dont la façade principale comporte un étage. Occupé au rez-de-chaussée par l'agence postale, l'étage est vacant. Ce foncier sous utilisé à la fois par la Poste et par l'absence de locataire dans les logements de l'étage représente une opportunité pour la Collectivité.

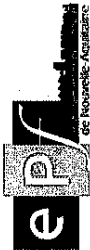
En effet, contiguë à la mairie, ce foncier possède aussi un jardin intérieur facilitant sa valorisation. D'une surface de 495 m<sup>2</sup>, l'emprise n'est bâtie que sur 128 m<sup>2</sup> mais offre une surface développée de 232m<sup>2</sup>.

Projet : Conscient de l'enjeu que représente le maintien d'une agence postale la commune a été sollicitée par l'agence immobilière de La Poste (SCI BP) pour la cession du bâtiment.

Sous occupée depuis la perte du receveur et du tri, ainsi que des locataires de l'étage, le maintien d'une activité postale est une volonté affirmée de la Collectivité.

Le projet consiste ainsi en l'acquisition par l'EPF du bien identifié afin maintenir l'activité et de développer par la suite d'autres services ou commerces à destination du public. Le projet pourra aussi comprendre la réfection des logements par la Collectivité ou un opérateur.





**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-17-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG  
POUR LA COMMUNE D'ALLEMANS-DU-DROPT (47)**

Entre

La Commune d'Allemans-du-Dropt dont la Mairie est située Place de la Mairie, 47 800 ALLEMANS-DU-DROPT représentée par son maire, Monsieur Emilien ROSO, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

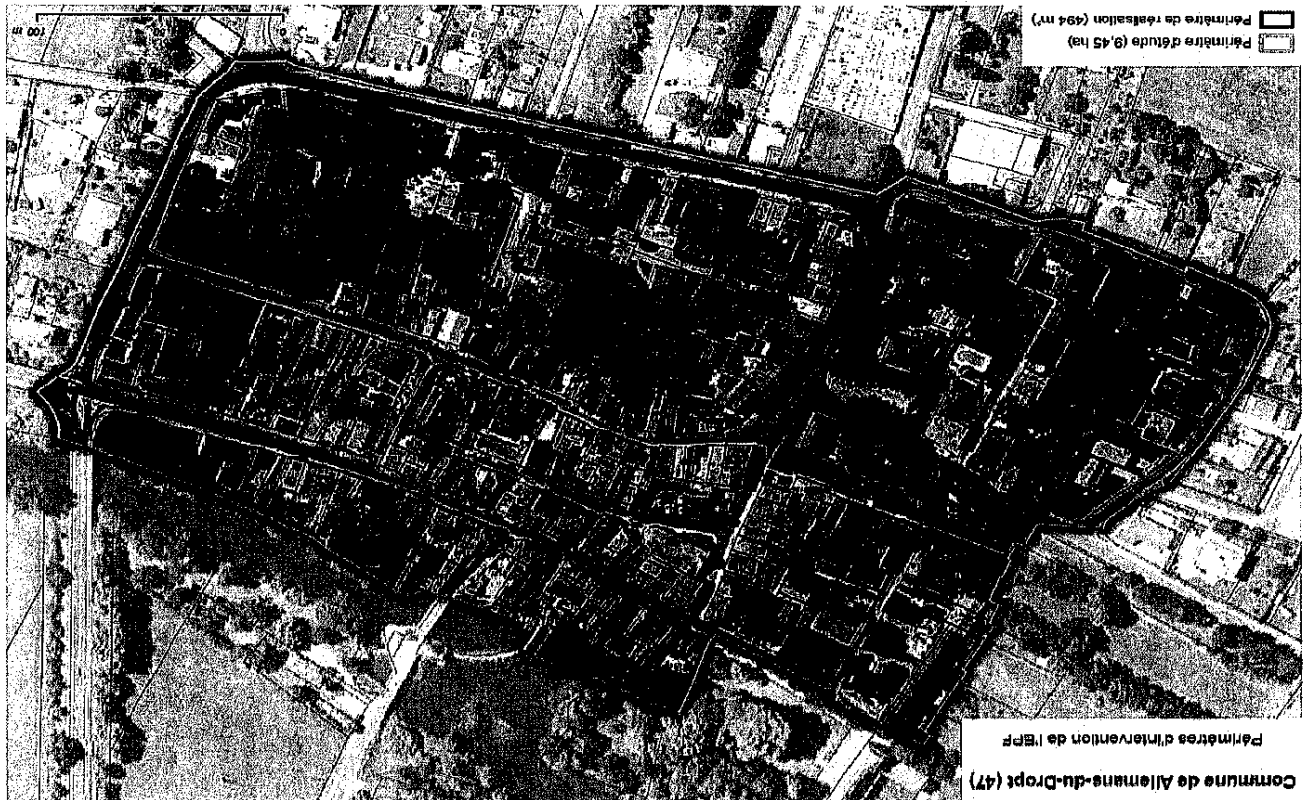
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POTHIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du ....., ou Bureau Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



Identification des périmètres d'intervention

## PRÉAMBULE

### La Commune d'Allemans-du-Dropt

La Commune d'Allemans-du-Dropt est située dans le département du Lot-et-Garonne. Elle appartient à la Communauté de communes du Pays de Lauzun, première intercommunalité créée dans le département lot-et-garonnais, recensant 20 communes, pour 10 576 habitants en 2014. Allemans-du-Dropt est situé au nord du département, entre les agglomérations de Marmande et celle de Bergerac (Dordogne). Elle est irriguée par le Dropt, fleuve prenant sa source en Dordogne pour se jeter dans la Garonne. La commune est donc située en plein cœur du Pays de Dropt, à vocation touristique.

En 2014, la population allemandaise est de 495 habitants. Celle-ci connaît une baisse significative des années 1950 aux années 2000 (perte de 110 habitants sur cette période), plus prononcée de 1950 à 1980 ; depuis les années 2000, la commune semble à nouveau gagner des habitants, en témoigne le taux annuel moyen de variation de la population de 0,7% entre 2009 et 2014 (source INSEE). Également, on peut constater une très forte densité de population (77,4 habitants/km<sup>2</sup>) contre 62% pour le département du Lot-et-Garonne.

L'histoire communale est très riche, puisque celle-ci aurait été fondée dans les années 800. Pour une localité de cette envergure, le patrimoine y est assez remarquable puisque Allemans-du-Dropt recense un moulin (ancienne minoterie, qui n'est plus en service depuis la fin des années 1960), un Château datant du XVIIIème siècle dont la tour est inscrite aux Monuments Historiques. L'Église Sainte-Eutrope, édifice d'architecture romane datant du Xème siècle, est classée aux Monuments Historiques, de même que ses fresques du XVème-XVème siècle (au titre des objets). Deux Halles datant du 18ème siècle sont également présentes, de même qu'un lavoir et un pont médiéval. Enfin, un pigeonnier sur piliers datant du XVIIème siècle, propriété privée, est également présent en sortie de village.

Les commerces et services représentent 50% des 75 établissements recensés sur la commune fin 2015, un pourcentage inférieur à celui de la moyenne départementale (55%) et régionale (60%). Le tissu de commerces encore présents en centre-bourg est remarquable pour une commune de cette taille : commerces de bouche (boulangerie, restaurant, pâtisseries, boucher, primeur), services à la population (médecin, dentiste, pharmacie, coiffeur, tabac-presse). Un bureau de Poste est même présent sur la commune.

Le territoire, recense encore quelques agriculteurs, mais également une activité artisanale assez conséquente avec pas moins de 10 artisans.

La part plus importante de l'administration publique, santé, enseignement et action sociale (17,9% des établissements contre 13% pour la région Nouvelle-Aquitaine) est expliquée par la présence d'une école primaire regroupant les élèves de trois communes, et par le nombre important de services recensés sur la commune, comme La Poste ou encore les activités de santé.

L'orientation touristique de la commune se perçoit à travers la présence de bâtiments tournés vers cette activité (hôtel, camping, 2 gîtes, 2 chambres d'hôtes)

Le parc de logement allemandais paraît être en adéquation avec le parc observé dans les communes environnantes à vocation touristique. La part des résidences principales est inférieure à la moyenne départementale en 2014 (77% contre 83% pour le département). Les logements secondaires sont davantage, du fait de l'attrait touristique de la commune, et donc des populations occasionnelles que celle-ci peut être amenée à accueillir.

Le taux de logement vacants est de 11% pour la commune, taux identique à la moyenne observée sur le département. Cependant au cœur du bourg en raison d'un tissu urbain très dense, le taux de vacance reste important.

### Le Projet de la Commune :

La Commune d'Allemans-du-Dropt a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de revalorisation dans son centre-bourg.

Très engagée dans la dynamisation du bourg notamment à travers l'organisation de diverses animations, la mise en locations de nombreux logements, la Collectivité souhaite poursuivre son travail qui permettra outre de maintenir le tissu intense de commerces de proximité, de reconquérir les logements vacants du bourg.

Afin de maintenir son attractivité actuelle et de la développer, la collectivité s'attache à pérenniser son bureau de poste situé à proximité de la mairie. Facteur d'attractivité, le pôle de services publics Poste/Mairie, occupe un espace central. En effet, la commune est organisée autour de deux places principales, la place de la Liberté sur laquelle sont implantés la majorité des commerces du bourg et la Place de la Mairie qui comporte aussi un hôtel-restaurant.

Ces deux espaces véritablement centralisés se situent à l'écart de l'avenue de Miramont, axe principale de la Commune et prolongement de la RD 668 qui irrigue le bourg. Ce secteur d'Allemans du Dropt regroupe la majorité des logements vacants du bourg, notamment en raison de sa structure urbaine spécifique, maisons en front de rue sans espace extérieur.

En conclusion, les projets soumis par la Commune d'Allemans-du-Dropt à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg avec la création de logements neufs ou réhabilités, la pérennisation des commerces et services de proximité tout en contribuant à préserver son image, et son caractère.

### L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs

## 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

## ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre bourg » (en jaune sur la carte).

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

Sur ce périmètre, l'EPF et la Collectivité pourront réaliser des études qui permettraient de définir une stratégie foncière globale sur l'ensemble du bourg. En effet, le taux de vacance actuel de la centralité et tout particulièrement celui de l'avenue de Miramont pourrait présenter un frein à la volonté

d'habitat de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

communale de dynamiser son territoire. Ainsi la définition d'une stratégie globale sous la forme éventuelle d'un plan guide de valorisation foncière pour permettre de traiter ce secteur qui donne une image peu valorisante de l'entrée du bourg et nuit à son attractivité.  
La stratégie viserait à identifier les fonciers et les actions opérationnelles à entreprendre pour pérenniser l'attractivité du bourg et traiter d'éventuelles friches urbaines.

Ce type d'études serait réalisée sous demande de la Collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux différents flots à acquérir (en rouge sur la carte).

### **• Projet : pérennisation et réutilisation de la Poste**

**Site :** Parcelle cadastrale B n° 1117

Le site est composé d'un bâtiment en angle dont la façade principale comporte un étage. Occupé au rez de chaussée par l'agence postale, l'étage est vacant. Ce foncier sous utilisé à la fois par la Poste et par l'absence de locataire dans les logements de l'étage représente une opportunité pour la Collectivité.  
En effet, contiguë à la mairie, ce foncier possède aussi un jardin intérieur facilitant sa valorisation. D'une surface de 495 m<sup>2</sup>, l'emprise n'est bâtie que sur 128 m<sup>2</sup> mais offre une surface développée de 232m<sup>2</sup>.

**Projet :** Conscient de l'enjeu que représente le maintien d'une agence postale la commune a été sollicitée par l'agence immobilière de La Poste (SCI BP) pour la cession du bâtiment.  
Sous occupée depuis la perte du receveur et du tri, ainsi que des locataires de l'étage, le maintien d'une agence postale est une volonté affirmée de la Collectivité.  
Le projet consiste ainsi en l'acquisition par l'EPF du bien identifié afin maintenir l'activité et de développer par la suite d'autres services ou commerces à destination du public. Le projet pourra aussi comprendre la réfection des logements par la Collectivité ou un opérateur.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS HORS TAXES ( 170 000 € HT).

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

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

## **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

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

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

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

Fait à ....., le ....., en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Allemans-du-Dropt  
représentée par son Maire,

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

**Emilien ROSO**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF - Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....  
  
**CHAPITRE I. - Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### ARTICLE 1. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, logements sociaux, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Denis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis innocués ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, saut à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-ayageage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.



4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCL sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des points 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCL signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
  - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
  - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
  - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

10

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les **frais financiers** ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCL, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

9

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

## **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.L 2014 - 2018.

## **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPF CI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPF CI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

## **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

## **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

## **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/m ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( )

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Propriétaire : +++++		PLU
			Surface	Nature cadastrale	

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/m ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

+++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++-€ HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-025

B 2017-101 Convention d'action foncière pour la  
redynamisation du centre-bourg entre la Commune de  
Duras (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

# ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

## Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 100

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Duras (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Duras et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (47),

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STCUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Duras (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-bourg et création de logements et commerces

La Commune de Duras est située dans le département du Lot-et-Garonne et appartient à la Communauté de communes du Pays de Duras. Limitrophe des départements de la Dordogne et de la Gironde, Duras est située en plein cœur du Lot-et-Garonne. Elle est très accessible puisqu'elle n'est qu'à 20 minutes de l'agglomération de Marmande, 40 minutes de celle de Bergerac (Dordogne), une heure de la capitale régionale Bordelaise), et deux heures de la métropole toulousaine.

Le dernier recensement de l'INSEE dénombre 1342 habitants pour la commune de Duras.

Conscient de ces problématiques multiples et de la nécessité de maîtriser le foncier pour permettre la réalisation de projets, La Commune de Duras a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de redynamisation de son centre-bourg. La commune regroupe la plupart des commerces et services sur le territoire de la Guyenne. Cependant, la structure urbaine ancienne de la commune, très dense, peu connaitre certaines difficultés à répondre aux besoins ou exigences des nouveaux modes d'habiter et de consommer.

L'ambition de la commune tend vers une gestion économe de l'espace et se traduit par le souci de maîtriser son développement tout en conservant ses caractères identitaires composés par son bâti traditionnel, son vignoble, son patrimoine naturel et culturel.

En ce sens, le PLU de Duras décline 6 orientations dans lesquelles l'EPF va s'inscrire pour accompagner la commune :

- Permettre un développement démographique.
- Conserver le caractère agricole et rural du territoire.
- Développer l'économie locale.
- Protéger le patrimoine naturel et mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Sécuriser les déplacements et améliorer le cadre de vie.
- Renforcer les équipements et les réseaux.

Ainsi, la volonté de limitation de l'urbanisation qui permettra de maintenir son charme et son attractivité s'accompagne de restriction liée à la présence de deux éléments qui font sa richesse, la vigne et l'eau. Au tout de ses atouts et afin de soutenir un développement volontaire, il est nécessaire d'intervenir sur la reconversion des biens vacants, en friche ou qui vont muter prochainement.

Poursuivre le travail entrepris par la Collectivité est essentiel pour envisager la pérennisation de commerces de proximité et l'installation de nouveaux habitants.

**-Montant** : 450 000 €

**-Durée** : 5 ans

**-Périmètres** :

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond à la parcelle ZR n°4, en vert sur la carte.

Déjà dotée d'un ensemble de services et de commerces qui en font une centralité importante au sein du Pays de Duras, la commune dispose aussi d'une gamme de logements et d'accueil pour les personnes âgées :

- Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA)
- Maison de Retraite médicalisée

Cependant, consciente des besoins et des enjeux que représentent le logement pour ce public au sein de son territoire, la Collectivité souhaite élargir le type de produit proposé.

Ainsi, un projet de logement pour personnes autonomes de type « sénioriales » se dessine sur le territoire. Le projet pourrait prendre la forme d'une résidence sécurisée de maisons individuelles de plein pied entièrement accessible et comprenant un espace de loisirs partagés.

En ce sens, la collectivité a identifié un foncier en dent creuse de 18 460m<sup>2</sup>, à proximité immédiate du bourg et facilement accessible.

Ce foncier appartient à une succession complexe avec lesquelles des démarches d'approches de la part de l'EPF peuvent être réalisées. Cependant, le projet et les potentiels investisseurs sont à affiner avant de pouvoir envisager une acquisition.

La stratégie viserait à identifier les fonciers et les actions opérationnelles à entreprendre pour pérenniser l'attractivité du bourg et traiter d'éventuelles friches urbaines.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Parcelles AB n°47 et 49**

Le site est un bâtiment ancien, occupant un foncier d'environ 290m<sup>2</sup>. Ce bien est stratégique pour la commune de Duras. Occupant un espace bâti de faible ampleur, mais faisant le lien entre la place centrale et le boulevard Jean Brisseau, il représente un espace de respiration dans le tissu urbain qui permettrait de renforcer des commerces de proximité en souffrance et manquant d'espace.

En effet, au sein d'un tissu très dense de centre ancien, les commerces actuels doivent s'adapter aux habitudes de consommation pour s'implanter, se pérenniser, se développer et impérativement se mettre aux normes. La présence au sein de cet îlot d'un espace vert et des deux accès en font un site majeur pour l'implantation d'un commerce de centre-ville, de type commerce de bouche, de restauration qui permettra à la commune de maintenir son attractivité

Phasage du projet :

- 2017-2018 : négociation avec le propriétaire
- 2018 : réalisation d'éventuelles études complémentaires à la réalisation du projet (diagnostic structure...)
- 2018-2019 : Cession du foncier à un opérateur ou à la collectivité

- **Projet 2 : Parcelles AB n°-63-51**



Ce foncier correspond à l'ancienne supérette de la commune.

D'une emprise totale au sol de 276m<sup>2</sup>, le bien comprend une partie commerce, une partie logement et une réserve. Site central de Duras ce bien est vacant depuis l'été 2017 et nécessite une intervention publique.

En effet, plusieurs activités se sont succédées dans ce bâtiment sans cependant arriver à se pérenniser. Stratégique par sa position centrale, sa surface, il l'est aussi par les possibilités offertes d'installation d'une « locomotive commerciale ».

Plusieurs pistes sont explorées par la Collectivité et de nombreux investisseurs sont intéressés par ce foncier. Cependant, afin de garantir la sortie d'une opération bénéfique à l'ensemble du territoire communal, respectant le caractère historique et patrimonial de Duras, il est nécessaire de maîtriser le foncier. Par la suite, en fonction des orientations actuelles de la commune (vitrine/galerie du territoire, boulangerie avec espace de petit déjeuner...) et des besoins complémentaires qui seront identifiés,

En outre, l'emprise du bien comprend aussi un passage actuellement recouvert qui offrirait une nouvelle respiration à cet îlot dense et offrirait une perméabilité intéressante sur le plan urbain.

Phasage du projet :

- 2017-2018 : étude des potentiels d'installation en fonction des besoins et souhait de collectivité
- 2017-2018 : étude de préfaisabilité technique et financière
- 2018-2019: Négociation avec les propriétaires
- 2018-2021 : recherche d'opérateurs pour la réalisation du projet



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-17-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG  
POUR LA COMMUNE DE DURAS (47)**

Entre

**La Commune de Duras** dont la Mairie est située Place du Château, 47 120 DURAS représentée par son maire, **Madame Bernadette DREUX**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27/10/2017,

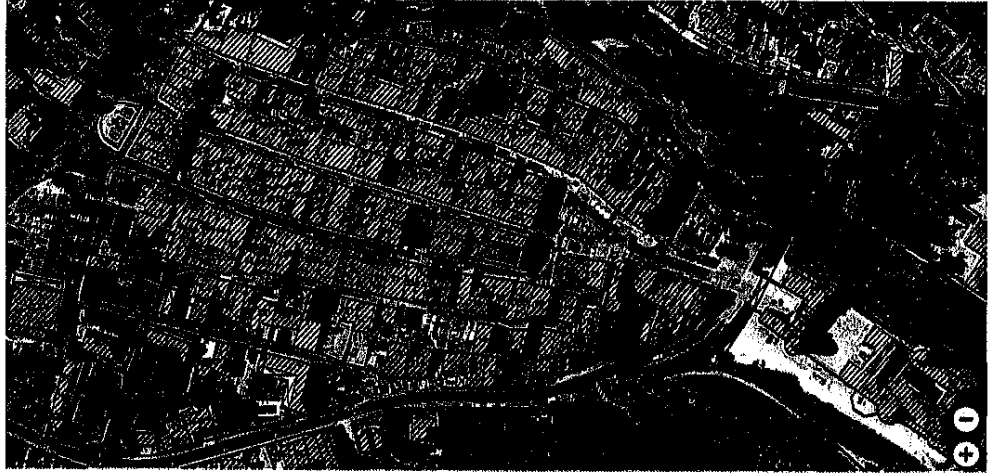
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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 Corf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du ..... ou Bureau  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



Identification des périmètres d'intervention

## PRÉAMBULE

### La Commune de Duras

La Commune de Duras est située dans le département du Lot-et-Garonne et appartient à la Communauté de communes du Pays de Duras. Limitrophe des départements de la Dordogne et de la Gironde, Duras est située en plein cœur du Lot-et-Garonne, au-dessus des Vallées du Dropt et de la Dourdèze. Elle est très accessible puisqu'elle n'est qu'à 20 minutes de l'agglomération de Marmande, 40 minutes de celle de Bergerac (Dordogne), une heure de la capitale régionale Bordelaise (seulement 40 minutes par le train), et deux heures de la métropole voisine toulousaine.

Le dernier recensement de l'INSEE dénombre 1342 habitants pour la commune de Duras. Celle-ci a souffert d'une perte d'habitants entre les années 1970 et 1990, où elle comptait alors 1200 habitants, elle connaît depuis une hausse continue de sa population, et notamment une hausse assez soutenue entre 2009 et 2014 (augmentation annuelle de 1,5%).

Le patrimoine de la commune de Duras est assez remarquable puisqu'elle abrite un Château, classé Monument Historique depuis 1969 (avec ses abords également), mais aussi la Tour de l'Horloge, inscrite aux monuments historiques.

Elle dispose également d'un patrimoine viticole, avec des vins produits sous l'Appellation d'Origine Contrôlée « AOC Pays de Duras », et est également engagée dans le programme régional « Destination Vignobles ». Ces éléments lui font bénéficier d'une certaine notoriété dans de nombreux pays. La commune abrite une Maison des Vins, et l'Office de tourisme a développé des activités visant la promotion de l'AOC.

Ces différents éléments ont donc amené la Ville à développer le marché du tourisme, en lien avec le Pays. Bénéficiant du label « commune touristique » et « Station verte de vacances » et en plus des équipements touristiques, des animations sont proposées tout au long de l'année, comme par exemple la Fête médiévale au mois d'août ou des concerts au sein même du Château. La vie associative est forte puisque pas moins de 51 groupements sont actuellement recensés sur la commune.

L'activité duraquoise est par ailleurs tournée vers le secteur tertiaire ; en effet, fin 2015, les établissements de commerce, transports et services représentent plus de 58% des 196 entreprises présentes sur le territoire.

Son positionnement, un peu à l'écart d'agglomérations plus importantes (Libourne, Bergerac, Marmande) lui permet d'abriter et de conserver une offre commerciale complète. Cependant, la commune n'échappe pas au phénomène de dévitalisation des centres-bourgs en lien avec une évasion commerciale de ses habitants.

En outre, près de 43% des emplois en 2014, se concentraient dans le domaine public. La commune abrite une école (maternelles et élémentaires), et également un collège, géré par le département, mais aussi de nombreux services à destination des jeunes publics (centre aéré) ou des séniors (Maison de retraite Bellevue). Elle abrite des services de santé (Pôle de santé Pluridisciplinaire) ou services culturels (Office du Tourisme, bibliothèque, musée) et sociaux (Point Public Multi-Services (label MSAP)).

Le bourg présente un patrimoine bâti de qualité, avec une organisation urbaine très dense, laissant cependant des espaces publics et des pôles d'activités en plein cœur de la cité.

Le parc de logement de Duras présente des caractéristiques propres avec un taux de résidences secondaires et de logements vacants plus élevés que la moyenne. Les premières sont bien plus présentes, du fait de l'orientation et de l'attrait touristique de la commune alors que la vacance près de



15% du parc total. Cette vacance est présente dans le centre-bourg notamment : elle n'échappe pas à la perte d'attractivité des petits commerces de cœur de bourg.

### **Le Projet de la Commune :**

Conscient de ces problématiques multiples et de la nécessité de maîtriser le foncier pour permettre la réalisation de projets, La Commune de Duras a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de redynamisation de son centre-bourg.

Pôle central d'un vaste territoire, chef-lieu (bourg centralisateur) du canton des Coteaux de Guyenne (34 communes), la commune regroupe la plupart des commerces et services permettant de structurer cet espace. Cependant, la structure urbaine ancienne de la commune, très dense, peu connaître certaines difficultés à répondre aux besoins ou exigences des nouveaux modes d'habiter et de consommer.

L'ambition de la commune tend vers une gestion économe de l'espace et se traduit par le souci de maîtriser son développement tout en conservant ses caractères identitaires composés par son bâti traditionnel, son vignoble, son patrimoine naturel et culturel.

En ce sens, le PLU de Duras décline 6 orientations dans lesquelles l'EPFF va s'inscrire pour accompagner la commune :

- Permettre un développement démographique.
- Conserver le caractère agricole et rural du territoire.
- Développer l'économie locale.
- Protéger le patrimoine naturel et mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Sécuriser les déplacements et améliorer le cadre de vie.
- Renforcer les équipements et les réseaux.

Ainsi, la volonté de limitation de l'urbanisation qui permettra de maintenir son charme et son attractivité s'accompagne de restriction liée à la présence de deux éléments qui font sa richesse, la vigne et l'eau. Au tout de ses atouts et afin de soutenir un développement volontaire, il est nécessaire d'intervenir sur la reconversion des biens vacants, en friche ou qui vont muter prochainement.

Poursuivre le travail entrepris par la Collectivité est essentiel pour envisager la pérennisation de commerces de proximité et l'installation de nouveaux habitants.

Les projets soumis par la Commune de Duras à l'intervention de l'EPFF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais aussi grâce à la réimplantation de commerces.

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

## **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 entreprises 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.

### **ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

Ce périmètre correspond à la parcelle ZR n°4

Déjà doté d'un ensemble de services et de commerces qui en font une centralité importante au sein du Pays de Duras, la commune dispose aussi d'une gamme de logements et d'accueil pour les personnes âgées :

- Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées (MARPA)
- Maison de Retraite médicalisée

Cependant conscient des besoins et des enjeux que représentent le logement pour ce public au sein de son territoire, la Collectivité souhaite élargir le type de produit proposé.

Ainsi, un projet de logement pour personnes autonomes de type « senioriales » se dessine sur le territoire. Le projet pourrait prendre la forme d'une résidence sécurisée de maisons individuelles de plein pied entièrement accessible et comprenant un espace de loisirs partagés.

En ce sens, la collectivité a identifié un foncier en dent creuse de 18 460m<sup>2</sup>, à proximité immédiate du bourg et facilement accessible.

Ce foncier appartient à une succession complexe avec lesquelles des démarches d'approches de la part de l'EPF peuvent être réalisées. Cependant, le projet et les potentiels investisseurs sont à affiner avant de pouvoir envisager une acquisition.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux différents îlots à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet 1 : AB n°47 et 49**

Le site est un bâtiment ancien, occupant un foncier d'environ 290m<sup>2</sup>. Ce bien est stratégique pour la commune de Duras. Occupant un espace bâti de faible ampleur, mais faisant le lien entre la place centrale et le boulevard Jean Brisseau, il représente un espace de respiration dans le tissu urbain qui permettrait de renforcer des commerces de proximité en souffrance et manquant d'espace.

En effet, au sein d'un tissu très dense de centre ancien, les commerces actuels doivent s'adapter aux habitudes de consommation pour s'implanter, se pérenniser, se développer et impérativement se mettre aux normes. La présence au sein de cet îlot d'un espace vert et des deux accès en font un site majeur pour l'implantation d'un commerce de centre-ville, de type commerce de bouche, de restauration qui permettra à la commune de maintenir son attractivité

Sur ce foncier, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre afin d'acquérir le bien et d'engager une recherche d'opérateur avec la Collectivité en vue d'implanter un commerce de proximité.

**Bernadette DREUX**

**Philippe GRALL**

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

Phasage du projet :

- 2017-2018 : négociation avec le propriétaire
- 2018 : réalisation d'éventuelles études complémentaires à la réalisation du projet (diagnostic structure...)
- 2018-2019 : Cession du foncier à un opérateur ou à la collectivité

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20./../. en date du ..... 20.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

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

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

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

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

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Duras  
représentée par son Maire,

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

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signature	Signature
EPFF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

## CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou sur une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affirmer les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFF signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. - L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. - LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

3

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 - Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

4



L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dépositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Déposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dépositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'état de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CÉSSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
  - Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
    - 1% pour en zone U
    - 2% en zone AU ou NA
    - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION CLÔTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra, par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( ) Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser) _____                |

A +++++, le \_\_\_\_\_

*Signature*  
Et  
*Cachet de la collectivité*

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : + + + € HT

La franchise ferme comprend :  
- +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

*Signature*  
Et  
*Cachet de la collectivité*

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M/\_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-026

B 2017-102 Convention opérationnelle d'action foncière  
pour la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau entre la  
Ville de Niort (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 102

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau entre la Ville de Niort (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général :

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Ville de Niort (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV, 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de l'îlot Denfert-Rochereau entre la Ville de Niort (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-ville et requalification de site

Le 8 avril 2010, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'EPF ont signé une convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU Cœur de ville » définissant les modalités d'intervention de l'EPF sur le centre-ville de Niort, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU). Le projet de la Collectivité visait à réaliser des opérations ambitieuses de renouvellement urbain en centre-ville de Niort. Il s'agissait alors d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, dont le renouvellement pouvait susciter une dynamique d'ensemble.

Le portage foncier de l'EPF, actuellement sous l'égide de l'avenant n°4 en date du 11 avril 2016, inclut une partie du patrimoine bâti de l'îlot Denfert-Rochereau sur lequel la Ville a souhaité une intervention dans le but de requalifier ce secteur. Dans ce cadre, l'EPF porte actuellement des emprises foncières pour un montant d'environ 700 000 € HT.

Par ailleurs, la CAN est maître d'ouvrage de la Politique de la Ville et, à ce titre, a signé, en janvier 2016, le Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, dans le cadre du PNRU.

Elle est également compétente en matière de commerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. En matière d'habitat, elle a mené, en 2017, l'étude pré opérationnelle du « Programme Communautaire Habitat Privé Ancien » dont elle sera maître d'ouvrage au 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'OPAH-RU Ville de Niort s'achève donc fin 2017, de même que la convention d'adhésion-projet avec l'EPF.

Dans la perspective de la signature du Contrat de Ville, différentes études et expertises ont été conduites sur le secteur « Denfert-Rochereau » (études à l'îlot, étude commerce, étude circulation stationnement, étude programmatique). Elles ont mis l'accent sur la nécessité d'agir conjointement sur le bâti et sur les espaces publics. A ce titre, la Ville a inscrit dans sa Programmation Pluriannuelle d'Investissement, et dès 2018, les crédits significatifs, indispensables à la requalification combinée des patrimoines de l'îlot, du cœur d'îlot et des espaces publics.

C'est dans ce contexte que la Ville souhaite profiter de cette dynamique de requalification urbaine pour impulser un projet immobilier privé sur les emprises foncières maîtrisées par l'EPF. C'est pourquoi elle a sollicité l'EPF pour prolonger le portage foncier au-delà du 31 décembre 2017 afin d'examiner et définir les objectifs et les conditions d'un appel à projet en vue de retenir un opérateur au cours de l'année 2018.

**-Montant :** 1 000 000 €

**-Durée :** 30 juin 2019

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Restructuration de l'îlot Denfert-Rochereau**

Site : Ce site correspond à l'îlot bâti dit « Denfert-Rochereau », totalement maîtrisé par la Ville et l'EPF. Il comprend des bâtiments anciens affectés par la Ville à des usages de centre socio-culturel et de lieu d'animation culturelle et associative. Les emprises acquises par l'EPF accueillent préalablement des logements, des bureaux ainsi qu'un restaurant. L'ensemble de ces biens, libérés de différentes occupations, est aujourd'hui vacant et muré. À noter, la présence d'une crypte du XIII<sup>ème</sup> siècle, en partie localisée sous l'immeuble donnant sur la place de Strasbourg (immeuble « CAPEB »).

Projet : Ce projet, porté par la Ville dans le cadre de la Politique de la Ville et du quartier prioritaire « Pontreau - Colline Saint André », consiste à renouveler en profondeur l'image de la centralité en requalifiant les équipements et les espaces publics qui la composent (CSC et Alternateur, place Denfert-Rochereau et de Strasbourg et cour intérieure de l'îlot) et en accueillant un nouvel ensemble immobilier via un appel à projet visant à céder le patrimoine porté par l'EPF.

Afin de préparer cet appel à projet, l'EPF lancera sous sa maîtrise d'ouvrage une étude de pré-faisabilité permettant de définir avec la Ville une programmation attendue pour ce projet.

En matière de calendrier, l'objectif est de pouvoir retenir un opérateur avant la fin de l'année 2018.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-...**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILLOT**  
**DENFERT-ROCHEREAU**

**ENTRE**

**LA VILLE DE NIORT (79)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

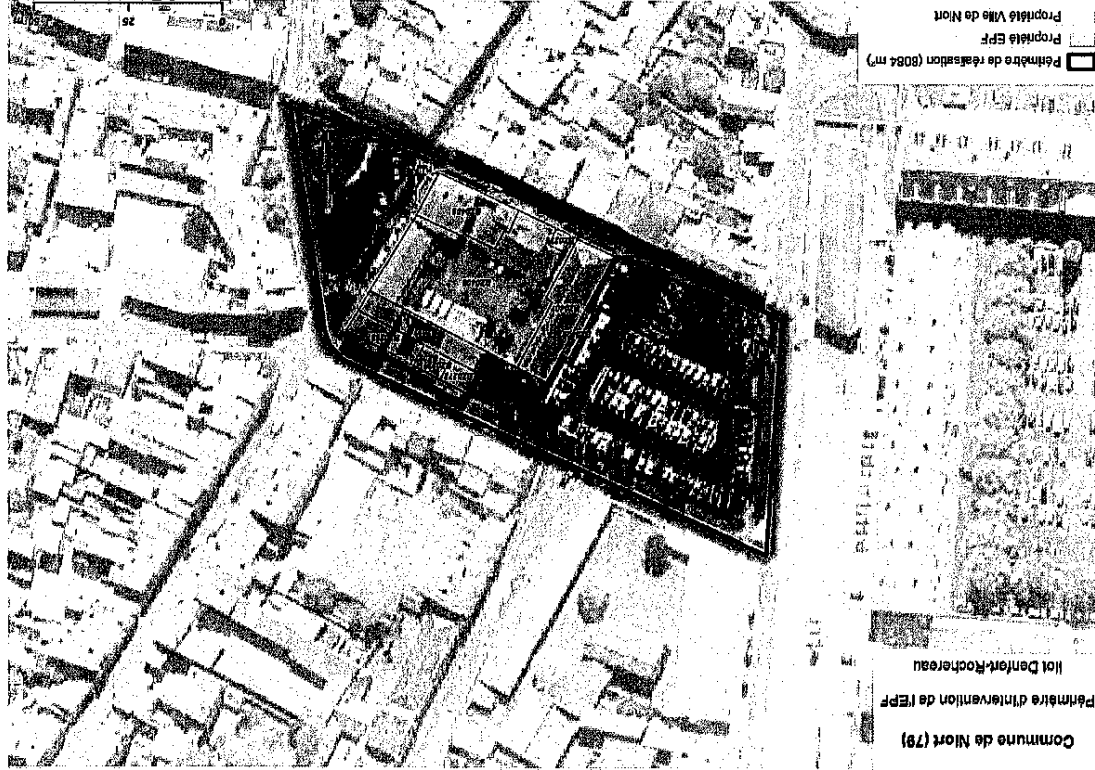
La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2017-566 en date du 4 décembre 2017

Ci-après dénommée « la Ville »

d'une part, et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017-..... du 28 novembre 2017, Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.



Convention opérationnelle requalification Ilot Denfert-Rochereau entre la Ville de Niort et l'EPF

## PRÉAMBULE

### La Ville de Niort

La Ville de Niort accueille 60 450 habitants, selon les chiffres de l'INSEE en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, au sein d'une communauté d'agglomération de 123 571 habitants et 45 communes. La population de la Ville a connu une hausse de 1,25% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2013, comptait 154 160 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutualités et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décret n°331 – Octobre 2013). Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 15 400 emplois.

### Le Projet de la Ville de Niort

Le 8 avril 2010, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'EPF ont signé une convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU Cœur de ville » définissant les modalités d'intervention de l'EPF sur le centre-ville de Niort, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU). Le projet de la Collectivité visait à réaliser des opérations ambitieuses de renouvellement urbain en centre-ville de Niort. Il s'agissait alors d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, dont le renouvellement pouvait susciter une dynamique d'ensemble.

Le portage foncier de l'EPF, actuellement sous l'égide de l'avenant n°4 en date du 11 avril 2016, inclut une partie du patrimoine bâti de l'îlot Denfert-Rochereau sur lequel la Ville a souhaité une intervention dans le but de requalifier ce secteur. Dans ce cadre, l'EPF porte actuellement des emprises foncières pour un montant d'environ 700 000 € HT.

Par ailleurs, la CAN est maître d'ouvrage de la Politique de la Ville et, à ce titre, a signé, en janvier 2016, le Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain financé par l'ANRU, dans le cadre du PNRU. Elle est également compétente en matière de commerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. En matière d'habitat, elle a mené, en 2017, l'étude pré opérationnelle du « Programme Communautaire Habitat Privé Ancien » dont elle sera maître d'ouvrage au 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'OPAH-RU Ville de Niort s'achève donc fin 2017, de même que la convention d'adhésion-projet avec l'EPF.

Dans la perspective de la signature du Contrat de Ville, différentes études et expertises ont été conduites sur le secteur « Denfert-Rochereau » (études à l'îlot, étude commerce, étude circulation stationnement, étude programmation). Elles ont mis l'accent sur la nécessité d'agir conjointement sur le bâti et sur les espaces publics. A ce titre, la Ville a inscrit dans sa Programmation Pluriannuelle d'Investissement, et dès 2018, les crédits significatifs, indispensables à la requalification combinée des patrimoines de l'îlot, du cœur d'îlot et des espaces publics.

C'est dans ce contexte que la Ville souhaite profiter de cette dynamique de requalification urbaine pour impulser un projet immobilier privé sur les emprises foncières matrisées par l'EPF. C'est pourquoi elle a sollicité l'EPF pour prolonger le portage foncier au-delà du 31 décembre 2017 afin d'examiner et définir les objectifs et les conditions d'un appel à projet en vue de retenir un opérateur au cours de l'année 2018.

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes. C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'État le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du

présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par les signataires et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les signataires 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 des signataires, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus aux signataires 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 CAN et/ou la Ville
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où les signataires percevraient directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, ils s'engagent à les reverser dès réception à l'EPF.

### **Article 1.1. - TRANSFERT DES BIENS ACQUIS DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET « OPAH-RU »**

La présente convention emporte transfert des biens correspondant au site de l'îlot Denfert-Rochereau acquis par l'EPF dans le cadre de la convention d'adhésion-projet n° CCA 79-10-008 « OPAH-RU - Cœur de ville ».

### **ARTICLE 2. — PERMETTRES D'INTERVENTION**

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

Toutefois, il est précisé que l'intervention foncière ne pourra se dérouler que sur commande formalisée par courrier de la Ville auprès de l'EPF et avenant à la présente convention. Les conditions ci-dessous s'appliqueront au regard d'un périmètre clairement défini (liste des parcelles concernées, plan à l'appui et objectif de l'intervention foncière).

### **2.1 - Un périmètre d'études sur lequel la Ville s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

### **2.3 - Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Sur ce périmètre correspondant au secteur en rouge sur la carte (page 2), un projet global est porté par la Ville de Niort. Celle-ci souhaite agir sur le cadre de vie en requalifiant un ensemble d'équipements et de services, sur l'îlot Denfert-Rochereau, ainsi que les espaces publics.

Le périmètre correspond au projet suivant :

#### **• Projet 1 : Restructuration de l'îlot Denfert-Rochereau**

Site : Ce site correspond à l'îlot bâti dit « Denfert-Rochereau », totalement maîtrisé par la Ville et l'EPF. Il comprend des bâtiments anciens affectés par la Ville à des usages de centre socio-culturel et de lieu d'animation culturelle et associative. Les emprises acquises par l'EPF accueillent préalablement des logements, des bureaux ainsi qu'un restaurant. L'ensemble de ces biens, libérés de différentes occupations, est aujourd'hui vacant et muré. A noter, la présence d'une crypte du XIIIème siècle, en partie localisée sous l'immeuble dominant sur la place de Strasbourg (immeuble « CAPEB »).

Projet : Ce projet, porté par la Ville dans le cadre de la Politique de la Ville et du quartier prioritaire « Pontreau - Colline Saint André », consiste à renouveler en profondeur l'image de la centralité en requalifiant les équipements et les espaces publics qui la composent (CSC et Alternateur, place Denfert-Rochereau et de Strasbourg et cour intérieure de l'îlot) et en accueillant un nouvel ensemble immobilier via un appel à projet visant à céder le patrimoine porté par l'EPF.

Afin de préparer cet appel à projet, l'EPF lancera sous sa maîtrise d'ouvrage une étude de pré-faisabilité permettant de définir avec la Ville une programmation attendue pour ce projet.

En matière de calendrier, l'objectif est de pouvoir retenir un opérateur avant la fin de l'année 2018.

### **ARTICLE 3. — ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de un million d'euros hors taxes (1 000 000 € HT).

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

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

## ARTICLE 4. - DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### 4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est fixée au 30 juin 2019. La Ville et l'EPF s'engagent à faire un point d'étape fin 2018 pour élaborer un avenant à la convention qui permettra d'ajuster la durée de portage en fonction du calendrier de réalisation du projet retenu dans le cadre de la consultation d'opérateurs qui sera lancée courant 2018.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

### 4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres, et en particulier le périmètre de réalisation, peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

### 4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant les signataires de la présente convention et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire de la Ville ou son représentant et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle et les charges financières en cours par la transmission au moins une fois par an du bilan prévisionnel qui informe chaque signataire des charges en cours en cas de clôture de la présente convention ;
  - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
  - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par les signataires ;
  - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
  - Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Les signataires s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de quinze jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### 4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet des commanditaires au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précitera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.F.I. 2014 - 2018.

### 4.5 - Transmission d'informations

La Ville transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Ville transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF 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.

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Ville de  
Niort,  
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGUE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2017/..... en date du ..... 2017.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Convention opérationnelle requalification Ilot Denfert-Rochereau entre la Ville de Niort et l'EPF

Annexe n°2 : Convention cadre

Convention opérationnelle requalification îlot Denfert-Rochereau entre la Ville de Niort et l'EPF

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de cédure de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPFF - Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

## CHAPITRE I. - Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

### ARTICLE 1. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vents, à l'abandon, pollués
- Dens creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes



- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un passage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. – Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des lieux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – ASSURANCE**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il pourra des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(b)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(c)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, - Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(b)</sup> Les **frais financiers** ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(c)</sup> Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

9

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposés par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

10

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( ) Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++€ HT
- La tranche ferme comprend : \_\_\_\_\_ ++++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

**Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité  
par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

**1) Coordonnées de la Collectivité**

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

**2) Objet de l'étude**

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

**3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-028

B 2017-103 Convention opérationnelle d'action foncière en renouvellement urbain dans le centre-ville, entre la Ville de Neuville de Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 103

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en renouvellement urbain, entre la Ville de Neuville de Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)**

Le bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention-cadre n°86-17-011 relative à l'Habitat et au Développement Economique entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Neuville de Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la Convention

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUVBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en renouvellement urbain dans le centre-ville, entre la Ville de Neuville de Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Renouvellement urbain et habitat

La Commune de Neuville de Poitou est située dans le département de la Vienne, à 15 km au nord de Poitiers. Ville principale de la Communauté de Communes du Haut-Poitou qui regroupe 31 communes, elle joue un rôle de centralité sur ce territoire.

La commune comptait 5 331 habitants au recensement de 2014. S'appuyant sur un solde migratoire positif, elle bénéficie d'une croissance démographique constante depuis les années 1960. Elle a notamment gagné 444 habitants depuis 2008, soit une croissance de 9,1%. La construction s'est quant à elle établie à 231 logements sur la même période.

Neuville-de-Poitou mène actuellement une étude de requalification urbaine de son centre-ville, afin de renforcer sa dynamique de ville-centre. Les principaux objectifs mis en évidence sur le centre-ville sont :

- la dynamisation commerciale,
- la densification et la diversification de l'habitat,
- la requalification de l'espace public (nouveaux plans de circulation et de stationnement, piétonnisation, création d'une piste cyclable),
- la création et le développement d'espaces verts.

Dans le cadre de ce projet, la Commune a identifié des ténements en friche qu'elle souhaite reconquérir. Il s'agit de friches commerciales et d'anciens établissements industriels (deux anciens supermarchés et un ancien concessionnaire agricole) regroupés sur trois sites au sein du centre-ville.

Le projet communal sur ces sites comprend des programmes de logements de différentes typologies (individuels, petits collectifs, foyer personnes âgées...), de commerces et d'équipements, ainsi qu'un aménagement de l'espace public (stationnements, circulations douces, parc).

**-Montant :** 1 800 000 €

**-Durée :** 6 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Sans objet

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au secteur du centre-ville (en vert sur la carte).

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond aux sites identifiés en rouge sur la carte.

**Projet 1 :**

Site : Secteur « centre », rue Alphonse Plault / boulevard Gambetta (5906 m<sup>2</sup>)

Projet : Le site actuel est constitué d'un bâtiment commercial actuellement en friche, l'ancien supermarché Ed.

Le projet sur ce site, après démolition du bâtiment existant, comprend la réalisation d'ensembles de logements individuels en bandes (R+1), et de petits collectifs comprenant des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements en étage.

Le site s'inscrira dans le cadre du projet d'aménagement du secteur du centre-ville, autour du futur pôle multimodal qui accueillera un parking deux-roues, une aire de stationnement pour les voitures et un arrêt de bus.

**Projet 2 :**

Site : Quartier intergénérationnel, rue du Sergent Bangoura Moride /boulevard Gambetta (20 686 m<sup>2</sup>)

Projet : Le site actuel se compose de bâtiments commerciaux en friche qui accueilleraient auparavant un concessionnaire agricole.

Après démolition de ces bâtiments, le projet prévoit la réalisation d'un quartier intergénérationnel, avec des logements adaptés pour les seniors, les familles et les jeunes couples. Il prendra la forme d'ensemble de maisons individuelles et de logements intermédiaires en R+1, et comprendra également un foyer d'accueil pour personnes âgées, des commerces et services de proximité, une salle de convivialité ainsi qu'un parc au centre du futur quartier.

**Projet 3 :**

Site : Espace mixte et créatif, rue Alphonse Plault / rue du Betin (17 622 m<sup>2</sup>)

Projet : Le site actuel comprend l'ancien supermarché Super U.

Le projet comprend la démolition de l'ancien bâtiment, pour la réalisation d'un quartier mêlant logements, bureaux et ateliers. Il sera composé d'ensembles de logements intermédiaires en R+2, comprenant des ateliers d'artisans en pied d'immeuble, d'espaces de co-working ainsi que de bureaux.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 86-17-...  
D'ACTION FONCIERE EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE NEUVILLE DE POITOU

ET

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT POITOU

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE

**Entre**

**La Commune de Neuville-de-Poitou**, dont le siège est situé 1 place Joffre – BP 50 037 - 86 170 NEUVILLE DE POITOU, représentée par son maire, Madame Séverine SAINT-PÉ, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**d'une part,**

**La Communauté de Communes du Haut-Poitou** « **Plaine et Bocages** », établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 10 avenue de l'Europe, 86170 NEUVILLE-DE-POITOU – représentée par Monsieur Rodolphe GUYONNEAU, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **CdC ou CCHP** » ;

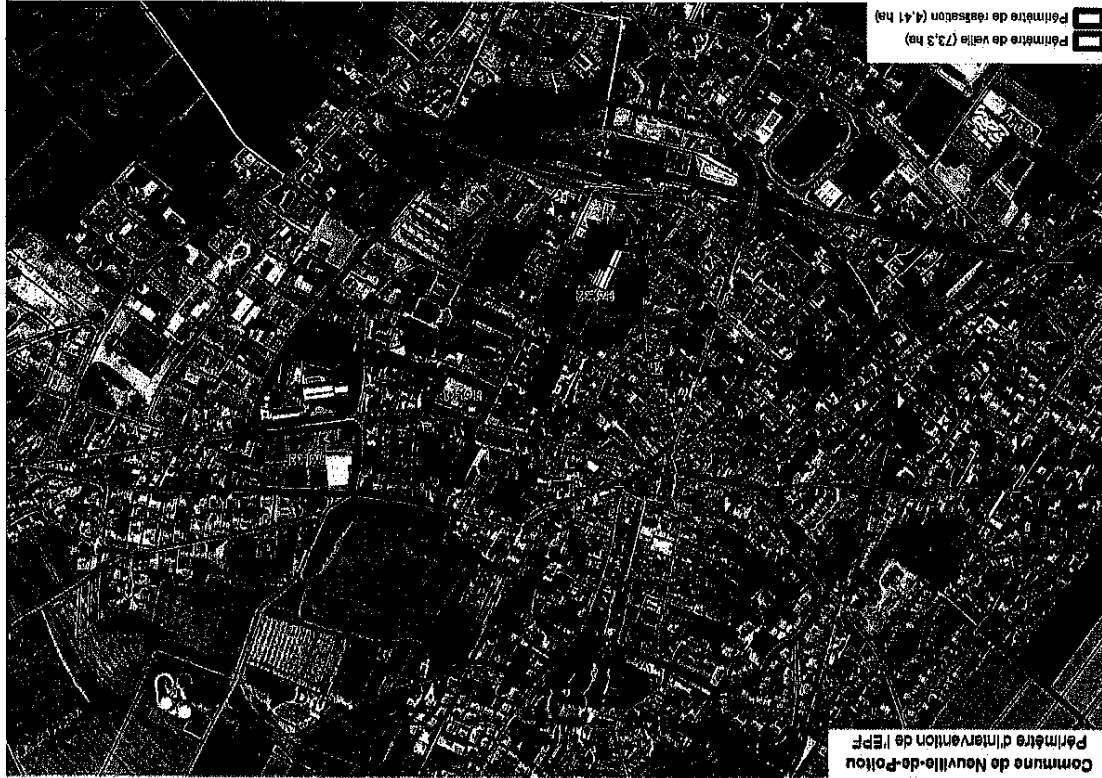
**et**

**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 et représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2017- du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

**Identification des périmètres d'intervention**



Commune de Neuville-de-Poitou  
Périmètre d'intervention de l'EPF

Périmètre de réabsorption (4,41 ha)  
Périmètre de veille (7,9 ha)

4



3



## PRÉAMBULE

La commune de Neuville de Poitou fait partie de la Communauté de Communes du Haut-Poitou (CCHP) qui a conclu une convention cadre avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine (annexée à la présente), afin d'assister à leur demande la CCHP et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, du développement économique et de la reconquête de centre-bourgs.

## La Commune de NEUVILLE DE POITOU :

La Commune de Neuville de Poitou est située dans le département de la Vienne, à 15 km au nord de Poitiers. Ville principale de la Communauté de Communes du Haut-Poitou qui regroupe 31 communes, elle joue un rôle de centralité sur ce territoire.

La commune comptait 5 331 habitants au recensement de 2014. S'appuyant sur un solde migratoire positif, elle bénéficie d'une croissance démographique constante depuis les années 1960. Elle a notamment gagné 444 habitants depuis 2008, soit une croissance de 9,1%. La construction s'est quant à elle établie à 231 logements sur la même période.

A l'instar des dynamiques aux niveaux national et local, Neuville de Poitou est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population, avec un taux de 26,6% de personnes de 60 ans et plus, similaire au taux du département (26,1%), qui pose notamment des enjeux en termes d'offre en logements adaptés à ce public.

Au contraire de beaucoup de communes de taille et de situation similaires, elle est aujourd'hui relativement épargnée par les problématiques de dévitalisation de son centre-ville. Le parc de logements de la Commune présente un taux de vacance de 6,6% (soit un volume de 166 logements), en légère baisse depuis 2008. C'est un parc relativement récent, avec 66% de logements construits après 1970.

La Commune s'appuie dans le même temps sur une offre riche en services et commerces de proximité, mais également en grandes surfaces et commerces spécialisés, ce qui lui permet d'avoir un rayonnement également sur les communes alentours.

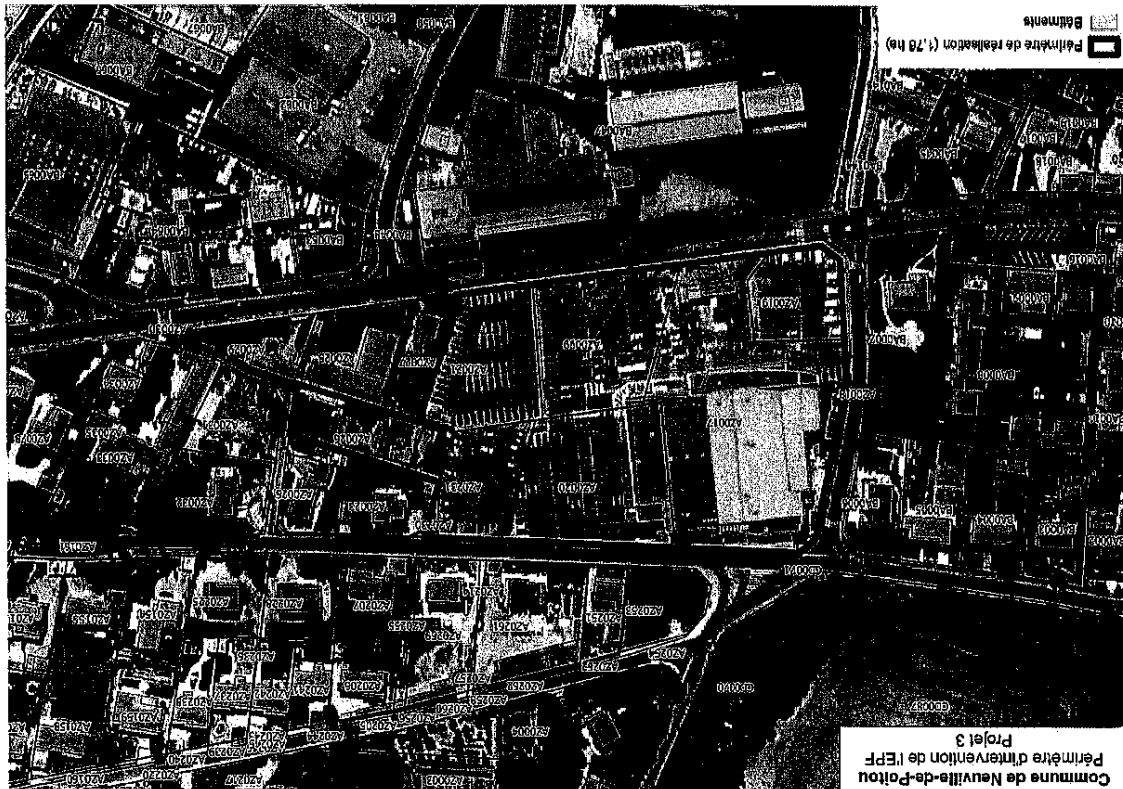
La Commune a néanmoins connu ces dernières années la fermeture successive de plusieurs activités au sein de son centre-ville, avec comme résultante l'apparition de friches importantes.

## Le Projet de la Commune :

Neuville-de-Poitou mène actuellement une étude de requalification urbaine de son centre-ville, afin de renforcer sa dynamique de ville-centre. Les principaux objectifs mis en évidence sur le centre-ville sont :

- la dynamisation commerciale,
- la densification et la diversification de l'habitat,
- la requalification de l'espace public (nouveaux plans de circulation et de stationnement, piétonnisation, création d'une piste cyclable),
- la création et le développement d'espaces verts.

5



Dans le cadre de ce projet, la Commune a identifié des ténements en friche qu'elle souhaite reconquérir. Il s'agit de friches commerciales et d'anciens établissements industriels (deux anciens supermarchés et un ancien concessionnaire agricole) regroupés sur trois sites au sein du centre-ville. Le projet communal sur ces sites comprend des programmes de logements de différentes typologies (individuels, petits collectifs, foyer personnes âgées...), de commerces et d'équipements, ainsi qu'un aménagement de l'espace public (stationnements, circulations douces, parc).

La Commune sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confiée 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.

#### **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La CCHP rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-17-011 relative à l'habitat et au développement économique, signée le ..... et du conseil conformément aux délibérations du conseil communautaire du ..... et du conseil d'administration de l'EPF du 28 novembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la CCHP, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CCHP, il est convenu que le partenariat porte prioritairement sur des projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. L'EPF peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs);
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville;
- Réutilisation des emprises économiques;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera à minima une intervention substantielle en renouvellement urbain;
- Limiter la spéculation foncière;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles;
- Densifier les projets;
- Partager la connaissance du marché foncier.

#### **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

##### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée** Ce périmètre correspond au secteur du centre-ville (en vert sur la carte).

Le centre-ville de Neuville de Poitou est constitué de multiples emprises foncières et immobilières représentant des enjeux importants dans le cadre de potentielles opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain. A ce titre, le périmètre de veille foncière inscrit dans le cadre de la présente convention permettra à la commune de solliciter l'EPF selon les opportunités qui pourraient se présenter à l'échelle du centre-ville.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

##### **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée** Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

L'étude de requalification urbaine réalisée a mis en évidence des secteurs d'intervention prioritaires sur le centre-ville pour la réalisation de programmes mêlant habitat, commerce et équipements. Elle a permis de définir sur chaque site des scénarios d'aménagement détaillant la programmation ainsi que la typologie et l'implantation des futurs bâtiments.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

##### **• Projet 1 :**

Site : Secteur « centre », rue Alphonse Plault / boulevard Gambetta (5906 m²)

Projet : Le site actuel est constitué d'un bâtiment commercial actuellement en friche, l'ancien supermarché Ed.

Le projet sur ce site, après démolition du bâtiment existant, comprend la réalisation d'ensembles de logements individuels en bandes (R+1), et de petits collectifs comprenant des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements en étage.

Le site s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement du secteur du centre-ville, autour du futur pôle multimodal qui accueillera un parking deux-roues, une aire de stationnement pour les voitures et un arrêt de bus.



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

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

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Neuville  
de Poitou  
représentée par son Maire,

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

**Séverine SAINT-PÉ**

**Philippe GRALL**

La Communauté de Communes  
Du Haut-Poitou  
représentée par son Président,

**Rodolphe GUYONNEAU**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention  
Annexe n°2 : Convention cadre

#### • **Projet 2 :**

Site : Quartier intergénérationnel, rue du Sergent Bangoura Moride /boulevard Gambetta (20 686 m²)  
Projet : Le site actuel se compose de bâtiments commerciaux en friche qui accueilleraient auparavant un concessionnaire agricole.

Après démolition de ces bâtiments, le projet prévoit la réalisation d'un quartier intergénérationnel, avec des logements adaptés pour les seniors, les familles et les jeunes couples. Il prendra la forme d'ensemble de maisons individuelles et de logements intermédiaires en R+1, et comprendra également un foyer d'accueil pour personnes âgées, des commerces et services de proximité, une salle de convivialité ainsi qu'un parc au centre du futur quartier.

#### • **Projet 3 :**

Site : Espace mixte et créatif, rue Alphonse Plault / rue du Betin (17 622 m²)

Projet : Le site actuel comprend l'ancien supermarché Super U.

Le projet comprend la démolition de l'ancien bâtiment, pour la réalisation d'un quartier mêlant logements, bureaux et ateliers. Il sera composé d'ensembles de logements intermédiaires en R+2, comprenant des ateliers d'artisans en pied d'immeuble, d'espaces de co-working ainsi que de bureaux.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre en fonction des priorités définies par la collectivité et des opportunités. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

L'EPF pourra accompagner la Collectivité pour trouver des opérateurs en capacité de réaliser les projets souhaités par la Commune.

Les biens acquis auront vocation à être démolis dans les meilleurs délais après l'acquisition afin de permettre une sécurisation des sites et de limiter la possibilité de squats.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 800 000 € HT).

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

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

#### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

## CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

1

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en ceintant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Denis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

2

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. – Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contestieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal, qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix foncters des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des points 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - Evolution et clôture de la convention**

### **ARTICLE 9 - EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2. - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précitera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acé également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3. - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFR1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de mandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens, par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( )		Propriétaire : +++++	
		Surface	PLU
Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Nature cadastrale

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (muraux, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser) _____                |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :  
 - +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité



## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-030

B 2017-104 Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°  
CP 86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur,  
la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut  
(86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 104

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention cadre n°86-14-006 signée le 5 novembre 2014 entre la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n° CP 86-14-041, signée le 20 février 2015 entre la Commune de Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration



Laurence ROUEDE

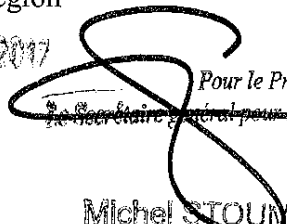
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUNBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 86-14-041 entre la Commune de Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 20 février 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : revitalisation de centre-bourg
- Signature initiale** : 20 février 2015
- Durée** : 5 ans à compter de la première acquisition
- Montant maximal** : 500 000,00 €

Dans le cadre de son objectif de revitalisation de son centre bourg, l'ex-commune de Saint Sauveur a conclu le 20 février 2015 une convention opérationnelle n°86-14-041 avec l'EPF, relative à la convention-cadre conclue avec le Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais pour la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire.

Il s'agit d'une réelle opération de requalification des centre-bourgs de Senillé et de Saint-Sauveur, afin de les redynamiser en intervenant sur des bâtis vacants et dégradés, pour la réalisation de projets d'équipements communaux et de commerces, ainsi que pour encadrer la future urbanisation sur des secteurs stratégiques pour le développement de la Commune.

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de deux secteurs stratégiques, situés en plein centre du bourg de Senillé, à proximité immédiate des commerces et des équipements du bourg, et qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé (projets 3 et 4). Elle envisage leur maîtrise foncière afin de permettre la réalisation du projet communal dans les meilleures conditions.

La Commune a par ailleurs été informée de la probable mise en vente du bâtiment d'un café-restaurant dans le bourg de Senillé, sur lequel elle souhaite se positionner afin de permettre le maintien du commerce (projet 5). Elle souhaite également engager la maîtrise foncière d'une propriété donnant sur la place de l'Eglise de Senillé, identifiée par la Commune pour l'installation d'un équipement communal (projet 6). La Collectivité sollicite l'EPF pour son appui en vue de l'acquisition et du portage foncier de ces propriétés.

La commune de Saint-Sauveur s'est regroupée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec la commune voisine de Senillé, afin de former la commune nouvelle de Senillé-Saint-Sauveur. Le présent avenant a pour objet la prise en compte du regroupement de la commune de Saint-Sauveur avec celle de Senillé, l'intégration des nouveaux périmètres d'intervention, ainsi que l'augmentation de l'engagement financier global et l'allongement de la durée de la convention.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification des périmètres d'intervention, de l'engagement financier global ainsi que de la durée de la Convention.**

**-Montant : augmenté à 800 000 €**

**-Durée : 5 ans à compter de la signature du présent avenant**

**-Périmètres :****I. Modification du périmètre d'études en périmètre de veille active et ajout d'un second périmètre de veille active**

Le premier périmètre de veille active est identique au périmètre d'études inscrit dans la convention initiale. Il correspond au centre-bourg de Saint-Sauveur, avec d'anciens garages qui ne sont plus en activité et des terrains stratégiques au niveau communal.

Le second périmètre de veille active correspond au secteur du centre-bourg de Senillé. Ce périmètre intègre le projet suivant : Projet 4 : Secteur au sud de la Mairie-Annexe :

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique situé derrière la mairie annexe et l'école maternelle, en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

En continuité avec le tissu urbain existant, cette OAP prévoit une voirie reliant la rue des Métiers à la rue du Prieuré avec une connexion piétonne. La zone proche de l'école et de la mairie serait réservée à des équipements publics, la partie sud permettrait la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements. De plus, cette OAP valoriserait les réseaux d'assainissement existants et serait bordée d'une plantation boisée en limite sud.

**II. Ajouts de périmètres de réalisation**

*Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention ; il est inclus à la suite de l'article initial.*

- Projet 3 : Secteur de la rue des Terres Jaunes et de la rue des Vignes, bourg de Senillé

La Commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

Située de part et d'autre de la rue du 19 Mars, cette zone serait connectée à la rue des Métiers par une nouvelle voirie et un chemin piétonnier et permettrait la réalisation de 20 nouveaux logements environ. Des haies bocagères en périphérie limiteraient l'impact sur la zone Natura 2000 voisine.

- Projet 5 : Café-restaurant, rue Prieuré, bourg de Senillé

Le bâtiment accueillant le café-restaurant du bourg de Senillé a vocation à être prochainement mis en vente. Les gérants du commerce n'ayant pas les fonds nécessaires pour en acheter les murs, la Commune souhaite se positionner sur l'acquisition de la propriété. Le bien serait ensuite mis à disposition des gérants du café-restaurant afin d'en permettre le maintien.

- Projet 6 : Futur équipement communal, rue Berry, bourg de Senillé

La Commune a identifié cette propriété à la situation stratégique, sur la place de l'Eglise de Senillé et à proximité des commerces et équipements du bourg. Elle y envisage l'installation d'un équipement public type salle des associations ou autres et souhaite ainsi se positionner pour l'acquisition de la propriété.

**AVENANT N°1  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-041**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SENILLÉ SAINT-SAUVEUR,**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND CHÂTELLERAULT**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Senillé-Saint Sauveur**, dont le siège est situé 5 place de la Foucaudière – Saint-Sauveur, 86 100 Senillé-Saint Sauveur – représentée par son maire, Monsieur Gérard PEROCHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

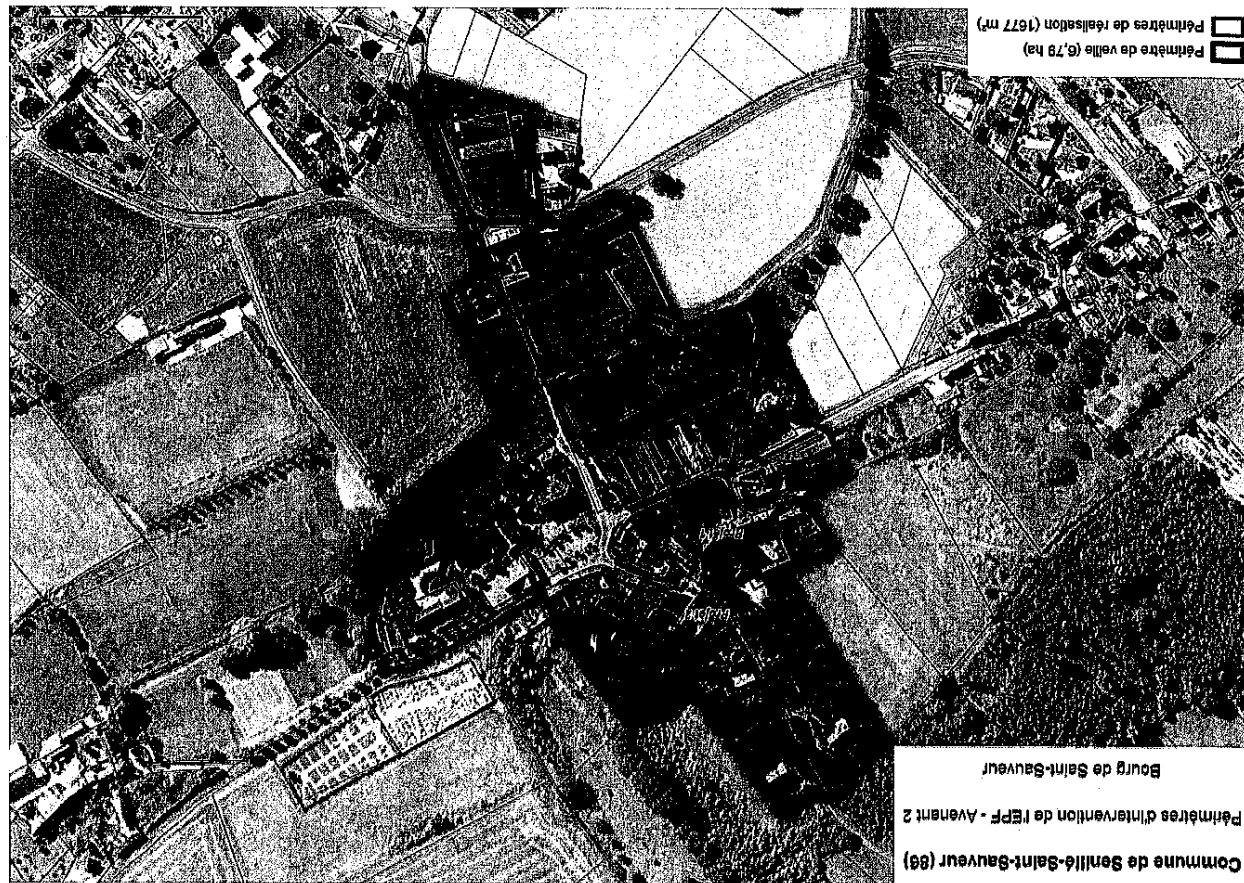
**La Communauté d'Agglomération du Grand Châtellerault**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 78 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT- représentée par, son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,  
Ci-après dénommée « **la CAGC** » ;

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-.... du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**



## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Dans le cadre de son objectif de revitalisation de son centre bourg, l'ex-commune de Saint Sauveur a conclu le 20 février 2015 une convention opérationnelle n°86-14-041 avec l'EPF, relative à la convention-cadre conclue avec la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais pour la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire.

Il s'agit d'une réelle opération de requalification des centre-bourgs de Senillé et de Saint-Sauveur, afin de les redynamiser en intervenant sur des bâtis vacants et dégradés, pour la réalisation de projets d'équipements communaux et de commerces, ainsi que pour encadrer la future urbanisation sur des secteurs stratégiques pour le développement de la Commune.

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de deux secteurs stratégiques, situés en plein centre du bourg de Senillé, à proximité immédiate des commerces et des équipements du bourg, et qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé (projets 3 et 4). Elle envisage leur maîtrise foncière afin de permettre la réalisation du projet communal dans les meilleures conditions.

La Commune a par ailleurs été informée de la probable mise en vente du bâtiment d'un café-restaurant dans le bourg de Senillé, sur lequel elle souhaite se positionner afin de permettre le maintien du commerce (projet 5). Elle souhaite également engager la maîtrise foncière d'une propriété dominant sur la place de l'Eglise de Senillé, identifiée par la Commune pour l'installation d'un équipement communal (projet 6). La Collectivité sollicite l'EPF pour son appui en vue de l'acquisition et du portage foncier de ces propriétés.

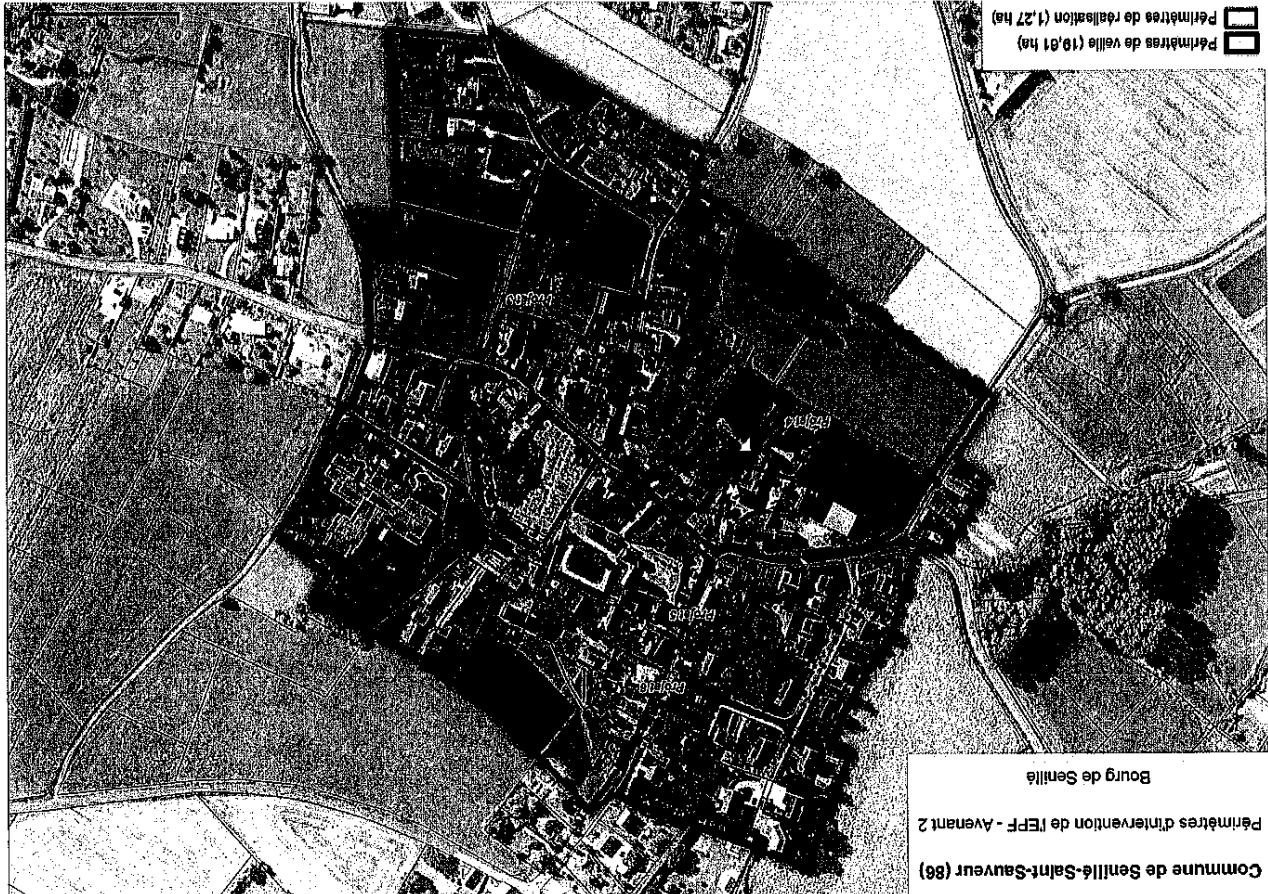
La commune de Saint-Sauveur s'est regroupée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec la commune voisine de Senillé, afin de former la commune nouvelle de Senillé-Saint-Sauveur. Le présent avenant a pour objet la prise en compte du regroupement de la commune de Saint-Sauveur avec celle de Senillé, l'intégration des nouveaux périmètres d'intervention, ainsi que l'augmentation de l'engagement financier global et l'allongement de la durée de la convention.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. – PRISE EN COMPTE DU REGROUPEMENT DES COMMUNES DE SAINT-SAUVEUR ET DE SENILLE

- La convention opérationnelle N°CCA 86-14-041 est conclue entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes.

- Le terme « Saint-Sauveur » de la convention initiale est remplacé par « Senillé-Saint-Sauveur ».



## 2.2 Ajouts de périmètres de réalisation

*Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention ; il est inclus à la suite de l'article initial.*

- Projet 3 : Secteur de la rue des Terres Jaunes et de la rue des Vignes, bourg de Senillé  
La Commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

Située de part et d'autre de la rue du 19 Mars, cette zone serait connectée à la rue des Métiers par une nouvelle voirie et un chemin piétonnier et permettrait la réalisation de 20 nouveaux logements environ. Des haies bocagères en périphérie limiteraient l'impact sur la zone Natura 2000 voisine.

- Projet 5 : Café-restaurant, rue Prieuré, bourg de Senillé

Le bâtiment accueillant le café-restaurant du bourg de Senillé a vocation à être prochainement mis en vente. Les gérants du commerce n'ayant pas les fonds nécessaires pour acheter les murs, la Commune souhaite se positionner sur l'acquisition de la propriété. Le bien serait ensuite mis à disposition des gérants du café-restaurant afin d'en permettre le maintien.

- Projet 6 : Futur équipement communal, rue Berry, bourg de Senillé

La Commune a identifié cette propriété à la situation stratégique, sur la place de l'Eglise de Senillé et à proximité des commerces et équipements du bourg. Elle y envisage l'installation d'un équipement public type salle des associations ou autres et souhaite ainsi se positionner pour l'acquisition de la propriété.

## ARTICLE 3. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'engagement financier global au titre de la convention est augmenté à 800 000 €.

## ARTICLE 4. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

La nouvelle durée de la convention est de 5 ans à compter de la signature du présent avenant.

## ARTICLE 2. – MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

### 2.1 Modification du périmètre d'études en périmètre de veille active et ajout d'un second périmètre de veille active

*Cet article vient remplacer l'article 2.1 (périmètre d'études) de la convention initiale*

La présente convention détermine sur la base du repérage effectuée par la Commune, un périmètre de veille active (en vert sur la carte). Au sein de ce périmètre restreint, afin de se prémunir contre un développement non maîtrisé et non souhaité, la Commune délèguera à l'EPF le droit de préemption urbain.

Le premier périmètre de veille active est identique au périmètre d'études inscrit dans la convention initiale. Il correspond au centre-bourg de Saint-Sauveur, avec d'anciens garages qui ne sont plus en activité et des terrains stratégiques au niveau communal.  
Le second périmètre de veille active correspond au secteur du centre-bourg de Senillé.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.  
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Ce périmètre intègre le projet suivant :

- Projet 4 : Secteur au sud de la Mairie-Annexe :

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur stratégique situé derrière la mairie annexe et l'école maternelle, en plein centre du bourg de Senillé, qui va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au prochain PLU de Senillé.

En continuité avec le tissu urbain existant, cette OAP prévoit une voirie reliant la rue des Métiers à la rue du Prieuré avec une connexion piétonne. La zone proche de l'école et de la mairie serait réservée à des équipements publics, la partie sud permettrait la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements. De plus, cette OAP valoriserait les réseaux d'assainissement existants et serait bordée d'une plantation boisée en limite sud.  
Programmation 2018-2022.



Fait à Poitiers ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville de  
Senillé-Saint-Sauveur  
représentée par son Maire,

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

**Gerard PEROCHON**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération  
du Pays Châtelleraudais,  
représentée par son Président,

**Jean-Pierre ABELIN**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2017/  
..... en date du .....

Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 86-14-041**

ENTRE

**LA COMMUNE DE SAINT SAUVEUR**

**La Communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Saint Sauveur, dont le siège est situé – Mairie – 5 place de la Fourcaudière– 86 100 Saint Sauveur – représentée par son maire, Monsieur Gérard PEROCHON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 11.06.2014,  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 78 boulevard Blossac – 86100 CHATELLERAULT, représentée par, son Président, Monsieur Jean-Pierre ABELIN, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 13 octobre 2014,

Ci-après dénommée « la CAPC » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Consétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POTTIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-125 en date du 9 décembre 2014,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

CP '16

**PRÉAMBULE**

La commune de Saint Sauveur fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays châtelleraudais (CAPC) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers en voie de dégradation.

**La Commune de Saint Sauveur**

La commune de Saint Sauveur située à l'Est de la Vienne, fait partie de l'agglomération du Pays Châtelleraudais. Proche de Châtelleraut (5km), la Commune propose un cadre de vie de préservé autour des petites ruelles de maisons de pierre et de son église du 14 et 15<sup>ème</sup> siècle classé tout comme le cimetière, monument historique.

Composée de plusieurs hameaux, la Commune compte 1 066 habitants en 2011. Contrairement à de nombreuses communes de taille ou de localisation similaire, la population de Saint Sauveur a atteint son niveau le plus bas à la fin des années 60 (597 habitants en 1968). Depuis cette date, la croissance démographique de la Commune n'a connu qu'une période de baisse (entre 90 et 99). De manière plus linéaire, la population de Saint Sauveur a quasiment doublé entre 1968 et aujourd'hui.

Elle est composée aujourd'hui d'une population d'actifs (45-59ans) avec enfants et de retraités (+60 ans) installés dans la commune entre la fin des années 70 et le début des années 90. Par conséquent la taille des ménages reste élevée (2,55 personnes par ménages).

La croissance a suivi la croissance démographique, avec un doublement entre 1975 et 2011. Cette croissance maîtrisée, allée à un cadre de vie de qualité a permis la diminution du nombre de logements vacants (21 en 2011 soit 5%) et le maintien de commerces de proximité.

Constituée autour de son église et de la mairie, le bourg de la commune possède quelques logements vacants et dégradés, ainsi que des foncters commerciaux délaissés qui sont autant d'opportunités de redynamisation.

Plusieurs foncters (ancien café, logements vacants) en cœur de bourg ont ainsi été identifiés par la Commune qui souhaiterait réinvestir ce bâti pour y réimplanter des logements (soit en accession, soit en locatif) et des commerces de proximité, tout en préservant le cadre de vie et en limitant le recours à des extensions urbaines consommatrices foncters naturels et agricoles.

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

#### Article O. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CAPC rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-006 signée le 5 novembre 2014 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 15 novembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CAPC, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAPC, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat :

- La gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics
- Densifier l'espace bâti
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Encourager un développement économe de l'espace
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Favoriser un développement durable du territoire
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.

• Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CAPC 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 DPU, 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

## ARTICLE 2. — PERIMETRE D'INTERVENTION

Deux types de périmètres sont déterminés dans la présente. Dans un premier temps, un périmètre de réalisation est défini. Sur ce périmètre il s'agit de mener des négociations en vue de l'acquisition du foncier tout en réalisant des études préalables (définition des besoins, du projet et de son équilibre financier) afin de sécuriser l'intervention de l'EPF et de la Commune.

Le projet consiste en l'implantation de logements et de commerces de proximité au sein d'un programme profitant et respectant la qualité architecturale et de l'identité de la commune. Dans un second un périmètre d'études plus large est instauré. Il permet de mettre en place une veille foncière active afin d'envisager une réflexion globale sur l'aménagement du bourg et de déterminer l'opportunité d'acquies d'autres biens.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CAPC piloteront des études, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre bourg (carte en annexe).

La Collectivité et la CAPC s'engagent sur ce périmètre dans une démarche d'études, l'EPF réalisant les études. Cependant, ces études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité.

Les études auront pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire pour déterminer quelles sont les attentes des habitants potentiels en termes de qualité et de prix

- dans un second temps, sur les emplacements repérés par la municipalité, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffre définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Collectivité et la CAPC possèdent les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et la CAPC et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

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

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants

- Projet 1 : « AH 344 – 346 – 384 – 230 »

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant afin d'envisager la redynamisation de bourg à travers la création d'un lieu de vie, de commerces et de logements abordables.

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

AP

Calendrier indicatif :

- 2015 : lancement des études
- 2014 - 2015 : Négociation
- 2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

- Projet 2 : « AH 84 - 81 »

Le projet : Le projet consiste en la reconquête de ce bâti dégradé en ruines en cœur de bourg et du terrain attenant afin d'envisager un programme de logements.

Calendrier indicatif :

- 2015 : lancement des études
- 2014 - 2015 : Négociation
- 2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme, Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études). Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 500 000 €. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-01

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

#### ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

##### 4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement éteinte au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

##### 4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption déléguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

##### 4.3 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Convention opérationnelle EPF – SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-01

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

#### 4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

#### 4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF 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.

## **CHAPITRE 2. — Les études (référentiel foncier)**

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

### ARTICLE 5. — L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

### ARTICLE 6. — L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollues
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

#### ARTICLE 7. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
  - optimiser la rentabilité foncière ;
  - limiter le risque financier de l'opération.
  - d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
  - réaliser un pré-chiffage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
  - choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
  - élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

#### CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

##### ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions énoncées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis innocués ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y

a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

##### ARTICLE 9. - LES MODALITES D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires à demander l'avis des Domaines. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

##### ARTICLE 10. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

##### 10.1 - Jonissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son

état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et portée notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revende.

L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revende.

#### **10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **10.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

- Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :
- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

#### **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière payée, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

#### **ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

##### 12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.



Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### 12.2.- Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA- 2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat....) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ◆ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
  - ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances, ...

- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### 12.3. Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

pour les opérations à vocation d'urbanisation :

- 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
- 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
- 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

La Collectivité et le/les opérateurs respectent, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputés lors du calcul du prix de vente du bien.

## CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

La Collectivité se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

### ARTICLE 14. - RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

### ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers le 20.12.2014 en 4 exemplaires originaux

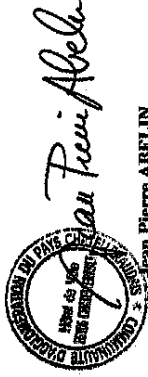
La Commune de  
**SAINT SAUVEUR**  
représentée par son Maire,



L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**  
Directeur Général  
**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération  
Du Pays Châtelleraudais  
représentée par son Président,



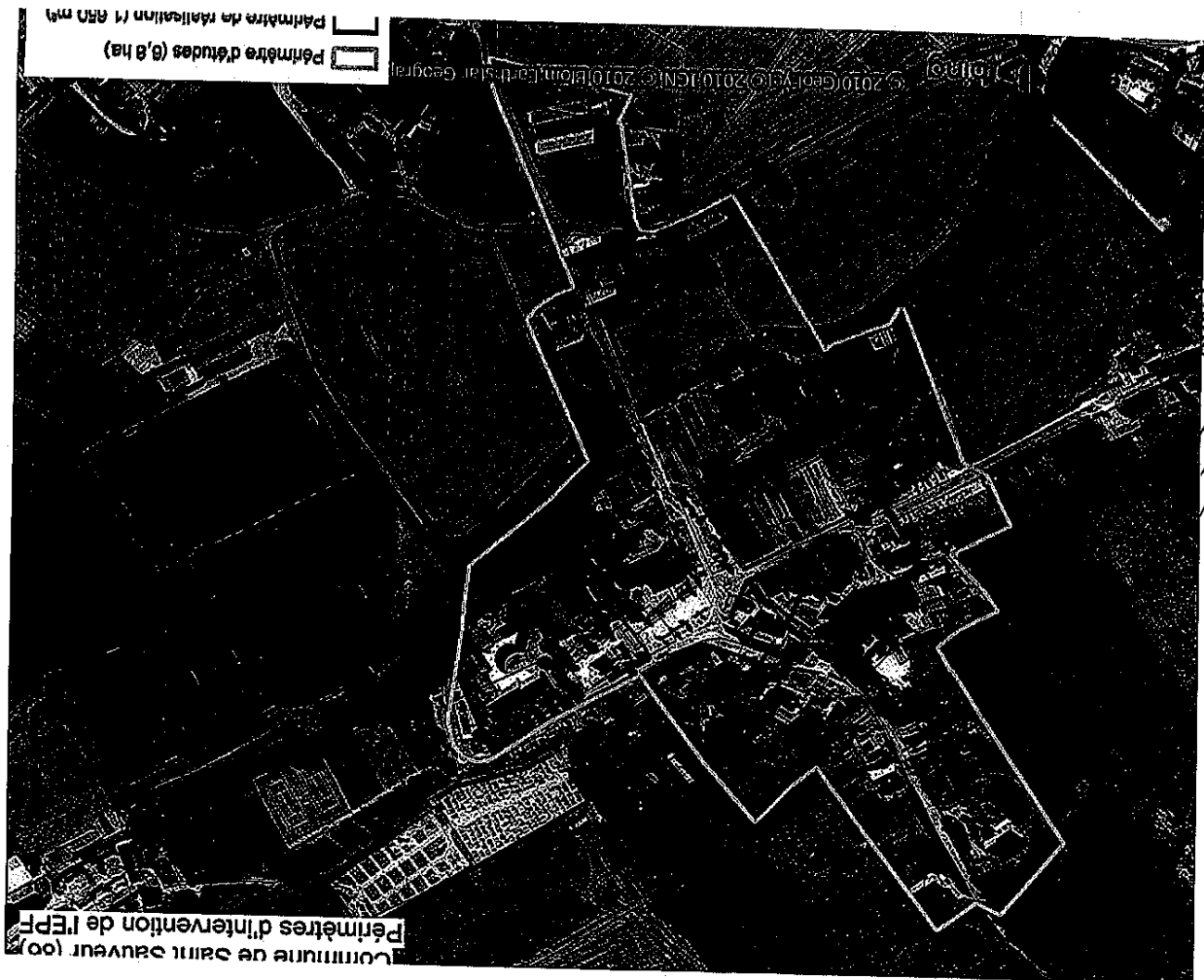
Jean Pierre ABELIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/114 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Plans des différents périmètres d'intervention

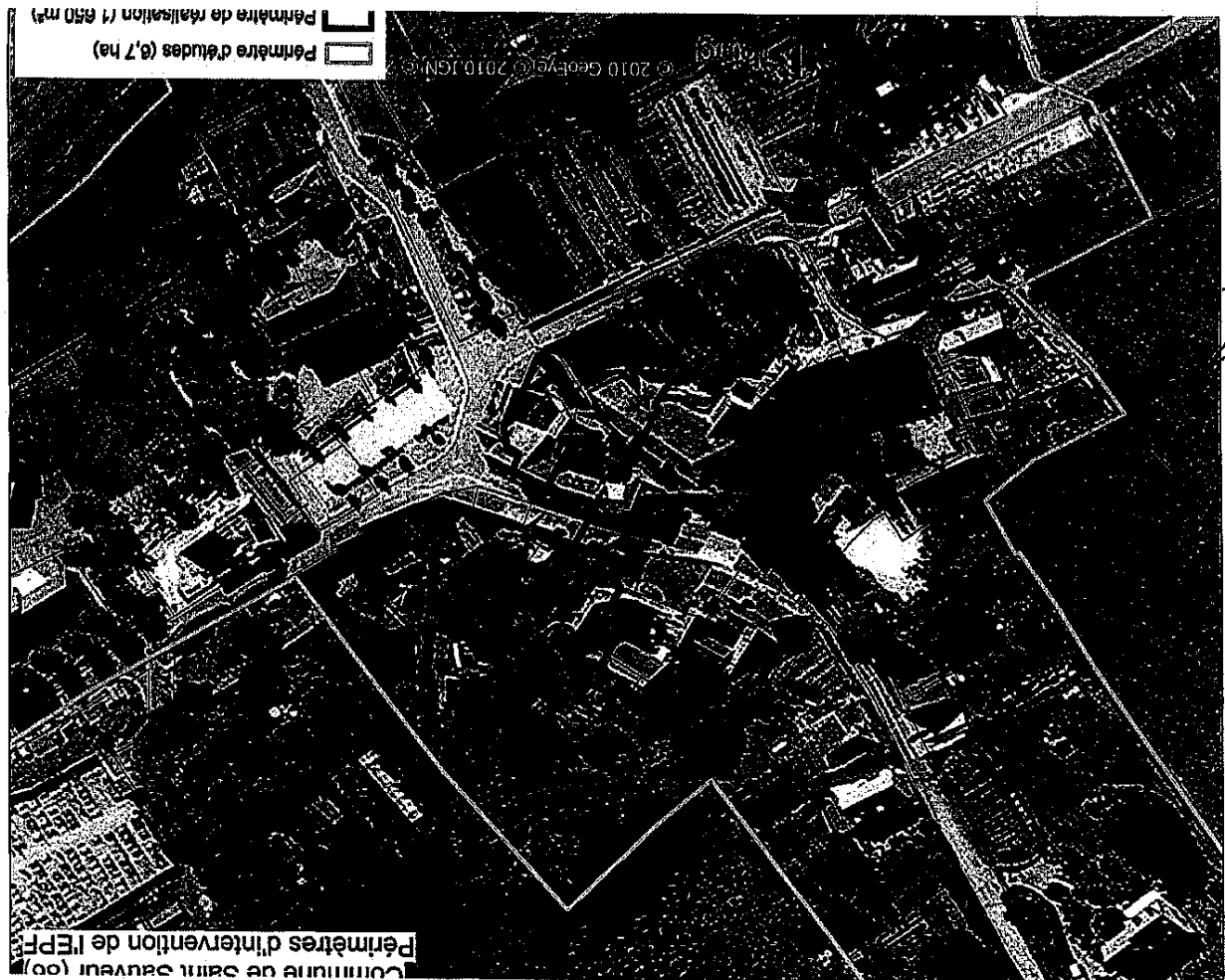
Convention opérationnelle EPF - SAINT SAUVEUR n° CCA 86-14-041

CP 86



GP

Philippe GIRAULT  
Directeur général



Philippe GRALI  
Directeur général  
*GP*

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-031

B 2017-105 Convention d'action foncière pour la mise en  
valeur patrimoniale du bourg, entre la Commune de  
Blanzay (86) et l'EPF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-105

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la mise en valeur patrimoniale du bourg, entre la Commune de Blanzay (86) et l'EPF**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Blanzay (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOUF

## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

#### **Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la mise en valeur patrimoniale du bourg, entre la Commune de Blanzay (86) et l'EPF**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** Mise en valeur du patrimoine du centre-bourg

Blanzay est une Commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne. La Commune appartient à la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou depuis sa création le 1er janvier 2017.

En 2014 la Commune comptait 794 habitants. La démographie de la Commune ne cesse de diminuer depuis 1968, où la population atteignait près de 1000 habitants. A l'instar de nombreuses communes, de taille et de situation similaires, Blanzay fait face à un phénomène de vieillissement de sa population.

La Commune de Blanzay souhaite mettre en valeur son patrimoine et notamment l'Eglise Saint-Hilaire, connue pour son clocher octogonal.

**-Montant :** 120 000 €

**-Durée :** 3 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte. Il s'agit du périmètre de centre-bourg.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

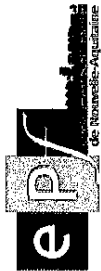
- **Projet 1 : Désenclavement de l'Eglise Saint-Hilaire**

Site : Ce site correspond à quatre parcelles cadastrées section H n°172, 173, 1125, 112, situées à l'arrière de l'Eglise Saint-Hilaire. L'Eglise se trouve aujourd'hui enclavée entre la rue du Cèdre et l'Allée du vieux puit, formant une place, dont les parcelles ont été acquises par la Commune, et une propriété privée à l'arrière de l'Eglise. La visibilité sur cet édifice au clocher octogonal est restreinte.

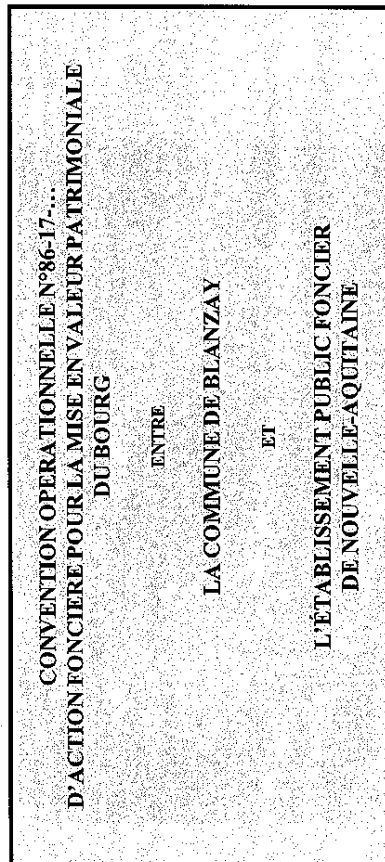
Projet : La Commune souhaite mettre en valeur ce patrimoine architectural en créant un accès à l'Eglise depuis la Rue de la Garenne ainsi que des places stationnements à l'arrière de l'Eglise. Concernant le bâti existant sur la parcelle H n° 173 (garage) il serait envisager sa réhabilitation afin d'accueillir la salle des associations ou les services techniques municipaux, sous réserve des conclusions d'une éventuelle étude structure.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



BLANZAY



Entre

La Commune de Blanzay, dont le siège est situé 18 rue du Cèdre, 86400 BLANZAY, représentée par son maire, Madame Isabelle SURREAUX 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 POTIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°..... en date du ..... ou Bureau

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Périmètre d'intervention





Périmètre d'intervention

Identification des périmètres d'intervention

## PRÉAMBULE

### La Commune de Blanzay

Blanzay est une Commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne. Célèbre pour ses carrières de pierre, Blanzay a donné naissance à des familles d'artisans qui ont bâti et restauré les constructions importantes de la région telle que l'église Saint-Nicolas de Civray. La chaux produite à Blanzay a permis d'améliorer les rendements des terres pauvres de la Commune.

La Commune appartient à la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou depuis sa création le 1er janvier 2017, après avoir fusionné avec la Communauté de Communes des pays civraisien et charlois, la Communauté de Communes de la Région de Couhé et la Communauté de Communes du Pays Gencéen. La Commune se situe à 10 minutes de la Commune de Civray, siège de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou, qui comptait 2 745 habitants en 2014.

En 2014 la Commune comptait 794 habitants. La démographie de la Commune ne cesse de diminuer depuis 1968, où la population atteignait près de 1000 habitants. A l'instar de nombreuses communes, de taille et de situation similaires, Blanzay fait face à un phénomène de vieillissement de sa population. La part de personnes de 60 ans et plus est de 34,2 % en 2014, soit une augmentation de 0,6% depuis le recensement de 2009.

La Commune compte 493 logements, dont 350 résidences principales et 55 logements vacants.

La part d'actif ayant un emploi est de 64,5%, avec 291 actifs ayant un emploi dans la zone. L'emploi est notamment représenté par le secteur du commerce, transports et services mais également par l'agriculture.

La Commune, qui bénéficie de la gare d'Epanvillier, permettant de se rendre à Poitiers en 30 minutes, voit sa population active se rendre dans les Communes voisines pour travailler.

Les réformes successives La Poste ont conduit à la fermeture de nombreux bureaux de poste ou à leur transformation en simple relais, toutefois, la Commune a pu maintenir le sien.

La Commune dispose également d'une boulangerie, d'une épicerie et d'une Auberge de Village.

### Le Projet de la Commune :

Par décision du Conseil municipal du ..... la Commune de Blanzay a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération d'action foncière dans son centre-bourg en vue de mettre en valeur son patrimoine et notamment l'Eglise Saint-Hilaire.

L'Eglise se trouve aujourd'hui enclavée entre la rue du Cèdre et l'Allée du vieux puits, formant une place, dont les parcelles ont été acquises par la Commune, et une propriété privée à l'arrière de l'Eglise. La visibilité sur cet édifice au clocher octogonal est restreinte. La Commune souhaiterait mettre en valeur ce patrimoine architectural.

La Commune souhaite acquérir les parcelles privées (H 172p, 173, 1125, 1123) afin de créer un accès à l'Eglise depuis la rue de Garemme et réaliser un parking.

La Commune envisage de réhabiliter la grange située sur les parcelles susvisées afin d'accueillir la salle des associations ou les ateliers municipaux. Une étude structure sur ce bâti existant devra cependant être réalisée afin d'évaluer le coût d'une éventuelle réhabilitation. Si le coût de réhabilitation s'avère trop onéreux la démolition pour reconstruction du bâti devra être considérée.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

## 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'EPFF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFF 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'EPFF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (120 000€ HT)**.

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

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

#### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens appropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Blanzay  
représentée par son Maire,

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

**Isabelle SURREAUX**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

#### **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg (en vert sur la carte).

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux parcelles cadastrées section H n°172, 173, 1125, 1123 (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet : Désenclavement de l'Eglise Saint-Hilaire**

Site : Le site correspond aux parcelles cadastrées section H n°172, 173, 1125, 1123.

Projet : Création d'un accès à l'Eglise depuis la Rue de la Garenne ainsi que de stationnements à l'arrière de l'Eglise. Réhabilitation du bâti existant afin d'accueillir la salle des associations ou les services techniques municipaux, sous réserve des conclusions d'une éventuelle étude structure.

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

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

L'EPFF ne prendra pas à sa charge les frais d'agence qui pourraient résulter de l'acquisition des parcelles susvisées.

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

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signature	
EPFF - Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

## CHAPITRE I. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Denis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b. Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. - Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de renforcement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA.2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.



- En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :
- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .....
  - le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### §.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### 9.1 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précitera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CÉSSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e) \_\_\_\_\_

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( ) Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale		PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser) _____                |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e) \_\_\_\_\_

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ € HT
- La tranche ferme comprend :  
 - +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

**Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité  
par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

**1) Coordonnées de la Collectivité**

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M/\_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

**2) Objet de l'étude**

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

**3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++-€ HT

La tranchée ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-032

B 2017-106 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et la reconversion du site de l'ancien hôpital entre la Commune de Saint-Léonard-de-Noblat (87), la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-106

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et la reconversion du site de l'ancien hôpital entre la Commune de Saint-Léonard-de-Noblat (87), la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Léonard-de-Noblat (87), la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV, 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et la reconversion du site de l'ancien hôpital entre la Commune de Saint-Léonard-de-Noblat (87), la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-ville et requalification du site de l'ancien hôpital

La Commune de Saint-Léonard-de-Noblat est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une vingtaine de kilomètres à l'Est de Limoges et sur la rive Nord de la Vienne. La commune, connue notamment pour sa collégiale romane, compte en 2013 un peu plus de 4 600 habitants sur une superficie de 55.6km<sup>2</sup> soit une densité supérieure à 83hab/km<sup>2</sup>. Saint-Léonard-de-Noblat est également le centre de la Communauté de Communes de Noblat qui regroupe 12 000 habitants au sein de 12 communes.

La Commune de Saint-Léonard souhaite mettre en place trois projets structurants :

- La revitalisation de son centre-ville
- La réhabilitation du Grand Saint Léonard
- La reconversion de l'ancien Centre Hospitalier Intercommunal.

Le programme de revitalisation du Centre-Ville se traduira notamment par des opérations ciblées au niveau d'îlots dégradés ou d'habitations vacantes localisées en cœur de ville. Ces opérations poursuivront les enjeux de repeuplement du centre-ville et de redynamisation commerciale à travers une stratégie foncière fine définie avec la collectivité.

La reconversion du site de l'hôpital est une opération d'envergure de par la taille de l'emprise foncière qui va être libérée (plus de 10 000m<sup>2</sup>) mais aussi de par sa position stratégique en bordure Sud du centre-ville. Cette reconversion se traduira par une opération structurante en renouvellement urbain avec une réhabilitation de certains sites.

Le site stratégique de l'ancien Hôtel le « Grand Saint-Léonard » constitue pour la collectivité l'opportunité de réaliser une opération de réhabilitation au caractère exemplaire.

**-Montant :** 700 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond aux deux secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération de reconversion de l'ancien centre hospitalier intercommunal**

Site : Ancien Centre Hospitalier Intercommunal – Boulevard Carnot

Projet : Cette propriété constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de reconversion qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Au regard du bon état général des bâtiments de l'ancien hôpital, une analyse des possibles réhabilitations sur le site devra également être réalisée. Une réflexion est engagée quant au contenu de la future opération : une opération mixte mêlant logements de qualité, maison de santé et pépinière d'entreprise est envisagée. A ce titre une étude urbaine pourra être engagée par l'EPF, elle permettra notamment de donner des éléments sur la reconversion future du site.

- **Projet 2 : Opération de réhabilitation de l'ancien Hôtel « Grand Saint-Léonard »**

Site : Ancien Hôtel « Grand Saint-Léonard » - Avenue du Champ de Mars

Projet : Cette propriété constitue une emprise intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Cette opération constitue pour la collectivité l'opportunité de réaliser une action exemplaire sur un bâtiment emblématique de la Commune.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE ET**  
**LA RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIEN HOPITAL**  
**ENTRE**  
**LA VILLE DE SAINT LEONARD DE NOBLAT (87)**  
**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOBLAT (87)**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La **Commune de Saint Léonard de Noblat**, dont le siège est situé Place du 14 Juillet, 87400 Saint-Léonard-de-Noblat, représentée par son maire, **Alain DARBON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
 Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

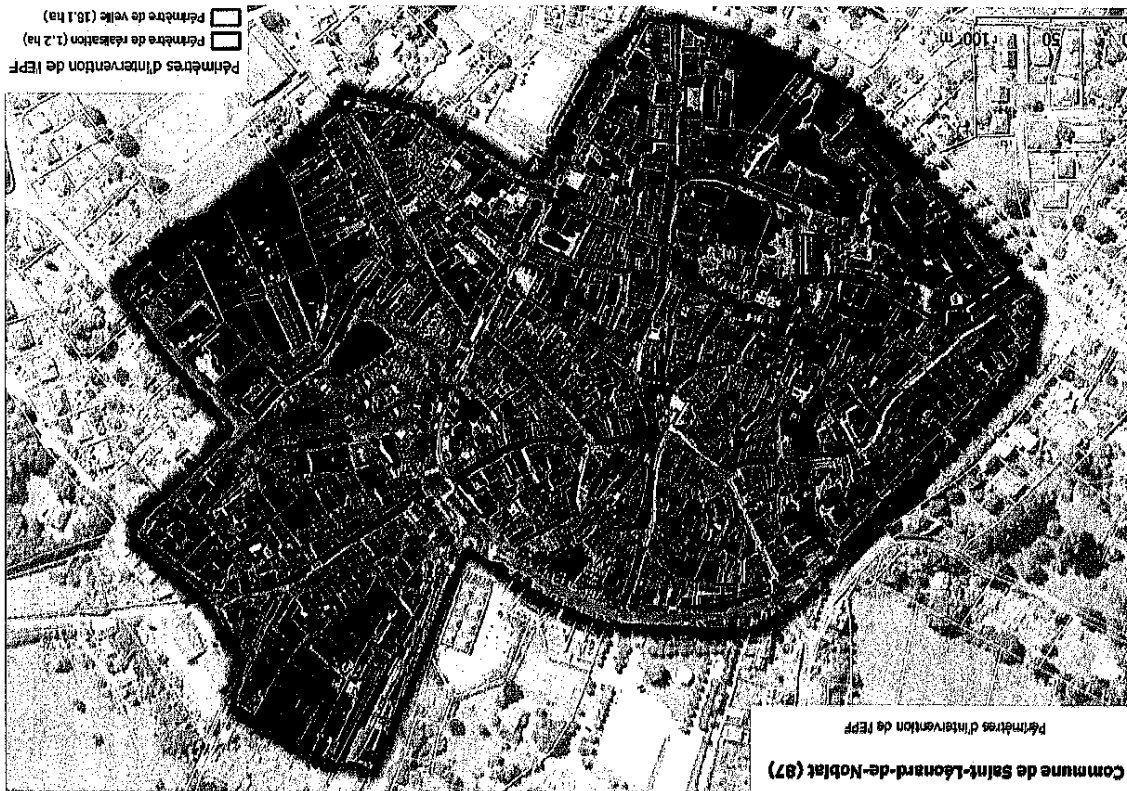
**d'une part,**  
 La **Communauté de Communes de Noblat**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – ZA de Soumagne, 87400 Saint-Léonard de Noblat– représentée par son Président, Monsieur **Alain DARBON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,  
 Ci-après dénommée « **Communauté de Communes de Noblat** » ;

**d'une part,**

et

L'**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... en date du .....,  
 Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**



**Identification des périmètres d'intervention**

## PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Léonard de Noblat fait partie de la Communauté de Communes de Noblat qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

### La Ville de Saint-Léonard-de-Noblat

La Commune de Saint-Léonard-de-Noblat est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une vingtaine de kilomètres à l'Est de Limoges et sur la rive Nord de la Vienne. La commune, connue notamment pour sa collégiale romane, compte en 2013 un peu plus de 4 600 habitants sur une superficie de 55,6km<sup>2</sup> soit une densité supérieure à 83hab/km<sup>2</sup>. Saint-Léonard-de-Noblat est également le centre de la Communauté de Communes de Noblat qui regroupe 12 000 habitants au sein de 12 communes.

L'évolution de la population suit depuis une dizaine d'années une courbe assez stable. Ainsi entre 2008 et 2013, la ville perdait 0,1% de sa population par an (le solde naturel est négatif avec une perte de 0,8%, tandis que le solde migratoire est lui positif avec une hausse de 0,7%). La commune doit de plus faire face à un vieillissement de sa population qui se traduit par le solde naturel négatif. De fait, les 60 ans et plus représentent 38,4% de la population (contre 34,9% en 2008). A l'inverse, la part des 15-45 ans est en baisse de 2% pour une perte totale de 97 habitants. Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population pour assurer la vitalité des commerces et la pérennité des écoles et de la cité scolaire.

Cette régression démographique est liée au déclin de l'activité économique de la Ville. En effet entre 2008 et 2013 la part d'actifs ayant un emploi est passée de 63,2% à 61,5%. Le taux de chômage s'élève lui à 12,5% alors qu'il était sous les 10% en 2008 (9,7% soit 46 chômeurs supplémentaires). La commune regroupe 474 établissements pour un total de 1582 emplois. L'industrie à Saint-Léonard apparaît diversifiée autour d'un tissu de PME (porcelaine, électronique, plasturgie).

Le parc de logement recensé en 2013 est composé de 2 643 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 82,8% tandis que celle des résidences secondaires est de 5,2%. Le taux de vacance est lui de 11,9% soit 315 logements (11% en 2008, soit une hausse de 0,9% pour un volume de 29 logements vacants en plus). Consciente des problèmes de vacance, la commune avait candidaté à l'AMI centre-bourg en 2014.

La commune dispose de nombreux services, commerces et équipements : cité scolaire Bernard Palissy comprenant un collège et un lycée, centre aquatique intercommunal, Bureau de Poste, nombreux commerces de bouche, un libraire, une pharmacie, un cinéma ou encore un hôpital. Ces commerces sont de plus en plus en proie à un phénomène de vacance face à la concurrence des grandes surfaces implantées en périphérie.

L'hôpital du Docteur René Barrière est un hôpital intercommunal avec une capacité d'accueil de 267 places dont 174 lits pour l'EHPAD. Cependant cet hôpital va fermer pour laisser place à un nouveau centre dont la construction doit s'achever courant 2018. L'ancien hôpital va donc être prochainement inoccupé et représentera alors un enjeu de renouvellement urbain fort pour la commune au regard notamment de sa position au pied du centre-ville.

### Le Projet de la Commune :

La Commune de Saint-Léonard souhaite mettre en place trois projets structurants :

- La revitalisation de son centre-ville
- La réhabilitation du Grand Saint Léonard
- La reconversion de l'ancien Centre Hospitalier Intercommunal.

Le programme de revitalisation du Centre-Ville se traduira notamment par des opérations ciblées au niveau d'îlots dégradés ou d'habitations vacantes localisées en cœur de ville. Ces opérations poursuivront les enjeux de repeuplement du centre-ville et de redynamisation commerciale à travers une stratégie foncière fine définie avec la collectivité.

La reconversion du site de l'hôpital est une opération d'envergure de par la taille de l'emprise foncière qui va être libérée (plus de 10 000m<sup>2</sup>) mais aussi de par sa position stratégique en bordure Sud du centre-ville. Cette reconversion se traduira par une opération structurante en renouvellement urbain avec une réhabilitation de certains sites.

Le site stratégique de l'ancien Hôtel le « Grand Saint-Léonard » constitue pour la collectivité l'opportunité de réaliser une opération de réhabilitation au caractère exemplaire.

### L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;

## 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 (amiabie, 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION

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

#### 2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

#### 2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée Ce périmètre correspond au « centre-ancien » (carte en annexe).

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

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

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

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

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

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

Le centre-ville de Saint Léonard de Noblat est confronté à une problématique tenace de désertification ces dernières années tant du point de vue de l'habitat que de l'activité commerciale. Ces mutations urbaines génèrent aujourd'hui une multitude d'opportunités foncières à l'échelle du centre-ville qui pourront être mobilisées une fois une stratégie foncière clairement définie avec la commune.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun, le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFF sur ce périmètre au cas par cas.

**2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**  
Ce périmètre correspond aux secteurs « Centre Hospitalier » et « Grand Saint Léonard » (carte en annexe).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Opération de reconversion de l'ancien centre hospitalier intercommunal**

Site : Ancien Centre Hospitalier Intercommunal – Boulevard Carnot

Projet : Cette propriété constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de reconversion qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Au regard du bon état général des bâtiments de l'ancien hôpital, une analyse des possibles réhabilitations sur le site devra également être réalisée. Une réflexion est engagée quant au contenu de la future opération : une opération mixte mêlant logements de qualité, maison de santé et pépinière d'entreprise est envisagée. A ce titre une étude urbaine pourra être engagée par l'EPFF, elle permettra notamment de donner des éléments sur la reconversion future du site.

- **Projet 2 : Opération de réhabilitation de l'ancien Hôtel « Grand Saint-Léonard »**

Site : Ancien Hôtel « Grand Saint-Léonard » - Avenue du Champ de Mars

Projet : Cette propriété constitue une emprise intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Cette opération constitue pour la collectivité l'opportunité de réaliser une action exemplaire sur un bâtiment emblématique de la Commune.

Sur ces périmètres, l'EPFF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. 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'EPFF sur ce périmètre.

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

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

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

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

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ci-dessous, pour les biens appropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Saint-Léonard-de-Noblat  
représentée par son Maire,

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

Alain DARBON

Philippe GRALL

La Communauté de Communes  
de Noblat  
représentée par son Président,

**Alain DARBON**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20./././ en date  
du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention  
Annexe n°2 : Convention Cadre

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPFF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

### CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

#### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou sur une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCI signalaire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Densités creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2.- Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b. Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, fâcher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas



déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paiement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA. 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ....
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, ....
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'arrestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
- La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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

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

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( )

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Propriétaire : +++++		PLU
			Surface	Nature cadastrale	

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                              | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (muraige, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                              | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage  | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser) _____                |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : + + + € HT
- La tranche ferme comprend : + + + + + + + +

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## **Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### **1) Coordonnées de la Collectivité**

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### **2) Objet de l'étude**

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### **3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++-€HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-034

B 2017-107 Avenant n°3 à la convention projet n° CP  
79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté  
d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 107

**Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention projet n° CP 79-12-011, signée le 6 novembre 2012, entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n° 1 signé le 13 février 2015 et l'avenant n° 2 signé le 2 novembre 2015,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention projet entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOUR

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant concerne la convention projet n° CP 79-12-011, entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 6 novembre 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes :

**-Objet :** Traitement de friches industrielles

**-Signature initiale :** 6 novembre 2012

**-Durée :** 31 décembre 2017

**-Montant maximal :** 1 000 000,00 €

La Communauté d'Agglomération du Niortais s'est fixée pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé », situé sur la commune du Vanneau-Irleau, et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

Pour ce faire, la CAN et l'EPF NA ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par deux avenants le 13 février 2015 et le 2 novembre 2015.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPF NA a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton resteraient à réaliser pour la réalisation d'un projet mais nécessitent pour leur définition la connaissance du projet.

Pour ce qui du projet, l'EPF NA a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, et de cibler la possibilité d'un projet touristique, et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer un projet touristique structurant et ambitieux à l'échelle du Marais Poitevin, et de combler certains manques dans l'offre d'hébergement notamment.

L'action de l'EPF NA en accompagnement du projet de la collectivité a donc mobilisé l'ensemble des outils que l'EPF NA peut apporter. Désormais, il revient à la CAN de déterminer si elle souhaite s'engager avec le porteur de projet qui a déposé une offre fin 2016, ou si elle souhaite s'engager sur d'autres voies par ses moyens propres.

A mi-novembre 2017, la CAN n'était pas en capacité de déterminer si elle souhaitait s'engager dans la réalisation du projet suite à la consultation d'opérateurs. En conséquence de la complexité de



l'opération, et malgré qu'il n'a entrepris aucune action depuis fin 2016, l'EPF NA accepte par le présent avenant de prolonger une dernière fois le portage d'un an, pour donner à la CAN le temps d'organiser le rachat soit par elle, soit par l'opérateur qu'elle aurait entre-temps désigné.

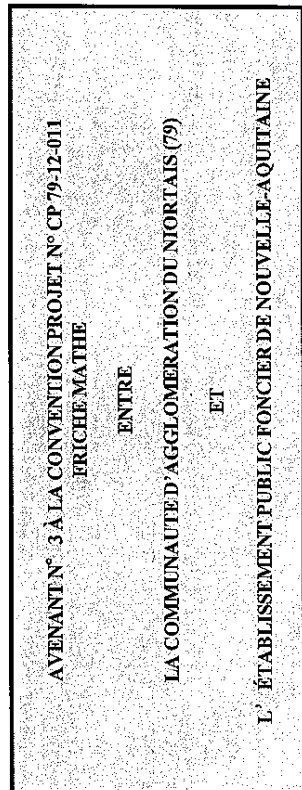
**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : prolongation**

**-Montant : inchangé**

**-Durée : 31 décembre 2018.**

**-Périmètres : inchangés**



ENTRE

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du .....

Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération » ou « l'EPFC »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 28 novembre 2017,

Ci-après dénommé « l'EPF NA » ;

d'autre part.

## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes se dénomme désormais Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La Communauté d'Agglomération du Niortais s'est fixée pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé », situé sur la commune du Vanneau-Iteau, et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

Pour ce faire, la CAN et l'EPF ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par deux avenants le 13 février 2015 et le 2 novembre 2015.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPF a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton resteraient à réaliser pour la réalisation d'un projet mais nécessitent pour leur définition la connaissance du projet.

Pour ce qui du projet, l'EPF a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, et de cibler la possibilité d'un projet touristique, et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer un projet touristique structurant et ambitieux à l'échelle du Marais Poitevin, et de combler certains manques dans l'offre d'hébergement notamment.

L'action de l'EPF en accompagnement du projet de la collectivité a donc mobilisé l'ensemble des outils que l'EPF peut apporter. Désormais, il revient à la CAN de déterminer si elle souhaite s'engager avec le porteur de projet qui a déposé une offre fin 2016, ou si elle souhaite s'engager sur d'autres voies par ses moyens propres.

A mi-novembre 2017, la CAN n'était pas en capacité de déterminer si elle souhaitait s'engager dans la réalisation du projet suite à la consultation d'opérateurs. En conséquence de la complexité de l'opération, et malgré qu'il n'a entrepris aucune action depuis fin 2016, l'EPF accepte par le présent avenant de prolonger une dernière fois le portage d'un an, pour donner à la CAN le temps d'organiser le rachat soit par elle, soit par l'opérateur qu'elle aurait entre-temps désigné.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DUREE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :*

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2018. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAN est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à ..... le ..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais  
représentée par son Président,  
L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

Jérôme BALOGÉ

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° 2017/ en date du 2017.

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-011  
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet  
Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention projet

Avenant n°3 à la Convention projet n° CP 79-12-011

**PREAMBULE**

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a sollicité l'intervention de l'EPF sur un site industriel en liquidation depuis la signature d'une convention portant avec la CAN, le novembre 2012. La CAN souhaitait l'assistance de l'EPF pour la négociation avec le liquidateur, en termes techniques et juridiques, la démolition et la dépollution. Il n'était pas prévu que l'EPF réalise des études relatives au projet, cette possibilité n'était pas inscrite dans l'acte de portage de l'EPF. Cette étude a été réalisée par la CAN et par le liquidateur avant l'intervention de l'EPF. Cette étude a permis de proposer un aménagement du site selon des usages économiques, habitat, espace naturel et devait être complétée dans une vocation plus opérationnelle.

L'acquisition a été réalisée en février 2014 pour un montant de plus de 79 000 euros, avec un accord de liquidation-revente responsable juridiquement en qualité d'ancien exploitant.

La CAN a depuis sollicité l'EPF pour que celui-ci l'assiste sur les études. L'EPF a en outre approuvé l'adoption du PPI 2014-2018, la capacité d'aller au-delà d'un simple accompagnement de la commune et de mener des études en matière d'opérations menées permettant une meilleure visibilité et un meilleur contrôle potentiellement des bureaux d'études.

Le présent avenant définit donc le cadre dans lequel l'EPF pourra au mieux mener des études permettant à la collectivité de faire un choix éclairé, au vu de la préparation de la convention de dépollution ou à un opération, et ainsi dans ce cas précis d'adapter et d'actualiser les modalités de dépollution au projet.

La convention étant par ailleurs émise au 6 novembre 2014, cet avenant doit permettre d'engager une nouvelle phase de la démarche de projet, un avenant ultérieur au nouveau convention ayant vocation à définir précisément cette démarche et son calendrier.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – LES PRINCIPALES DIRECTIVES DE L'ACTION DE L'EPF**

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant le mixité sociale, le développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconquête de friches vers des usages porteurs de développement local, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de zones de biodiversité ;

PROGRAMME D'INTERVENTION 2014 – 2018

Commune d'Agglomération de Niort  
Territoire de portage

**EPF**  
Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET  
N°CP 79-12-011 DE MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA  
FRICHE « MATHÉ »  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU  
NIORTAIS  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

**ENTRE**

La Communauté d'Agglomération de Niortais, dont le siège est situé – 140 Rue des Équans – CS 28770 – 79021 Niort Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment autorisé par la décision n° ..... en date du 2017.

Clapris dénommé « la Collectivité » ;

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de droit à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70412 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 décembre 2014.

Clapris dénommé « EPF » ;

D'une part

Administré par

- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, ...
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

*Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.*

*Le compte de gestion retracé l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve. Tous les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'appurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### 9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion montante plafonnés à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches fondement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la Collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants bénéficiant des principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaine ou en cours de bourg.

La Collectivité et le/les opérateurs respectent, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Avenant n°1 à la Convention projet « Friche Mathé » n° CP 79-12-011  
Décembre 2014

PG

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Fait à Niort, le 13. FEV. 2015, en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais  
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

*Jérôme BALOGÉ*

*Philippe GRALL*

Aviz préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° 2014.001.001, du 8 décembre 2014.

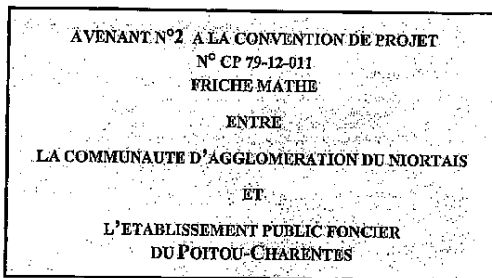
Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 - 12 - 011

Annexe n°2 : conditions de gestion

Avenant n°1 à la Convention projet « Friche Mathé » n° CP 79-12-011  
Décembre 2014

8

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Égares, CS 28770, 79027 Niort Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2015, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 FOUILHERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2013-75 du 06 octobre 2013,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Avenant n°1 à la Convention projet n° 79-12-011 avec la commune de La Verrerie Niort  
Octobre 2014

PG

## PRÉAMBULE

La convention, d'un montant initial de 1ME, signée le 6 novembre 2012 émise au 6 novembre 2015, avait pour objet de traiter une friche en plein cœur du marais Poitevin, avec des projets d'implantation d'activités économiques et sur le résidu, de complétion d'une zone d'habitat et un retour à l'état naturel sur la partie inondable.

Concernant l'avancement du projet, les projets de reprise d'entreprises sur la partie activité économique ne s'étant pas concrétisés, une étude est donc en cours de réalisation dans le cadre de la convention.

Concernant l'avancement de l'acquisition foncière, le bien a été acquis en février 2014, le marché de travaux pour la démolition a été attribué, les travaux vont prochainement démarrer.

### Objet de l'avenant :

Compte tenu des délais liés à l'action foncière, l'acquisition a été réalisée après une année et demie de convention. Par ailleurs, les travaux qui représentent le volume de dépenses le plus important ne commencent à être engagés qu'au dernier trimestre 2015.

Les difficultés d'équilibrage de l'opération au vu des coûts de déconstruction, les incertitudes liées à la pollution et la complexité d'un marché dans une zone très peu tendue, la démarche d'études engagées enfin, justifient une prolongation de l'intervention de l'EPF et, par conséquent, de son portage.

Il est donc proposé de porter la durée de la convention au 31 décembre 2017.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les conditions de tarification et de cession  
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.  
En conséquence, l'article 5.3 est ainsi rédigé :

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-57 et CA-2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.  
La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées - cette disposition est supprimée.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

- Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
- Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
- Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPFI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg.

Avenant n°1 à la Convention projet n° 79-12-011 avec la commune de La Verrerie Niort  
Octobre 2014

PG

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles: les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets réalisent une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivent les objectifs généraux énumérés précédemment. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de réaménagement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

\*\*\*\*

Dans le cadre du partenariat, l'EPFF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation.

Avenant n°1 à la Convention projet « Friche Mathé » n° CP 79-12-011  
Décembre 2014

et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

Par la présente et à travers son ingénierie foncière et ses capacités d'intervention, l'EPFF accompagne la Communauté d'Agglomération du Niortais afin d'orienter son projet selon les objectifs ci-dessus et faire émerger des opérations répondant aux enjeux de territoire édictés concrètement des objectifs définis en application du Plan pluriannuel d'intervention (PPI 2014-2018).

À travers son expertise, l'EPFF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseiller la Communauté d'Agglomération dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPFF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPFF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Communauté d'Agglomération permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication finale de l'EPFF dans cette démarche conditionne ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

#### ARTICLE 2. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ÉTUDES

L'article 5 « Les études préalables » est ainsi rédigé :

L'EPFF met à disposition son assistance technique et son expertise pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement.

Ainsi, sur un périmètre élargi prenant notamment en compte les parcelles enclavées dans le site, l'EPFF assurera, sous sa maîtrise d'ouvrage des études de faisabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'analyser les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière en prenant notamment en compte les coûts de dépollution du site selon les différentes hypothèses proposées.

Ces études préalables doivent notamment permettre de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs;
- confirmer la rentabilité foncière;
- limiter le risque financier de l'opération;
- d'affiner le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme);
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et analyser le mode de financement le plus adapté;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

À ce titre, elles pourront éventuellement conduire à faire évoluer le pré-projet initial qui portait sur l'aménagement du site en trois zones (économie, habitat et éco-environnement) mentionnées à l'article 4.2 de la convention initiale.

Avenant n°1 à la Convention projet « Friche Mathé » n° CP 79-12-011  
Décembre 2014

Elles pourront également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

À travers son expertise, l'EPFF sera donc en mesure de conseiller la Communauté d'Agglomération et d'élaborer un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Il est précisé que, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffre définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPFF.

#### ARTICLE 3. — CONDITION DES GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFF

L'article 7 « Les conditions de gestion des biens acquis par l'EPFF » est ainsi rédigé :

L'EPFF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier vusit à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engage immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion ou plus vite, dans la perspective d'une démarche amiable afin de libérer les lieux d'occupation. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 du présent avenant.

#### ARTICLE 4. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPFF

L'article 8 « La mise en état et en sécurité du foncier par l'EPFF » est ainsi rédigé :

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPFF réalisera, en lien avec la Communauté d'agglomération, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

En ce qui concerne les travaux à réaliser sur les fonciers acquis par l'EPFF, ce dernier s'attachera à optimiser les interventions en fonction des marchés de travaux en cours dans la région afin de diminuer au maximum les coûts à supporter par le projet in fine.

#### ARTICLE 5. — LA DÉMARCHE DE REVENTE DES BIENS ACQUIS

L'article 9 « La démarche de revente » est ainsi rédigé :

##### 9.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

Avenant n°1 à la Convention projet « Friche Mathé » n° CP 79-12-011  
Décembre 2014

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

##### 9.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPFF contribuera à garantir la faisabilité économique des projets et donc visa à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentées ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de confinement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, ...) et le cas échéant, des frais de libération;
  - dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet;
  - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier;
  - le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens;
  - les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF;
  - le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...;
  - la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF;
  - le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPFF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles.

Avenant n°1 à la Convention projet « Friche Mathé » n° CP 79-12-011  
Décembre 2014

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée
- 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxes) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

**ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE**

L'article 16 est ainsi réécrit :

La convention est échu le 31 décembre 2017.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

**ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DEFINITION DU PROJET**

Le point a) de l'article 4.2 de la convention est ainsi réécrit :

Un projet mixte, comprenant potentiellement une partie d'activités économiques, tertiaires, d'aménagement environnemental ou d'habitat, est prévu sur le site, selon les orientations d'une étude en cours de réalisation.

Fait à NIORT, le 22/11/2015, en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais,  
représentée par son Président

Mélanie BALOGÉ



L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL  
Directeur général  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2015/147 du 05 octobre 2015.

Avenant n°1 : Convention projet n° CP 79-12-011  
Avenant n°2 : Avenant n°1

Avenant n°2 à la Convention projet n° 79-12-011 avec la commune de La Vignette (17) Octobre 2015

PC 3

Avenant n°3 à la Convention projet n° 79-12-011 avec la commune de La Vignette (17) Octobre 2015

PG 4

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013**



**CONVENTION PROJET  
MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA FRICHE « MATHÉ »  
N° CP 79-12-011**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE NIORT**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté d'Agglomération de Niort dont le siège est à - 23, rue Blaise Pascal - BP 193 - 79006 NIORT Cedex - représentée par Madame Genevieve GAILLARD, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire n° C-4-09-2012 en date du 24 septembre 2012, Ci-après dénommée « la CAN » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2012-015 en date du 05 juin 2012, Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part

Convention Projet EPFF PC - CAN (La Vignette (17)) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg 1 AT

**PRÉAMBULE**

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur la territoire régional.

L'EPFF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPFF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- L'EPFF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- L'EPFF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- L'EPFF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- L'EPFF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPFF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPFF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurels.

L'EPFF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la réalisation d'un projet :

- la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

**La Communauté d'Agglomération de Niort**

Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, la CAN est régie par les articles L5126-1 à L5216-10 et les articles L5211-1 à 5211-41-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La CAN regroupe 29 communes, sur un territoire de 54 000 hectares, et compte en 2012 une population de 101 451 habitants (qui pourrait, selon les estimations du SCOT, atteindre 115 000 habitants en 2020).

Convention Projet EPFF PC - CAN (La Vignette (17)) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg 2 AT

Le territoire de la CAN bénéficie d'une desserte exceptionnelle en termes d'infrastructures de communication : cinq échangeurs autoroutiers permettant l'accès à deux autoroutes (A10 Paris-Bordeaux et A63 Niort-Nantes), une gare TGV plaçant Niort à 2h15 de Paris...

La CAN a traduit son projet d'agglomération dans des documents de planification et de programmation, particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui se décline en politiques sectorielles : Plan Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Schéma de Développement Économique et Commercial...

Le Schéma de Développement Économique et Commercial (SDEC), approuvé le 26 septembre 2011, volet économique du SCOT relatif à la planification des zones d'aménagement, intègre une dynamique de développement durable. Il s'attache notamment à la reconquête des friches industrielles du territoire et au renforcement de la qualité de l'aménagement des zones d'activités, en développant des démarches de qualité environnementale (exemples : élaboration d'une Charte du Développement Durable en 2011 pour la création de la ZAC "Le Luc - Les Carreaux"; réalisation d'une étude de dépollution en 2011, en vue d'acquiescer la friche MATHÉ en 2012 pour y mener un projet de réhabilitation ; identification d'une surface totale de 50 hectares au sein des périmètres des différentes zones d'activités existantes, en vue d'être "réservées" à l'agriculture...).

La CAN, qui au titre de sa compétence Développement Économique et Aménagement du Territoire, porte le projet de réhabilitation du site MATHÉ, a approuvé par délibération du 26 septembre 2011, le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet de réhabilitation, qui permettrait de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais.

#### Le projet de réhabilitation du site MATHÉ

##### Localisation :

L'ancien site industriel des Établissements MATHÉ est localisé sur la commune du Vonneau-Irseau, dans la continuité du bourg d'Irseau, et s'étend sur 6,4 hectares (dont 2,24 hectares de bâtiments). Il se trouve en zone NA1 au POS de la commune (= zone naturelle à urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales ou commerciales) et est situé dans le périmètre du Marais Poitevin, espace naturel protégé.

##### Historique du site :

Le site MATHÉ correspond à une ancienne usine de fabrication de contreplaqués en activité dans les années 1950 à 2007. Aucune cessation d'activité administrative n'a été effectuée à ce jour. La société est en liquidation judiciaire depuis le 12/12/2008 (liquidateur judiciaire : Maître HUMBAU depuis octobre 2011).

Le site est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la réglementation des ICPE par arrêté préfectoral du 07/01/1988.

##### Description de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier est constitué de 8 bâtiments (d'une surface totale de 22.400 m<sup>2</sup>), de zones de circulations en enrobé et d'espaces verts.

##### Projet de réhabilitation :

Le projet de réhabilitation de la friche « MATHÉ » est particulièrement stratégique pour le territoire, puisque sa réalisation permettrait à la fois de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais, tout en améliorant la qualité environnementale du site et en préservant le milieu naturel.

Le pré-projet défini à ce jour prévoit la reconversion du site (qui représente un total de 6,4 hectares) en trois zones distinctes :

- une zone économique, de 1,4 hectares, qui correspondrait à la création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
- une zone urbanisation, de 1,1 hectare, localisée entre le Bief d'Irseau et la partie est, qui correspondrait à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
- une zone éco-environnement, de 3,9 hectares, sur la partie ouest du site, dont l'aménagement reste à définir, et qui pourrait à court terme être utilisée comme zone support de la dépollution.

Ce pré-projet d'aménagement devra faire l'objet d'études complémentaires et d'un travail partenarial (avec le Parc Intercommunal du Marais Poitevin, la commune du Vonneau-Irseau, la DDT 79, la DREAL, la Région Poitou-Charentes, le Conseil Général 79...), afin de préciser le projet d'aménagement final. Les coûts de réhabilitation correspondant, les maîtres d'ouvrage, les cofinancements mobilisables, les délais de réalisation, la phasage du projet...

##### Projets d'activités économiques :

- Depuis deux ans, les services de la CAN ont été sollicités par différents porteurs de projet intéressés par une implantation sur le secteur du Marais Poitevin, comme par exemple :
- l'APEMP (Association pour l'Insertion par la Protection et l'Entretien du Marais Poitevin) pour un regroupement de ses moyens humains et matériels et la mise en œuvre d'un projet de manège bio ;
  - l'entreprise CHARBOIS pour l'implantation d'une unité de production de biocombustibles propres à partir de déchets verts ;
  - le CIVAM (Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural) et le GIE Bois-Energie du Marais Mouillé pour le stockage de plaquettes bois destinées aux chaufferies bois de collectivités...

Le sérieux des demandes a justifié que la CAN s'intéresse à la réalisation d'une zone économique au cœur du Marais, et plus particulièrement à la réhabilitation de l'ancien site industriel MATHÉ.

Cette opération qui respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, sur regard notamment de la requalification de friches industrielles, est éligible à l'intervention de l'EPF PC.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la CAN et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations qui pèsent la CAN et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la CAN.

### ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la CAN, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier, par l'acquisition de l'ancien site industriel des Établissements MATHÉ. Le cas échéant, l'EPF PC pourra réaliser des travaux de remise en état du site, à travers sa mise en adjucation d'une part et sa dépollution d'autre part.

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vonneau Irseau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg<sup>3</sup> Ar

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vonneau Irseau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg<sup>4</sup> Ar

L'EPF PC pourra éventuellement remettre un foncier « prêt à l'emploi » en vue de la mise en œuvre du projet de réhabilitation, et procéder par exemple à la déconstruction de certains bâtiments.

### ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La CAN a décidé de retenir le secteur de l'ancien site MATHÉ situé dans la continuité du bourg d'Irseau comme périmètre d'intervention (annexe n°1).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC concernera la réalisation foncière : périmètre rouge.

Le plan de localisation du site, le plan et la photographie aérienne de l'ensemble immobilier, la désignation cadastrale du périmètre d'intervention, l'extrait du règlement du POS correspondant au zonage concerné sont annexés à la présente convention (annexes n°1 et n°2).

### ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

#### 4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la CAN et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou même du propriétaire, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès du propriétaire ou du mandataire.

#### 4.2. Les engagements de la CAN

La CAN s'engage à :

- mettre à disposition de l'EPF PC les études préalablement réalisées (Étude de dépollution – diagnostic environnemental ; Plan de gestion et analyse des procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la réhabilitation du site ; Étude techno-économique de mise en sécurité) ;
- effectuer les études complémentaires nécessaires, et d'associer l'EPF PC à leur réalisation ;
- conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations de pré-projet retenus (annexe n°3) :
  - une zone économique : création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
  - une zone urbanisation : localisée entre le Bief d'Irseau et la partie est, qui correspondrait à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
  - une zone éco-environnement : sur la partie ouest du site dont l'aménagement final reste encore à définir ;
- communiquer à l'EPF PC toutes études ou décisions d'aménagement portées par la CAN ou un tiers ;
- demander à la commune du Vonneau-Irseau de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transmettre cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vonneau Irseau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg<sup>5</sup> Ar

- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- recueillir et/ou même ou à faire racheter par lui ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la réalisation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de réalisation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquiescées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la CAN respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêt de DUP (affection du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la CAN s'engage, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect de celui des charges. Dans le cas contraire, la CAN dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxes correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

#### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la CAN :

- les études foncières ou en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- l'acquisition du bien situé sur la commune du Vonneau-Irseau, correspondant à l'ancien site MATHÉ ;
- la gestion du bien acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la CAN ou aux opérateurs désignés ;
- la transmission à la CAN d'une copie de l'attestation de signature de l'acquisition des biens par l'EPF PC ;
- la transmission à la CAN des documents nécessaires au vote effectif de l'instance délibérante de la CAN, dans les délais requis (soit plus tard 45 jours avant la date du Conseil Communautaire) pour la garantie des emprunts effectués pour cette opération ;
- la diffusion annuelle à la CAN du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

Des études préalables pourront être menées si nécessaire par la CAN, notamment afin de préciser l'opération d'aménagement : tracés et usages futurs, de conditions de faisabilité (techniques et financières), phasage des étapes de conception et de réalisation...

### ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs énoncés à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la CAN, à l'acquisition par voie notariée des immeubles nécessaires à l'opération dite « réhabilitation du site MATHÉ », sis sur le territoire de la commune du Vonneau-Irseau, inclus dans le périmètre d'intervention.

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vonneau Irseau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg<sup>6</sup> Ar





- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPFF PC.

Un groupe technique associant les différents services des préfectures pourra en outre pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux de prestations. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.P.A. 2009-2013.

**ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES**

La CAN transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF PC.

L'EPFF PC s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPFF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographiques, ...).

**ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES**

**14.1. L'engagement financier de l'EPFF PC**

Le montant de l'engagement financier de l'EPFF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPFF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPFF PC représentera le montant de ses participations sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'acquisition de l'EPFF PC ne débouche pas à l'acquisition des biens, la CAN s'engage à rembourser à l'EPFF PC la totalité de la contribution de l'EPFF PC.

**14.2. L'engagement financier de la CAN**

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateurs pour la réalisation du projet initialement prévu, la CAN s'engage à racheter les biens aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à ses obligations et aux objectifs présentés dans la présente convention, la CAN s'engage à :

- réaliser les travaux tels que définis dans les études préalables ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPFF PC ;
- racheter, elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPFF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Convention Projet EPFF PC - CAN (Le Vieuxau-lieau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg 11 Ar

Dans le cas où la CAN décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPFF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquiescées par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

**ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPFF PC, approuvé par délibération N° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPFF PC représentera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

**ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET**

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogés par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de partage des immeubles acquis par l'EPFF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFF PC et la CAN ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFF PC ;
- paiement du prix par la CAN ou l'opérateur de son choix ;
- réalisation dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du partage foncier, ...), après validation par le Conseil Communautaire de la CAN et l'EPFF PC en cas de nécessité.

**ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le détail des biens que l'EPFF PC doit remettre à la CAN l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPFF PC, la CAN est tenue de rembourser les dépenses et frais acquiescés par l'EPFF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la CAN est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

**ARTICLE 18. — CONTENTIEUX**

À 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.

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

Convention Projet EPFF PC - CAN (Le Vieuxau-lieau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg 12 Ar

Fait à Poitiers, le 08 NOV. 2012 en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niort  
représentée par sa Présidente,

*Geneviève Gaillard*  
Geneviève GAILLARD

L'établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

*Alain Toubois*  
Alain TOUBOIS

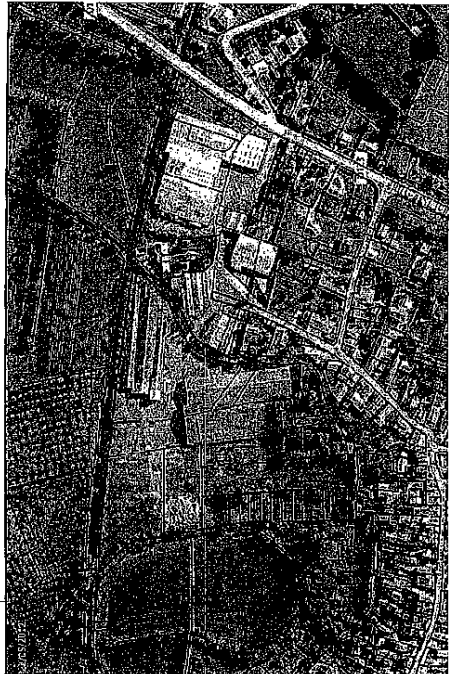
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ,  
N° 2012 / 17 en date du 7 juin 2012

Annexe n°1 : Périmètre d'intervention de l'EPFF PC

Annexe n°2 : Plan et photographie aérienne de l'ensemble immobilier  
Désignation cadastrale du périmètre d'intervention  
Extrait du règlement du POS correspondant au zonage concerné

Annexe n°3 : Projet d'aménagement / réhabilitation du site  
Délibération du 26/09/2011 « Développement Économique – Principe de l'acquisition par la CAN d'un ensemble immobilier situé sur la commune du Vieuxau-lieau »

Annexe n°4 : Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPFF PC



Annexe n°1

Convention Projet EPFF PC - CAN (Le Vieuxau-lieau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

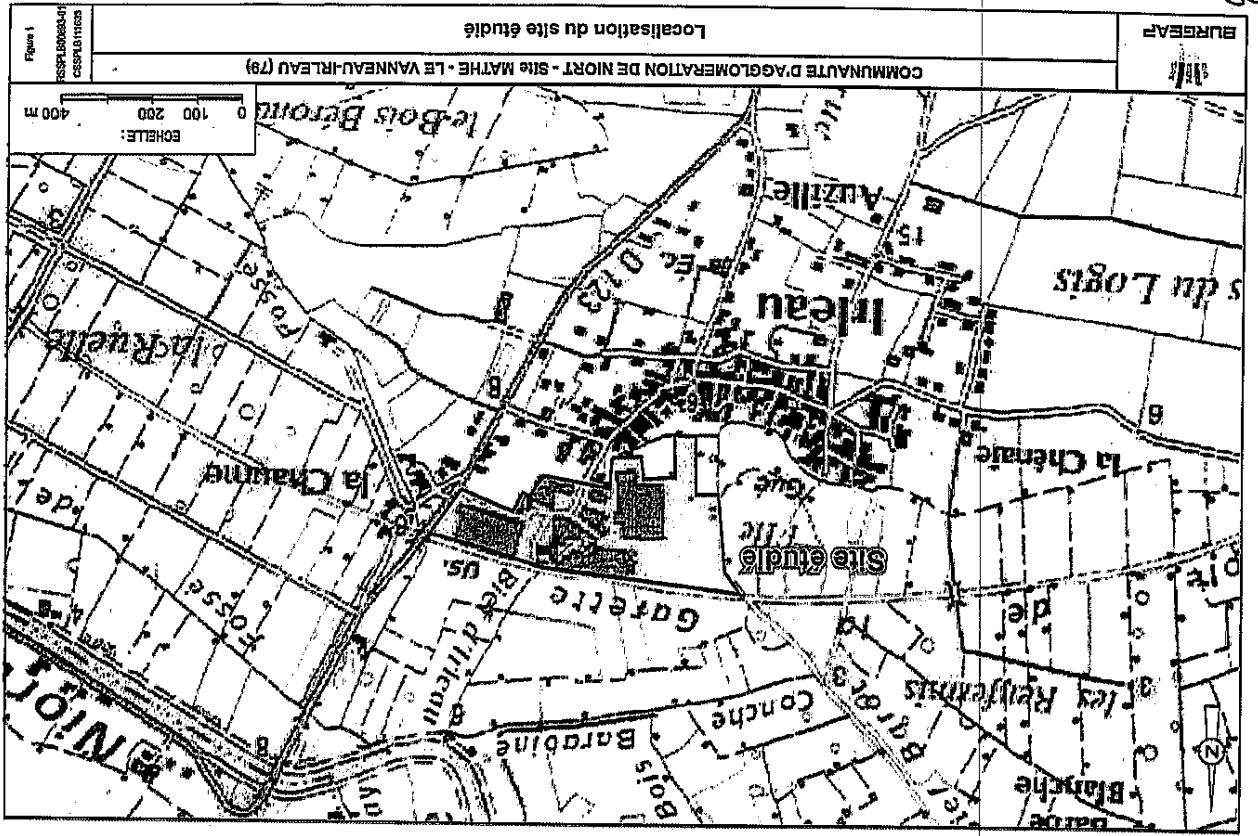
Convention Projet EPFF PC - CAN (Le Vieuxau-lieau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

gg 13 Ar



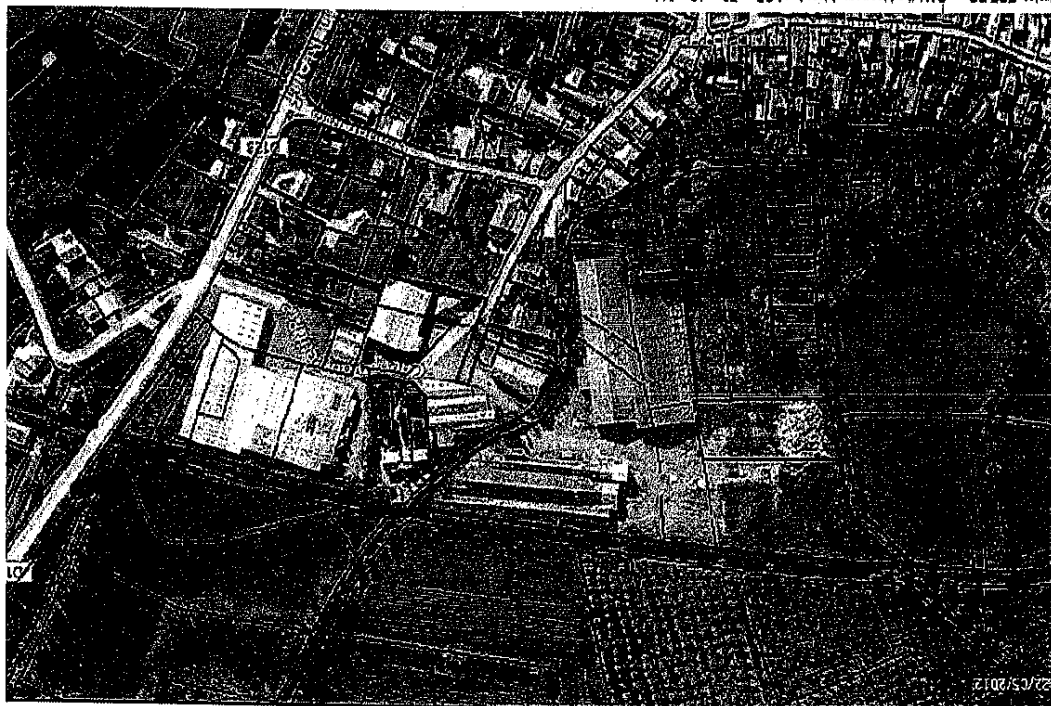
gg Ar

JA 66



Annexe n°2

JA 66

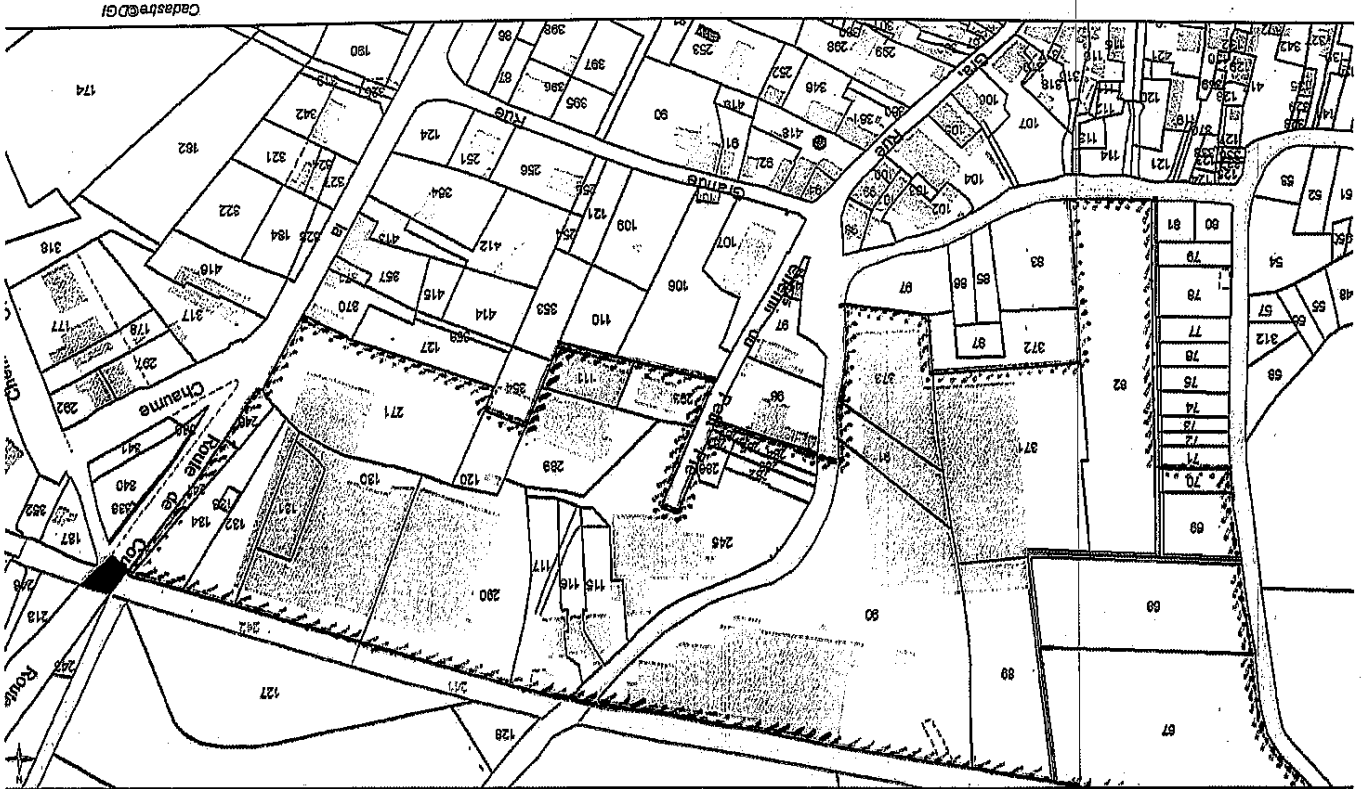


Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vanneau Iheau) n° CP - 79 - 12 - 011  
Octobre 2012

Annexe n°1



171  
98



Cadastre@G1

Cadastre du secteur de la friche Mathé

1:2 500

171  
98



Photo aérienne du site Mathé

1/88

1/88

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

ARTICLE N°12 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après...
2 - Les installations à usage d'activités commerciales, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après...
3 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après...
4 - Les constructions à usage de bureaux ou de services, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après...
5 - Les constructions à usage de commerces ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après...

§ 11 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
2 - Les installations à usage d'activités commerciales, sous réserve des conditions fixées au § 111 ci-après...
1 - L'édification des réseaux est soumise à autorisation...

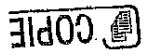
ARTICLE N°13 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

ZONE NAI



Les travaux doivent respecter le schéma de zonage du POS, même s'ils ne sont pas assujettis à une déclaration ou autorisation du Maire.

1/88

1/88

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition :
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements et des services généraux autorisés dans la zone
- que le système d'assainissement respecte l'accord des services techniques compétents

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINIMALES

1 - Soient et demeurent notamment applicables :
1 - conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R 111-2 ; R 111-3 ; R 111-4 ; R 111-14 ; R 111-14.2 ; R 111-15 ; R 111-21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme.
2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et représentées en annexe 3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
- les servitudes sauvegardées
- les règlements de lotissement
Les démolitions sont soumises au permis de démolition en application de l'article L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A chacun de ces zones, sont applicables les dispositions des titres II et III.

20) La zone naturelle comprend les zones NA et US

10) La zone urbaine comprend les zones UA et UB

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est partagé en deux catégories de zones :

§ 11 - Les dispositions des articles 3 à 15 ne s'appliquent pas aux terrains inclus dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S. - 3) Y applicables exclusivement le règlement du lotissement pendant sa durée de validité

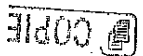
Le territoire de la commune de LE YANNEAU.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique sur le territoire de la commune de LE YANNEAU.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique sur le territoire de la commune de LE YANNEAU.



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

bb

§ 11 - Autres constructions  
En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec la bâté existant.

ARTICLE MAJ 12 - STATIONNEMENT  
- Pour les voitures et les parkings verticaux l'usage des matériaux brillants est interdit ;  
- En outre, les constructions qui ne répondent pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.  
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1,80 mètre au-dessus des toitures existantes, cette hauteur est qu'agglomérée de climats, ne peuvent être laissés apparents.  
- Les constructions doivent être réalisées en matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.  
- Tout projet de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux, isolés ou groupés devra par conséquent, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.  
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la unité d'aspect de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.  
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être réalisées en matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.  
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.  
Sont interdites :  
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région ;  
- l'emploi à nu en parcs, extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)  
- les constructions et mouvements de terre importants  
- les couvertures en ardoise ou similairé, sauf en cas de rénovation de l'existant  
- les lucarnes et les chaînes "assistés"  
- les toitures terrasses  
Sont exigés :  
- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons respectant les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de pays...)  
- des ouvertures à dominante verticale  
- des linteaux droits ou présentant un écart léger  
- pour les toitures, des couvertures en tuiles de ton traditionnel

bb

ARTICLE MAJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

§ 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes  
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

ARTICLE MAJ 10 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

§ 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes  
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

ARTICLE MAJ 9 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

§ 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes  
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.

ARTICLE MAJ 8 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE MAJ 7 - DÉPANNAGE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 6 m de l'empreinte des C.B.
- 10 m de l'empreinte des C.B.
- 6 m de l'empreinte des autres voies.

ARTICLE MAJ 6 - DÉPANNAGE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 6 m de l'empreinte des C.B.
- 10 m de l'empreinte des C.B.
- 6 m de l'empreinte des autres voies.

ARTICLE MAJ 5 - DÉPANNAGE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 6 m de l'empreinte des C.B.
- 10 m de l'empreinte des C.B.
- 6 m de l'empreinte des autres voies.

ARTICLE MAJ 4 - DÉPANNAGE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 6 m de l'empreinte des C.B.
- 10 m de l'empreinte des C.B.
- 6 m de l'empreinte des autres voies.

ARTICLE MAJ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE MAJ 2 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE MAJ 1 - ÉAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il ne va de même pour toute autre utilisation en eau.

ARTICLE MAJ 0 - DÉPANNAGE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 6 m de l'empreinte des C.B.
- 10 m de l'empreinte des C.B.
- 6 m de l'empreinte des autres voies.

bb

ARTICLE MAJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.  
ARTICLE MAJ 12 - STATIONNEMENT  
- Pour les voitures et les parkings verticaux l'usage des matériaux brillants est interdit ;  
- En outre, les constructions qui ne répondent pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.  
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1,80 mètre au-dessus des toitures existantes, cette hauteur est qu'agglomérée de climats, ne peuvent être laissés apparents.  
- Les constructions doivent être réalisées en matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.  
- Tout projet de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux, isolés ou groupés devra par conséquent, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.  
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la unité d'aspect de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.  
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être réalisées en matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.  
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.  
Sont interdites :  
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région ;  
- l'emploi à nu en parcs, extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)  
- les constructions et mouvements de terre importants  
- les couvertures en ardoise ou similairé, sauf en cas de rénovation de l'existant  
- les lucarnes et les chaînes "assistés"  
- les toitures terrasses  
Sont exigés :  
- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons respectant les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de pays...)  
- des ouvertures à dominante verticale  
- des linteaux droits ou présentant un écart léger  
- pour les toitures, des couvertures en tuiles de ton traditionnel

bb

ARTICLE MAJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE MAJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.  
ARTICLE MAJ 12 - STATIONNEMENT  
- Pour les voitures et les parkings verticaux l'usage des matériaux brillants est interdit ;  
- En outre, les constructions qui ne répondent pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles.  
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1,80 mètre au-dessus des toitures existantes, cette hauteur est qu'agglomérée de climats, ne peuvent être laissés apparents.  
- Les constructions doivent être réalisées en matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.  
- Tout projet de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux, isolés ou groupés devra par conséquent, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.  
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la unité d'aspect de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.  
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être réalisées en matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.  
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.  
Sont interdites :  
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Région ;  
- l'emploi à nu en parcs, extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)  
- les constructions et mouvements de terre importants  
- les couvertures en ardoise ou similairé, sauf en cas de rénovation de l'existant  
- les lucarnes et les chaînes "assistés"  
- les toitures terrasses  
Sont exigés :  
- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons respectant les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de pays...)  
- des ouvertures à dominante verticale  
- des linteaux droits ou présentant un écart léger  
- pour les toitures, des couvertures en tuiles de ton traditionnel

ARTICLE MAJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

§ 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes  
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.

ARTICLE MAJ 10 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

§ 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes  
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.

ARTICLE MAJ 9 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

§ 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes  
Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sans demander.

ARTICLE MAJ 8 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.





## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPFF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

### CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

#### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affirmer les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dens creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes



- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un passage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPFF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPFF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPFF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPFF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPFF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPFF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPFF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPFF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPFF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

### **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPFF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPFF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

#### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux.....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien. ...

L'EPP acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPP assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPP perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPP se charge de la libération des biens. L'EPP appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPP mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPP se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPP et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPP pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article L.42-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPP fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPP décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPP, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPP qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPP et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPP en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPP de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPP des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPP.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPP engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPP pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPP n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPP, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien,
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, ....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### 8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPFCI sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPFCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## CHAPITRE 3 EVOLUTION ET CLOSURE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### 9.1 - Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPFCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou rapport relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précitera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPF le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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

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

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la S.A.T.E.R                         | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (mirage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ € HT

La tranche ferme comprend :

. +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-035

B 2017-108 Avenant n° 2 à la convention projet n°  
17-12-005 de veille foncière du secteur des cottes-mailles  
– Commune d’Aytré (17) entre la Commune La  
Communauté d’Agglomération de La Rochelle, la  
Commune d’Aytré (17) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine



**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**BUREAU**

Séance du jeudi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-108

**Avenant n° 2 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des cottes-mailles – Commune d'Aytré (17) entre la Commune La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention projet n° 17-12-005, signée le 5 juillet 2012 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu l'avenant n° 1 à la convention projet n° 17-12-005, signé le 3 juillet 2017 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention projet entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

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

Séance du jeudi 28 novembre 2017

**Rapport du Directeur Général****Approbation du projet :**

**Avenant n° 2 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des cottes-mailles – Commune d'Aytré (17) entre la Commune La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n° 17-12-005 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 25 avril 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : projet de logements
- Signature initiale** : 5 juillet 2012
- Durée** : 30 juin 2020
- Montant maximal** : 6 000 000,00 €

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une vaste emprise, en extension de l'urbanisation, situées sur le site des Cottes Mailles, qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en 2011. Cette opération vise le développement de 450 logements dont 33% sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 100 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 18% de LLS. La production de logements et plus particulièrement sociaux est faible dans la mesure où la Collectivité connaît des difficultés à mobiliser du foncier.

Lors de la réception de nouvelles déclarations d'intention d'aliéner sur ce secteur stratégique, l'EPF, la CdA de La Rochelle et la Commune d'Aytré avaient convenu de poursuivre le partenariat pour mener une veille foncière active. Un avenant prorogeant la convention de 3 ans avait ainsi été signé le 3 juillet 2017. Cet avenant avait été conclu dans le cadre d'une intervention sur un projet d'ensemble, un projet urbain au sens de la CdA.

Pour rappel, sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - Pour les communes de plus de 3 500 habitants soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit consommant une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup>.
  - Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

A ce titre, une emprise faisant partie du projet urbain des cottes-maïlles n'avait pas été prise en compte dans le dernier avenant, il est ainsi nécessaire d'étendre le périmètre dans le cadre de l'élaboration ce dernier. Ainsi, l'objet de cet avenant est d'intégrer les emprises concernées au périmètre de la convention de veille foncière, dans le cadre de l'élaboration d'un projet urbain d'ensemble.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : ajout de périmètres**

**-Montant : inchangé**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres : ajout de 5 parcelles (AC n° 431, 547, 550, 551, 556 d'une surface de 6 196 m<sup>2</sup>) en périmètre de veille.**

**AVENANT N°2**  
**A LA CONVENTION PROJET N°17-12-005**  
**DE VEILLE FONCIERE DU SECTEUR**  
**DES COTTES MAILLES**  
**COMMUNE D'AYTRÉ (CHARENTE-MARITIME)**  
**EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE**  
**RELATIVE A LA POLITIQUE DE L'HABITAT CC 17-15-004**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**  
**DE LA ROCHELLE**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° ..... du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

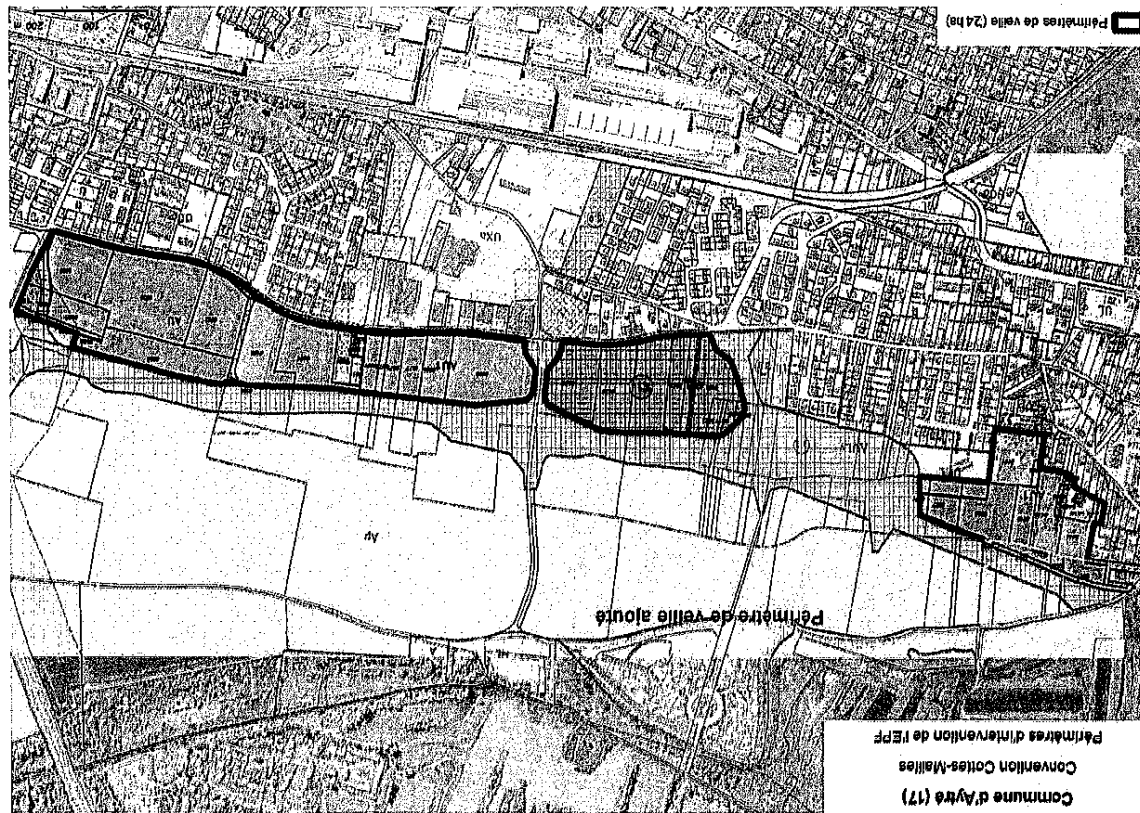
La Commune d'AYTRÉ, dont le siège est situé Place des Charmilles 17440 Aytré, représentée par son Maire, Monsieur Alain TULLIERE, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALLI, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2017-..... du 28 novembre 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;



d'autre part,

## PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Cda) a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une vaste emprise, en extension de l'urbanisation, situées sur le site des Cottes Mailles, qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée par la Cda de La Rochelle en 2011. Cette opération vise le développement de 450 logements dont 35% sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 100 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 18% de L.L.S. La production de logements et plus particulièrement sociaux est faible dans la mesure où la Collectivité connaît des difficultés à mobiliser du foncier.

Lors de la réception de nouvelles déclarations d'intention d'aliéner sur ce secteur stratégique, l'EPF, la Cda de La Rochelle et la Commune d'Aytré avaient convenu de poursuivre le partenariat pour mener une veille foncière active. Un avenant prorogeant la convention de 3 ans avait ainsi été signé le 3 juillet 2017. Cet avenant avait été conclu dans le cadre d'une intervention sur un projet d'ensemble, un projet urbain au sens de la Cda.

Pour rappel, sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, les projets dont la « définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal d'habitat » :

- S'inscrivent spatialement sur plusieurs communes
- Ou s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais présentent un enjeu de développement urbain induisant :
  - Pour les communes de plus de 3 500 habitants soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit consommant une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup>.
  - Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

A ce titre, une emprise faisant partie du projet urbain des cottes-mailles n'avait pas été prise en compte dans le dernier avenant, il est ainsi nécessaire d'étendre le périmètre dans le cadre de l'élaboration ce dernier. Ainsi, l'objet de cet avenant est d'intégrer les emprises concernées au périmètre de la convention de veille foncière, dans le cadre de l'élaboration d'un projet urbain d'ensemble.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

*Un périmètre est ainsi ajouté au paragraphe 4.1 de l'avenant n° 1 ayant réécrit l'article 4 de la convention initiale.*

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

Ce périmètre correspond au secteur « secteur des Cottes Mailles » (carte en annexe). Au périmètre initial sont ajoutées les parcelles AC n° 431, 547, 550, 551, 556 d'une surface de 6 196 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de 24 ha environ pour l'ensemble de la convention.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption et de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix. Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

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

Les autres dispositions de la convention n° 17-12-005 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle L'Établissement Public Foncier  
Représentée par son Président de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

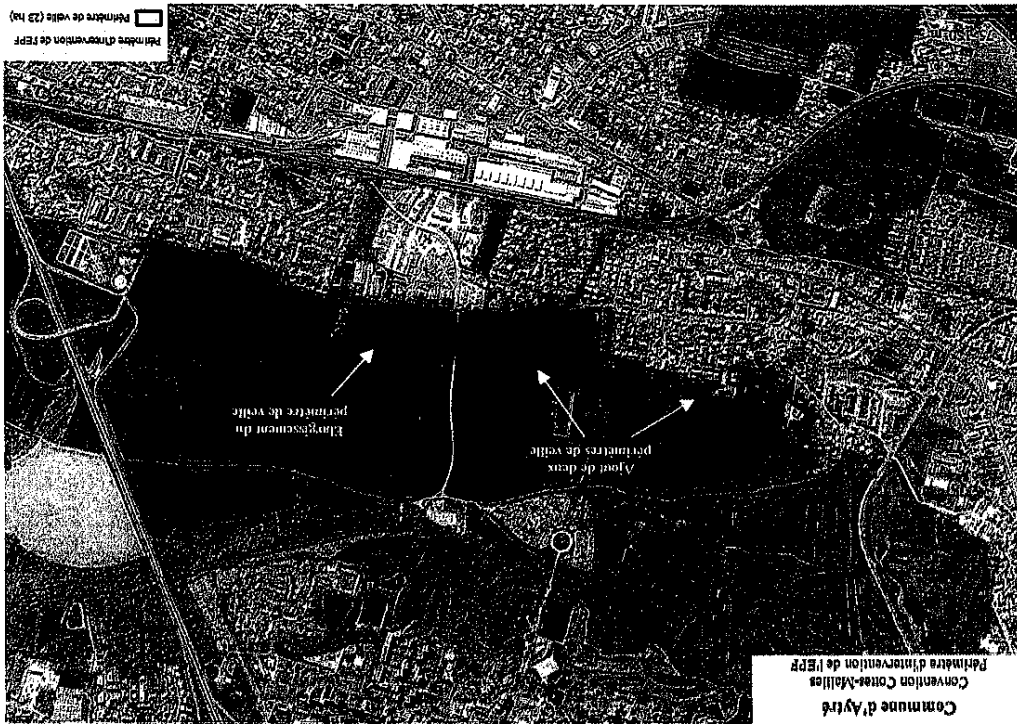
Jean-François FOUNTAINE

Philippe GRALL

La Commune d'Aytré représentée par son Maire,

Alain TUILLEIRE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° 2017/  
du  
Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-12-005



PERIMETRE DE CONVENTION

*Handwritten signature and initials*

7

*Handwritten signature and initials*

autres  
 La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à 17 000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean-François ROUJAIN, son Président, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf - CS 70424 - 85011 PORTIGNES Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRILL, son Directeur Général, nommé par arrêté municipal en date du 25 mai 2017.  
 C- copies déposées à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le 29 juin 2017.  
 La Commune d'Aytré, dont le siège est à Rue Avenue Raymond Grasset 17400 Aytré, représentée par son Maire, Monsieur Alain THILLIER, dont le siège est à Rue de la République 17400 Aytré, représentée par Monsieur Philippe GRILL, son Directeur Général, nommé par arrêté municipal en date du 25 mai 2017.  
 C- copies déposées à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le 29 juin 2017.  
 C- copies déposées à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le 29 juin 2017.



PERIMETRE DE CONVENTION

AVENANT N° 2  
 A LA CONVENTION PROJET N° 17-12-005  
 DE VEILLE FONCIERE DE SECTEUR  
 DES COTTES MAILLES  
 EN APPLICATION DE LA CONVENTION CADRE  
 RELATIVE A LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT  
 HABITAT LOCAL  
 ENTRE  
 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
 DE LA ROCHELLE  
 LA COMMUNE D'AYTRÉ  
 ET  
 L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
 DE NOUVELLE-AQUITAINE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2016-2018  
 COMMUNES - AUVISÉ  
 03 JUIN 2017  
 NOUVELLE-AQUITAINE  
 E.P.F.  
 La Rochelle  
 Communauté d'Agglomération de



Les modalités de détermination du prix de cession à l'Collectivité ou l'opérateur présentés ci-dessus, sont définies au regard des dispositions du PFI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-39, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La déposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

*Article 4, au libellé comme suit :*

4.1 Un régime de veille foncière sur les biens et éléments de valeur active sera mis en œuvre conformément au "Schéma des Cotes Maïlles" (en son état).

**ARTICLE 3. MODIFICATION DE PERIMETRE**

Les modalités de détermination des dépenses foncières en titre comme suit :

1. Il est nul pour les conventions de production de l'investissement, de reconversion de filiales en zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
2. Il est nul pour les conventions avec les communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
3. Il est nul pour les conventions avec les communes de plus de 3500 habitants et pour les zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les autres premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les autres premières années de portage.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne comporte pas d'une convention cadre.
6. Pour une convention, la collectivité doit établir toute année après la cession un bilan pour déterminer que la réalisation du projet est équilibrée dans les conditions prévues. Si les engagements sont pas équilibrés, le collecteur est immédiatement tenu de renoncer aux engagements non pas équilibrés. Le collecteur est immédiatement tenu de renoncer aux engagements non pas équilibrés. Le collecteur est immédiatement tenu de renoncer aux engagements non pas équilibrés. Le collecteur est immédiatement tenu de renoncer aux engagements non pas équilibrés.

**ARTICLE 4. PROMOTION DE LA CONVENTION**

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées au profit de l'opérateur dans la mesure de ses compétences. La collectivité ne pourra s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences, notamment de manière non limitée.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis en projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens recevoir une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'acquisition et d'un éventuel remboursement de la notation foncière payée, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxes pour l'acte de cession.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées au profit de l'opérateur dans la mesure de ses compétences, notamment de manière non limitée.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de veiller de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause ; si suite à une cession la vente est conclue.

Toute fois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement émise au plus tard le 30 juin 2020.

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les parcelles délimitées ou, pour les biens aménagés, à compter du premier paiement effectué ou de la première réalisation des investissements d'exploitation. Pour mémoire, au 31 mai 2017, aucune acquisition n'a été conclue.

Le contrat de cession doit être signé par le représentant de la commune et le représentant de l'EPF. En cas de signature de la commune, le contrat de cession doit être signé par le représentant de la commune et le représentant de l'EPF. En cas de signature de l'EPF, le contrat de cession doit être signé par le représentant de l'EPF et le représentant de la commune.

Le contrat de cession doit être signé par le représentant de la commune et le représentant de l'EPF. En cas de signature de la commune, le contrat de cession doit être signé par le représentant de la commune et le représentant de l'EPF. En cas de signature de l'EPF, le contrat de cession doit être signé par le représentant de l'EPF et le représentant de la commune.

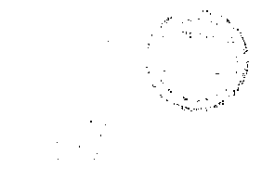
La commune d'Aytré  
Représentée par son Maire Adjoint à  
Aytré  
Martine TRIBUNAVE  
Représentée par son Maire Adjoint à  
de Nouvelle-Aquitaine  
L'Établissement Public Foncier  
Représenté par son Directeur Général,  
Philippe CHALLI

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président  
La Rochelle POUQUET  
La Rochelle POUQUET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2017/ 83 en date du 30 mai 2019

Paris le 30 mai 2017  
et complètes signatures

M  
M  
M  
M







**ARTICLE 6 – LES TRUFS**

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra pas bénéficier de la réduction de l'impôt foncier sur les propriétés bâties (RPF) en vertu de l'article 1729 bis du CGI. L'EPF PC ne pourra pas bénéficier de la réduction de l'impôt foncier sur les propriétés bâties (RPF) en vertu de l'article 1729 bis du CGI.

**ARTICLE 7 – LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 8 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS A COURS PAR L'EPF PC**

Les biens rattachés à la gestion des biens à cours par l'EPF PC sont ceux qui sont affectés à la gestion des biens à cours par l'EPF PC. L'EPF PC s'engage à assurer la gestion de ces biens conformément aux dispositions de la convention.

**ARTICLE 9 – LA MISE EN PLACE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Sur le territoire de la commune d' Aytré, l'EPF PC a pour mission de garantir la sécurité foncière. L'EPF PC s'engage à mettre en œuvre les mesures nécessaires à la sécurité foncière.

**ARTICLE 10 – LA DEMARCHE DE REVENTE**

La mise en œuvre de la procédure de vente des biens à cours par l'EPF PC est soumise à l'approbation de la commission de gestion des biens à cours par l'EPF PC. L'EPF PC s'engage à respecter les dispositions de la convention.

**ARTICLE 11 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 12 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 13 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 14 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 15 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 16 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 17 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 18 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

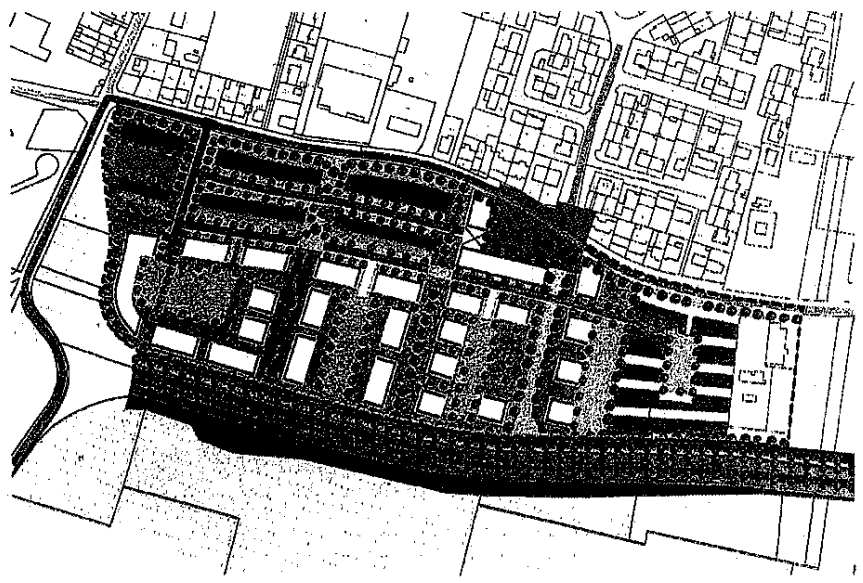
Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.

**ARTICLE 19 – LA MISE EN SECURITE DU FONCIER PAR L'EPF PC**

Le présent avenant a pour objet de compléter l'avenant n° 2 du 17-12-005 en ce qui concerne la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière. L'EPF PC s'engage à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition foncière.



AY

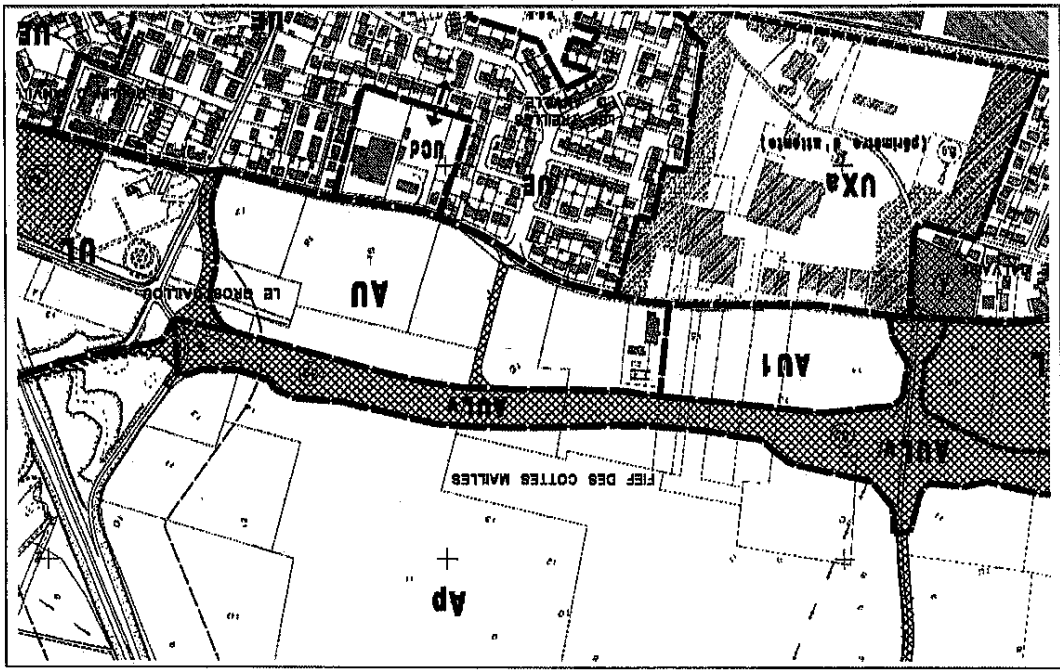


- L'affirmation d'une grille douce avec le quartier existant le long de la rue des Cottes Mailles.
- La possibilité d'associer la densité de l'habitat avec l'aménagement d'espaces collectifs de proximité pour chaque îlot.
- La possibilité d'une gestion douce des eaux pluviales.
- La possibilité d'une orientation Nord / Sud préférentielle des façades des logements.
- La possibilité d'un urbanisme durable en offrant :
- d'une trame verte, support des liaisons douces intra et inter-quartiers et de gestion des eaux pluviales, qui répond à la volonté affirmée de constituer un quartier durable et innovant.

**PRINCIPES ET PLAN DE COMPOSITION RETENUS DANS LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC**

**Annexe n°3**

AY



**PLAN DE ZONAGE DU PLU**

**Annexe n°3**

H  
p

H  
p

convenue par la Communauté d'Agglomération prendre fin de plein droit.  
En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou occupation quelconque renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou occupation quelconque renouvellement.

préalablement acceptés par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au rachat ou à un autre quelconque. La vente à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de

visite du bien, l'évaluation de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des

À compter de la mise à disposition, la Communauté d'Agglomération assume l'entière responsabilité des

biens et assure les travaux de gestion courante.

La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 6:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 7:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 8:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 9:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 10:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 11:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

visite du bien, l'évaluation de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des

À compter de la mise à disposition, la Communauté d'Agglomération assume l'entière responsabilité des

biens et assure les travaux de gestion courante.

La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 6:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 7:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 8:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 9:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 10:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Article 11:  
La Communauté d'Agglomération ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui

Occupation des biens

L'octroi ou la mise à disposition est la libre appréciation de l'EPF PC.

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC est en état de déperdition, l'EPF PC, en tant que propriétaire, est

Article 2:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 3:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 4:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 5:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 6:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 7:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 8:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 9:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 10:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1:  
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

Article 2:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 3:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 4:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

Article 5:  
L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices

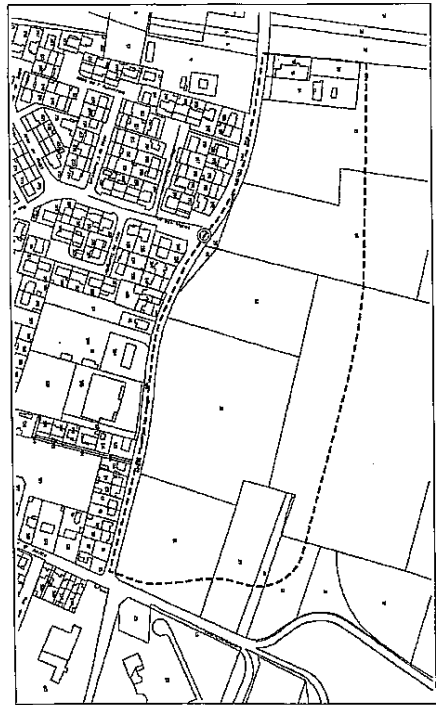
H  
p

H  
p

DESIGNATION CADASTRALE DU PERIMETRE D'INTERVENTION

N° d'ordre	Section	N° de parcelle	Surface en m²	Propriétaire
1	AR	609	1 113	CDA
2	AR	299	69	Commune
3	AR	29	76	CDA
4	AR	130	130	CDA
5	AR	100	100	CDA
6	AR	299	69	CDA
7	AR	89	4 983	Privé
8	AR	92	1 098	Privé
9	AR	61	428	Privé
10	AR	52	11 005	Privé
11	AR	20	22 230	Privé
12	AR	95	14 028	Privé
13	AR	84	11 603	Privé
14	AR	64	2 822	Privé
15	AR	66	508	Privé
16	AR	87	1 024	Privé
17	AR	66	607	Privé

Annexe n°3



PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'EPF PC

Annexe n°3

Article 12:  
La Communauté d'Agglomération rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les plans de mise à disposition des biens, établit le plan de mise à disposition des biens et assure les opérations de mise à disposition.

Article 13:  
La Communauté d'Agglomération est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Communauté d'Agglomération, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie reconnue solvable, qui garantit les risques d'incendie et de vol pendant toute la durée d'occupation.

Article 14:  
La Communauté d'Agglomération est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit au titre. Elle doit assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la remise par l'EPF PC, sans accord exprès entre l'EPF PC et la Communauté d'Agglomération.

**Durée et fin de la mise à disposition**

Article 15:  
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

Article 16:  
En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

**Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

Article 17:  
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER (article L 142-6 du Code Rural).

AT

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF - Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

## CHAPITRE I - Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### ARTICLE 1. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, logements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFC signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un événementiel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2 – Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants e/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

### **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

#### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....



L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les entreprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et de pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et au sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des destinataires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) pollinées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 9 - EVOLUTION ÉCARTÉE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPFF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFR1 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFF 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'EPFF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPFF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/m ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( ) Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

*Signature*  
 Et  
*Cachet de la collectivité*

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/m ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT
- La franchise ferme comprend :  
 - +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

*Signature*  
 Et  
*Cachet de la collectivité*

## **Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### **1) Coordonnées de la Collectivité**

Nom :

Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++)

### **2) Objet de l'étude**

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### **3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++-€ HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-036

B 2017-109 Convention d'action foncière pour la reconversion de friche et de développement du parc de logements entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-109

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la reconversion de friche et de développement du parc de logements entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (33),

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour  
approbation

à Monsieur le Préfet  
de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

  
Michel STOUMBORF



## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

#### **Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la reconversion de friche et de développement du parc de logements entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** Reconversion de friche et développement du parc de logements

Cabanac et Villagrains, est une commune située à 30 kilomètres de Bordeaux, à la limite des Graves et des landes girondines. Comprise dans la Communauté de Communes de Montesquieu, la localité est une commune forestière dont l'histoire est intimement liée au développement de cette activité. Elle connaît depuis quelques années une forte expansion démographique, pas moins de 2350 habitants en 2016 contre 1437 en 1999. L'originalité réside dans le fait qu'elle est séparée entre CABANAC et VILLAGRAINS, distants de 6 kms.

Comme l'ensemble de la communauté de communes, elle est sous tension du développement de la métropole bordelaise. Ce phénomène se traduit depuis la fin des années 80 par l'arrivée de ménages d'actifs sur le territoire et le développement d'une population de couples avec enfants (56% des ménages). Cependant, la pérennisation des ménages sur place et le manque de foncier ouvert à l'urbanisation entraînent un vieillissement progressif et la nécessité d'accueillir une nouvelle population pour rentabiliser les nombreux investissements réalisés.

Au niveau du logement, la commune subit la tension foncière actuelle. Le parc de logements vacants est proche d'une limite frictionnelle (4%), nécessaire à la rotation classique. Le nombre de résidences continue lui de croître plus rapidement que la population en raison de la diminution de la taille des ménages. En ce sens, et avec une part d'ouvriers et de retraités en constante augmentation, la commune doit engager une diversification de son parc de logements en orientant la production vers des produits de plus petites tailles, mais aussi en proposant un nombre croissant de logements locatifs.

La commune de Cabanac-et-Villagrains sollicite l'EPF pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique d'un foncier situé en centre bourg. Le site de l'ancienne scierie constitue une friche artisanale de 61 449 m<sup>2</sup>, parfaitement situé en bordure de la voirie principale traversant le bourg de Cabanac. Ce foncier est le lien entre le bourg et les lotissements, il est en effet à proximité des principaux équipements de la commune (mairie, salle des fêtes, centre de secours, école maternelle et primaire).

Il s'agit donc d'une opportunité rare pour une commune girondine, tant par la situation du site que par sa surface importante. Cependant, au regard de ces éléments, la sortie d'un programme de logements sur ce site pourrait, sans une approche phasée du projet, avoir de nombreux impacts négatifs pour la commune en termes de saturation des équipements et/ou réseaux.

Ainsi, sur les 10 dernières années, la production moyenne de la commune correspond à 15 logements. Si l'on transpose, une programmation potentielle de 15 lgts/ha, 90 logements pourraient voir le jour sur ce site. Offrant un potentiel commercial important à quelques minutes de la métropole bordelaise,

la Commune entend maîtriser la sortie du projet sur ce foncier stratégique qui impactera son territoire pour les prochaines décennies.

**-Montant** : 3 000 000 €

**-Durée** : 6 ans

**-Périmètres** :

*Périmètre d'études* : Sans objet

*Périmètre de veille* : Sans objet.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet : Reconversion de l'ancienne scierie**

Le site est une ancienne scierie fermée, propriété d'un mandataire judiciaire. Installée depuis le début des années 1920, cette scierie couvre 6,15ha de surface pour environ 20 000 m<sup>2</sup> de bâtiments.

La commune a fait réaliser des études de pollution afin d'analyser l'état du sol. A première vue, aucune pollution n'empêche la réutilisation du sol en vue de la sortie d'un programme de logements. Une étude de démolition des bâtiments a aussi été préparée afin de déterminer un chiffrage potentiel. Le montant potentiel de la libération du site s'élève à environ 1,5 à 2 Millions d'€. Enfin, une étude de faisabilité a été réalisée par la commune en vue d'analyser la capacité du site à accueillir une opération mixte commerces, logements, services.

La commune a par ailleurs mis en place un comité consultatif visant à émettre des avis afin de guider la municipalité dans sa réflexion. A ce stade, la Commune souhaite voir la réalisation d'une opération de logements comprenant des logements locatifs sociaux, une RPA, des commerces de proximité mais aussi une salle polyvalente, qui sera un lien entre le bourg de Cabanac et celui de Villagrains. Les logements devront permettre l'accueil d'une population mixte à proximité des commerces et services, tout en préservant une coupure verte marqueur de l'identité et de la préservation du paysage de la commune

L'objectif de la présente convention est de permettre à la commune de maîtriser le foncier ainsi que la sortie de ce programme mixte, et de grande ampleur. Dans un premier temps, l'EPF analysera les documents transmis pour définir d'éventuelles études complémentaires et opérationnelles à réaliser. Un approfondissement du marché immobilier local et une évaluation du site de l'ancienne scierie semble nécessaire, afin de déterminer les conditions d'équilibre financier du projet, vu que l'étude de faisabilité proposée par Métaphore ne présente pas de bilan financier.

Les capacités techniques et financières de réutilisation des bâtiments existants, ainsi que les besoins financiers communaux à prévoir en termes d'investissements, seront autant d'éléments à définir.

La sortie de cette opération pourra se réaliser par la cession à un ou plusieurs promoteurs en fonction de la sélection opérée par la collectivité suite à un appel à projets et une mise en concurrence. L'objectif étant aussi de pouvoir gérer dans le temps l'écoulement et la commercialisation des logements, la cessions pouvant être envisagée à un ou plusieurs opérateurs.

Le phasage potentiel serait le suivant :

- 2018 : réalisation et approfondissement des études
- 2018-2019 : acquisition du foncier
- 2019-2020 : démolition des bâtiments
- 2020-2021 : première cession à un opérateur



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-17-....  
D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION DE FRICHE ET DE  
DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CABANAC ET VILLAGRAINS (33)**

**ET**

**L'EPF DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Commune de Cabanac et Villagrains dont le siège est situé –1 place du Général Doyen- 33 650 Cabanac et Villagrains représentée par son maire, Monsieur Benoit DARBO, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

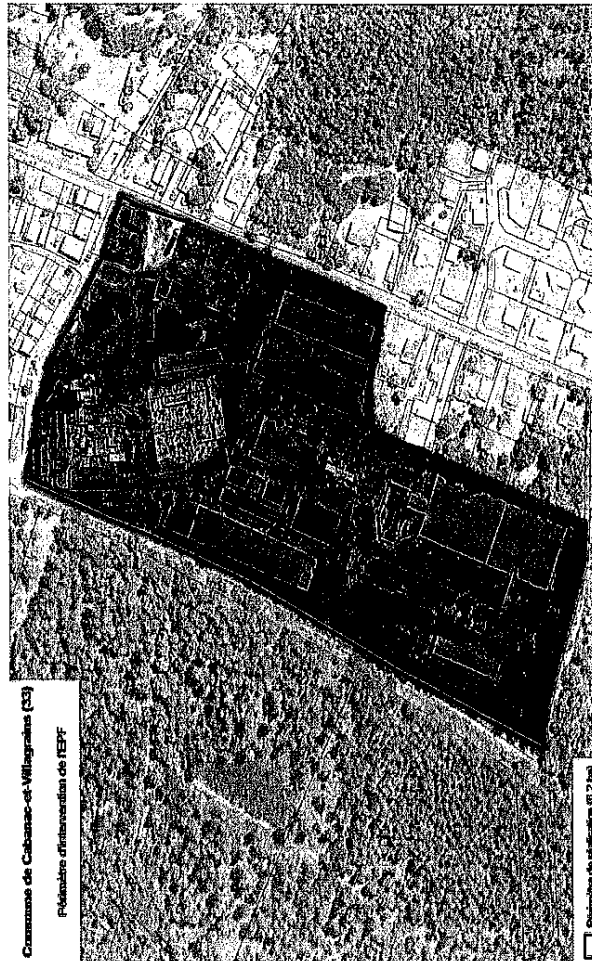
d'une part,

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 Philippe GRALL, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du ..... , ou Bureau  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



## PRÉAMBULE

### La Commune de Cabanac-et-Villagrains

Situé à 30kms au sud de Bordeaux, Cabanac et Villagrains s'étend sur une superficie de 6899 ha à la limite des Graves et des landes girondines. Comprise dans la Communauté de Communes de Montesquieu, Cabanac et Villagrains est une commune forestière dont l'histoire est intimement liée au développement de cette activité.

Intégrée au SYSDAU, la commune connaît depuis quelques années une forte expansion démographique, pas moins de 2350 habitants en 2016 contre 1437 en 1999. Elle a pour caractéristique d'être formée de deux villages CABANAC et VILLAGRAINS, distants de 6 kms.

Comme l'ensemble de la Communauté de Communes, elle est sous tension du développement de la Métropole bordelaise. Ce phénomène se traduit depuis la fin des années 80 par l'arrivée de ménages d'actifs sur le territoire et le développement d'une population de couples avec enfants (56% des ménages). Cependant, la pérennisation des ménages sur place et le manque de foncier ouvert à l'urbanisation entraînent un vieillissement progressif et la nécessité d'accueillir une nouvelle population pour rentabiliser les nombreux investissements réalisés.

Au niveau du logement, la commune subit la tension foncière actuelle. Le parc de logements vacants est proche d'une limite frictionnelle (4%), nécessaire à la rotation classique. Le nombre de résidences continuent lui de croître plus rapidement que la population en raison de la diminution de la taille des ménages. Cependant les constructions successives se concentrent sur le modèle de la maison individuelle de grande taille. Plus de 80% du parc de logements est constitué de maisons de plus de 4 pièces.

En ce sens, et avec une part d'ouvriers et de retraités en constante augmentation, la commune doit engager une diversification de son parc de logements en orientant la production vers des produits de plus petites tailles, mais aussi en proposant un nombre croissant de logements locatifs. En effet, le taux de propriétaires sur la commune atteint lui aussi 80%.

Limité par la présence de la forêt et souhaitant conserver un cadre de vie agréable marqueur de son identité, la commune souhaite continuer à accueillir une population jeune, mais aussi à permettre la réalisation de l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire tout en limitant le recours aux extensions urbaines.

### Le Projet de la Commune :

La commune de Cabanac-et-Villagrains sollicite l'EPF NA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique d'un foncier situé en centre bourg. Le site de l'ancienne scierie constitue une friche artisanale de 61 449m<sup>2</sup> et comprend 20 000m<sup>2</sup> de surface bâtie. Parfaitement situé en bordure de la voirie principale traversant le bourg de Cabanac, ce foncier est le lien entre le bourg et les lotissements. L'ensemble du site est compris entre 250 et 500m des principaux équipements de la commune (mairie, salle des fêtes, centre de secours, école maternelle et primaire).

L'ancienne scierie est une opportunité rare pour une commune girondine, tant par sa situation que par sa surface importante. Cependant, au regard de ces éléments, la sortie d'un programme de logements sur ce site pourrait, sans une approche phasée du projet, avoir de nombreux impacts négatifs pour la commune en termes de saturation des équipements et/ou réseaux.

Ainsi, sur les 10 dernières années, la production moyenne de la commune correspond à 15 logements. Si l'on transpose, une programmation potentielle de 15 lgts/ha, 90 logements pourraient voir le jour sur ce site.

En raison de la production diffusée sur la commune qui viendrait abonder ce chiffre, il faudrait compter près de 10 ans au rythme de construction actuel.

Ainsi, l'insertion urbaine et paysagère et dans le tissu commercial et de service doit être finement étudié afin de ne pas déséquilibrer le bourg de Cabanac comme le marché local du logement.

Offrant un potentiel commercial important à quelques minutes de la Métropole bordelaise, la Commune entend maîtriser la sortie du projet sur ce foncier stratégique qui impactera son territoire pour les prochaines décennies.

### L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF NA ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF NA 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 NA 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 de Nouvelle-Aquitaine 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

##### **Sans objet**

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF NA préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre n'est pas mis en œuvre.

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

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

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

#### **2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur « Ancienne scierie » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• **Projet 1 : Reconversion de l'ancienne scierie**

Le site est une ancienne scierie fermée, propriété d'un mandataire judiciaire. Installé depuis le début des années 1920, cette scierie couvre 6.15ha de surface pour environ 20 000m<sup>2</sup> de bâtiments. La commune a fait réaliser des études de pollution afin d'analyser l'état du sol. A première vue, aucune pollution n'empêche la réutilisation du sol en vue de la sortie d'un programme de logements. Une étude de démolition des bâtiments a aussi été préparée afin de déterminer un chiffrage potentiel. Le montant potentiel de la libération du site s'élève à environ 1,5 à 2 millions d'euros. Enfin, une étude de faisabilité a été réalisée par la commune en vue d'analyser la capacité du site à accueillir une opération mixte commerces, logements, et services.

La commune de Cabanac-et-Villagrains a par ailleurs mis en place un comité consultatif visant à émettre des avis permettant de guider Monsieur le Maire dans sa réflexion. A ce stade, la Commune souhaite sur ce foncier, voir la réalisation d'une opération de logements comprenant des logements locatifs sociaux, une RPA, des commerces de proximité mais aussi une salle polyvalente qui sera un lien entre le bourg de Cabanac et celui de Villagrains. Les logements devront permettre l'accueil d'une population mixte à proximité des commerces et services tout en préservant une coupure verte marquant de l'identité et de la préservation du paysage de la commune.

L'objectif de la convention sera de permettre à la commune de maîtriser le foncier ainsi que la sortie de ce programme mixte et de grande ampleur. Dans un premier temps, l'EPF NA analysera les documents transmis pour définir d'éventuelles études complémentaires et opérationnelles à concevoir.

En première approche, un approfondissement du marché immobilier local et une évaluation du site de l'ancienne scierie apparaît indispensable afin de déterminer les conditions d'équilibre financier du projet. En effet, l'étude de faisabilité proposée par Métaphore ne présente pas de bilan financier.

La capacité technique et financière de réutilisation des bâtiments existants, notamment en vue de la réalisation d'un gymnase et de commerces devront aussi être affinés, ainsi que les besoins financiers communaux à prévoir en termes d'investissements.

La sortie de cette opération pourra se réaliser par la cession à un ou plusieurs promoteurs en fonction de la sélection opérée par la collectivité suite à un appel à projets et une mise en concurrence. L'objectif étant aussi de pouvoir gérer dans le temps le phasage de la commercialisation des logements, un phasage des cessions pour être envisagé à un ou plusieurs opérateurs.

A défaut de sélection d'un opérateur, les dispositions classiques de la convention restent applicables.

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

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

Le phasage potentiel serait le suivant :

- 2018 : réalisation et approfondissement des études
- 2018-2019 : acquisition du foncier
- 2019-2020 : démolition des bâtiments
- 2020-2021 : première cession à un opérateur

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT).

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

L'EPF NA 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, dans les conditions optimales.

**ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens appropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Cabanac-et-Villagrains  
représentée par son Maire,

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

**Benoit DARBO**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

**ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**R75-2017-11-30-037**

**B 2017-110 CONVENTION OPERATIONNELLE  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT  
DE L'HABITAT  
SUR LA COMMUNE DE MARCHEPRIME ET L'EPF  
NOUVELLE-AQUITAINE (33)**

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

**Délibération n° B-2017-110**

**Approbation du projet : CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION  
FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT  
SUR LA COMMUNE DE MARCHEPRIME (33)**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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 approuvée par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

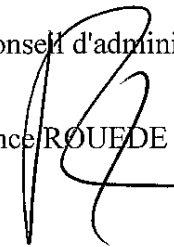
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Marcheprime (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE



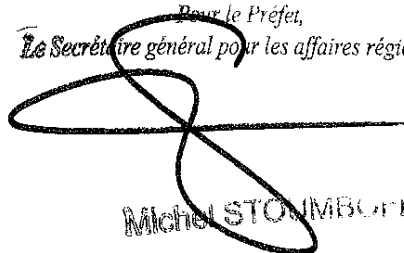
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STONMBUFF



## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION  
FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT  
SUR LA COMMUNE DE MARCHEPRIME ET L'EPF NOUVELLE-  
AQUITAINE (33)**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** développement de l'habitat

La Commune Marcheprime est située dans le département de la Gironde au nord du massif forestier des Landes de Gascogne. Elle appartient à la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique depuis sa création en 2004. Marcheprime dépend du canton de Gujan-Mestras et de l'arrondissement d'Arcachon.

En 2014, la population municipale atteignait les 4 562 habitants. La démographie communale a explosé depuis la création de la Commune en 1946 date à laquelle elle n'abritait que 707 habitants. Ce mouvement, qui s'est amplifié dans les années 1980-1990 doit son origine au positionnement stratégique de Marcheprime située à égale distance du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise. Face à l'envolée des prix de l'immobilier de ces deux aires urbaines, le territoire marcheprimais attire pour le coût de son foncier et pour sa qualité de vie à seulement trente minutes de bassins d'emplois et de loisirs majeurs.

La Commune de Marcheprime a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement de l'habitat dans la continuité immédiate de son centre-bourg.

En effet, faisant face à un fort dynamisme démographique soutenu par le développement et la croissance des deux bassins économiques qui l'entourent (la métropole bordelaise et le Bassin d'Arcachon), la Commune souhaite développer et accroître son offre de logement. Toutefois, face à la spéculation immobilière de plus en plus présente sur son territoire, Marcheprime désire accompagner et structurer ce développement de manière raisonnée.

Pour cela, la Commune a identifié plusieurs sites dans son PLU qui font l'objet d'Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP). En plus de l'OAP, la Commune a défini un périmètre d'étude et instauré un sursis à statuer sur ce secteur par délibération du conseil municipal. En outre, une procédure de concertation a été lancée sur le projet d'aménagement en vue de l'établissement d'un programme et d'un cahier des charges pour consultation d'opérateurs.

La plus importante en termes de création de logements, est celle du secteur AUs dit « la Source » pour laquelle Marcheprime souhaite l'intervention de l'EPF. Ce secteur couvre une superficie de plus de 21 hectares principalement composé de forêts de pins. Il est situé à proximité immédiate du centre-bourg et la gare, de part et d'autre de la voie ferrée. Il intègre aussi dans sa partie Nord-Est une friche industrielle, qui dénature l'entrée Ouest de Marcheprime.

Le développement urbain attendu par ce projet permettra de créer un nouveau quartier composé de logements (habitat individuel, individuel groupé et petit collectif) et d'une nouvelle polarité commerciale. Une diversification urbaine en lien avec les tissus environnants existants est recherchée par la Commune. Celle-ci veut également diversifier l'offre de logements en proposant de l'habitat privé et social, mais aussi en locatif ou accession à la propriété. Les principes de l'OAP définissent des aménagements paysagers et des modes de circulations doux connectés au reste de la ville pour garantir la qualité de vie qui fait le succès de Marcheprime.

Ainsi la Commune ambitionne la création de près de 400 logements sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP, dont une proportion minimale de 35% de logements sociaux.

Cette OAP devrait aussi permettre de reconverter une friche industrielle en nouvelle zone commerciale, qui se situerait en prolongement immédiat de l'offre existante dans le centre-bourg.

Aussi l'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante, avec la création d'un parc boisé au Sud de la zone afin d'éviter les défrichements, le maintien d'une zone humide l'Ouest du site, l'omniprésence d'emplacements paysagers et surtout la connexion aux modes de transports doux présents sur la Commune (pistes cyclables et gare TER).

L'urbanisation de la zone est conditionnée par le PLU de Marcheprime à la réalisation d'une opération d'ensemble et à la construction d'une proportion minimale de 35% de logements sociaux. De plus, le secteur est divisé en trois phases (deux de logements et une commerciale) de sorte, que la deuxième phase de logement ne puisse pas être débutée avant l'achèvement d'au moins 70% du programme de logement de la première phase.

Ainsi la réalisation de cette OAP a des enjeux majeurs pour Marcheprime puisqu'elle doit lui permettre d'achever son urbanisation dans sa partie Sud-Ouest, et d'aménager et valoriser son entrée Ouest vers Biganos.

Afin de réaffirmer sa volonté de mettre en œuvre cette OAP, la Commune de Marcheprime a pris une délibération en date du 27 septembre 2017 pour rappeler les différents objectifs du projet précités et engager une procédure de concertation sur ce dernier.

Cependant la spéculation foncière sur certaines parcelles situées au cœur du secteur de la Source, menace la réalisation de cette OAP. Afin d'éviter une urbanisation déstructurée ou des pratiques de rétention foncière, la Commune de Marcheprime sollicite l'intervention de l'EPF pour acquérir et porter le foncier de plusieurs biens actuellement sujets à une déclaration d'intention d'aliéner. Ces acquisitions permettraient à la Commune de mettre en œuvre les ambitions apposées dans son OAP, et compléter de manière durable l'offre de logements sur le territoire communale. L'expérience de l'EPF pour la démolition et la dépollution de la friche industrielle sera également un atout important dans la réalisation de ce projet.

**-Montant : 8 000 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond à l'ensemble du secteur de l'OAP du quartier de la Source en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet : OAP « Quartier de la Source »**

Site : Parcelles cadastrales AE 1, 2p et AW 17p, 18, 19, 20

Le site, d'une superficie de plus de 6 hectares, se situe à la sortie Ouest du centre-bourg de Marcheprime, entre une zone pavillonnaire et une zone activité. Il est délimité au Nord par la D1250 et au Sud par la voie ferrée Bordeaux-Arcachon.

La première moitié de l'ensemble (côté centre-bourg) est composé d'une friche industrielle, fermée depuis 2005, qui est composé d'une dizaine de bâtiments de constructions et d'états divers représentant une surface de plus de 9 000m<sup>2</sup> couverts. Il s'agit l'ancienne usine « La Landaise » dont l'origine remonte à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et qui était consacrée à la distillation de l'essence de térébenthine. Le site avait été reconverti dans les années 1950 en ateliers de fabrication de moteurs marins. Les services de l'Etat attestent de la présence de pollutions en hydrocarbures de la nappe phréatique située sous le site.

La deuxième moitié du site est composé d'un ensemble boisé de qualité moyenne et d'une zone humide à l'extrémité Est, en voisinage immédiat avec la station d'épuration de Marcheprime

Comme il a été expliqué précédemment, le site est classé en zone AUs du PLU de la Commune (exceptée la zone humide classée en zone Ns). Il s'agit d'un secteur soumis à l'OAP « Quartier de la Source ».

Projet : Dans la perspective de la réaliser cette OAP et d'éviter un développement non structuré de l'urbanisation de ce quartier ou des pratiques de rétention foncière, la Commune de Marcheprime, souhaite que l'EPF intervienne pour acquérir ces deux propriétés. Après cette acquisition l'EPF pourra engager les travaux de démolitions et de dépollutions nécessaires à la réalisation de l'opération de logements et de commerce prévue par l'OAP pour ce site. Dès lors, la Commune de Marcheprime, pourra en partenariat avec l'EPF, rechercher des opérateurs privés pour réaliser les différentes opérations d'aménagement de ce projet.

Phasage envisagé :

- Début 2018 : négociation et acquisition du foncier auprès des propriétaires
- 2018 : éventuelles études de faisabilité et diagnostic pollution/démolitions
- 2019: Opération de démolitions et recherches d'opérateurs privés pour la réalisation du projet
- 2020-2021 : Cession du foncier aux opérateurs pour réalisation du projet arrêté par la Collectivité



MARCHEPRIME  
Une ville au cœur



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-33-XXX  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT  
ENTRE  
LA COMMUNE DE MARCHEPRIME  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

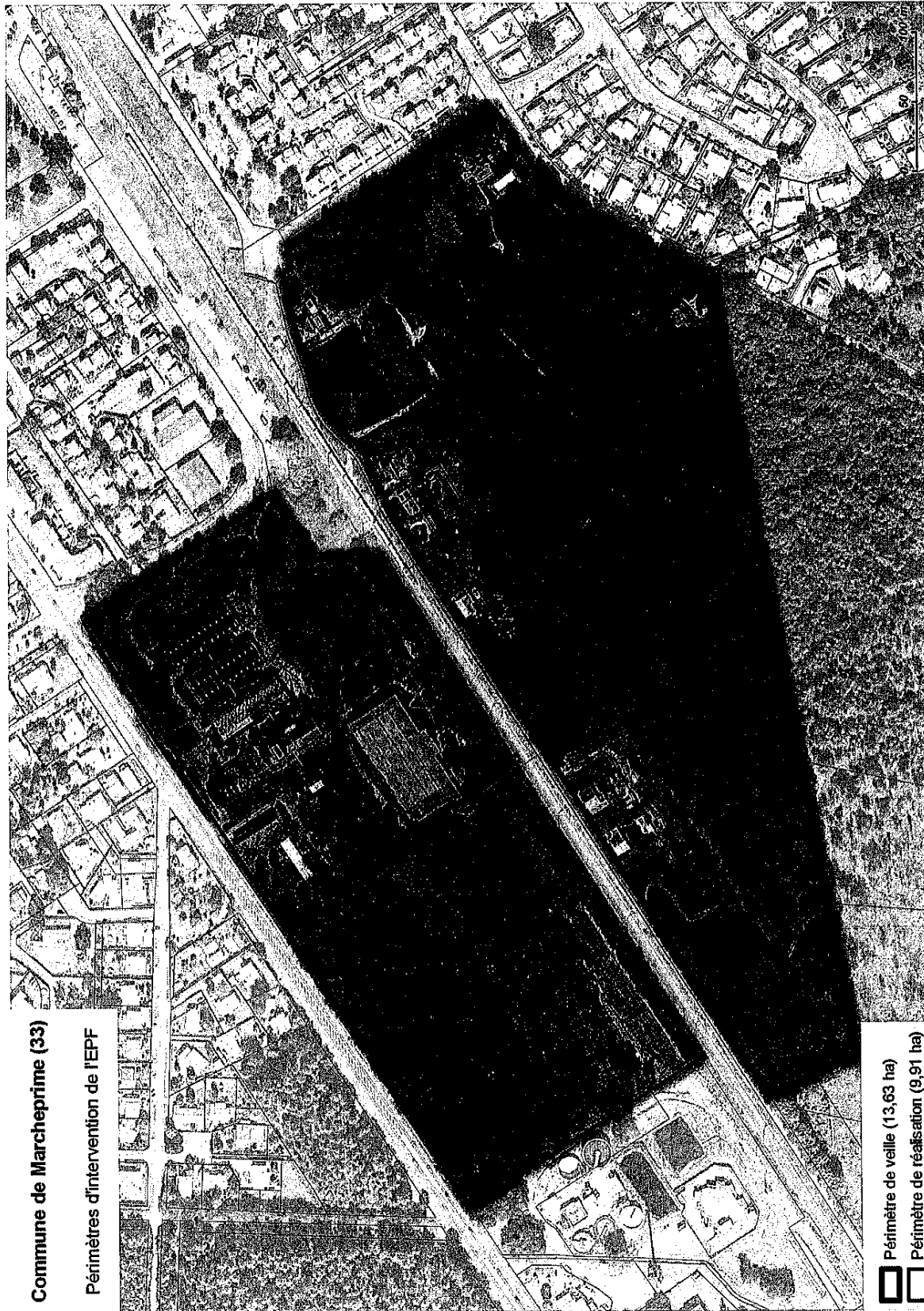
**La Commune de Marcheprime** dont la Mairie est située au 3 avenue de la République 33380 MARCHEPRIME représentée par son maire, **Monsieur Serge BAUDY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**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 Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... du 28 novembre 2017,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**



**Commune de Marcheprime (33)**

**Périmètres d'intervention de l'EPF**

- Périmètre de veille (13,63 ha)
- Périmètre de réalisation (9,91 ha)

## Identification des périmètres d'intervention

# PRÉAMBULE

## La Commune de Marcheprime

La Commune Marcheprime est située dans le département de la Gironde au nord du massif forestier des Landes de Gascogne. Elle appartient à la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2004. Marcheprime dépend du canton de Gujan-Mestras et de l'arrondissement d'Arcachon.

En 2014, la population municipale atteignait les 4 562 habitants. La démographie communale a explosé depuis la création de la Commune en 1946 date à laquelle elle n'abritait que 707 habitants. Ce mouvement, qui s'est amplifié dans les années 1980-1990 doit son origine au positionnement stratégique de Marcheprime située à égale distance du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise. Face à l'envolée des prix de l'immobilier de ces deux aires urbaines, le territoire marcheprimais attire pour le coût de son foncier et pour sa qualité de vie à seulement trente minutes de bassins d'emplois et de loisirs majeurs.

Cette montée en puissance de la Commune n'est pourtant pas l'héritage d'une longue Histoire. En effet, avec sa création en 1946, Marcheprime demeure la plus jeune commune de Gironde. Rattachée auparavant à la Commune voisine de Biganos, le petit hameau a pendant longtemps vécu du pastoralisme endémique aux Landes de Gascogne. C'est avec la plantation du massif forestier éponyme dans la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et le développement de l'activité de gemmage que le bourg s'épaissit peu à peu. Marcheprime doit aussi sa fondation, comme Arcachon, au volontarisme économique des frères Pereire. Ces derniers, propriétaires de plus de 10 000 hectares de pin sur l'actuel territoire communal, ont construit à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'église, l'école, la gare et les logements ouvriers, qui forment encore aujourd'hui la base du bourg.

De ce passé sylvicole fondateur, Marcheprime garde un massif forestier qui couvre la quasi-totalité de son territoire, en dehors des zones urbanisées. A ce titre la Commune est membre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Comme d'autres Communes des landes girondines, Marcheprime a aussi bénéficié de l'essor de la technologie militaire au début du XX<sup>ème</sup> siècle avec la création d'un aérodrome à Croix d'Hins dès 1903. C'est sur ce site que s'est installé en 1918, le célèbre émetteur transatlantique Radio-Lafayette, qui permettait aux autorités américaines de mieux communiquer avec leurs troupes, puis après la guerre de renforcer les liaisons radios entre les deux pays.

L'économie marcheprimaïse est encore très dépendante du secteur industrio-militaire, puisque la ville bénéficie de sa proximité avec le Laser Mégajoule et le Commissariat à l'Energie Atomique implantés sur la Commune voisine du Barp, et des sites d'armements et d'aéronautiques de l'ouest de la métropole bordelaise. Ces industries, symbole de l'excellence française, emploient une main-d'œuvre à haut pouvoir d'achat, soucieuse de se loger à proximité de leurs lieux de travail. Le dynamisme de ce bassin d'emploi voisin a permis à la Commune de Marcheprime de se renforcer démographiquement et économiquement. En effet avec plus de 83% de sa population active travaillant en dehors du territoire communal, Marcheprime apparaît comme une « ville dortoir », très dépendante de son environnement. Pour autant, la ville abrite de nombreux commerces mais aussi deux zones d'activités où se retrouvent des PME dynamiques. Marcheprime dispose également de nombreuses infrastructures avec pas moins de trois écoles, un collège, des équipements sportifs de qualité et une salle de spectacle, La Caravelle, de 500 places assises.

Le parc de logement de Marcheprime est composé très majoritairement d'un bâti récent construit à partir des années 1960-1970. Cette faible ancienneté des constructions a pour conséquence immédiate une présence très marginale de logements vétustes ou nécessitant de fortes réhabilitations.

Constitué à plus de 95% de résidences principales, ce qui est assez singulier au sein de la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique, le parc de logement marcheprimais dispose d'un taux de vacance très faible de 3,7%. Or selon l'Insee le taux vacance structurelle (c'est-à-dire le nombre de logements sur les marchés de la vente ou de la location) doit se retrouver autour des 5% de l'ensemble du parc du logement. Avec un taux bien en deçà de ce chiffre, Marcheprime souffre d'une légère carence en logement.

## **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Marcheprime a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement de l'habitat dans la continuité immédiate de son centre-bourg.

En effet, faisant face à un fort dynamisme démographique soutenu par le développement et la croissance des deux bassins économiques qui l'entourent (la métropole bordelaise et le Bassin d'Arcachon), la Commune souhaite développer et accroître son offre de logement. Toutefois, face à la spéculation immobilière de plus en plus présente sur son territoire, Marcheprime désire accompagner et structurer ce développement de manière raisonnée.

Pour cela, la Commune a identifié plusieurs sites dans son PLU qui font l'objet d'Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP).

En plus de l'OAP, la Commune a défini un périmètre d'étude et instauré un sursis à statuer sur ce secteur par délibération du conseil municipal. EN outre, une procédure de concertation a été lancée sur le projet d'aménagement en vue de l'établissement d'un programme et d'un cahier des charges pour consultation d'opérateurs.

La plus importante en termes de création de logements, est celle du secteur AUs dit « la Source » pour laquelle Marcheprime souhaite l'intervention de l'EPF. Ce secteur couvre une superficie de plus de 21 hectares principalement composé de forêts de pins. Il est situé à proximité immédiate du centre-bourg et la gare, de part et d'autre de la voie ferrée. Il intègre aussi dans sa partie Nord-Est une friche industrielle, qui dénature l'entrée Ouest de Marcheprime.

Le développement urbain attendu par ce projet permettra de créer un nouveau quartier composé de logements (habitat individuel, individuel groupé et petit collectif) et d'une nouvelle polarité commerciale. Une diversification urbaine en lien avec les tissus environnants existants est recherchée par la Commune. Celle-ci veut également diversifier l'offre de logements en proposant de l'habitat privé et social, mais aussi en locatif ou accession à la propriété. Les principes de l'OAP définissent des aménagements paysagers et des modes de circulations doux connectés au reste de la ville pour garantir la qualité de vie qui fait le succès de Marcheprime.

Ainsi la Commune ambitionne la création de près de 400 logements sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP, dont une proportion minimale de 35% de logements sociaux.

Cette OAP devrait aussi permettre de reconverter une friche industrielle en nouvelle zone commerciale, qui se situerait en prolongement immédiat de l'offre existante dans le centre-bourg.

Aussi l'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante, avec la création d'un parc boisé au Sud de la zone afin d'éviter les défrichements, le maintien d'une zone humide à l'Ouest du site, l'omniprésence d'emplacements paysagers et surtout la connexion aux modes de transports doux présents sur la Commune (pistes cyclables et gare TER).

L'urbanisation de la zone est conditionnée par le PLU de Marcheprime à la réalisation d'une opération d'ensemble et à la construction d'une proportion minimale de 35% de logements sociaux. De plus, le secteur est divisé en trois phases (deux de logements et une commerciale) de sorte, que la deuxième phase de logement ne puisse pas être débutée avant l'achèvement d'au moins 70% du programme de logement de la première phase.

Ainsi la réalisation de cette OAP a des enjeux majeurs pour Marcheprime puisqu'elle doit lui permettre d'achever son urbanisation dans sa partie Sud-Ouest, et d'aménager et valoriser son entrée Ouest vers Biganos.

Afin de réaffirmer sa volonté de mettre en œuvre cette OAP, la Commune de Marcheprime a pris une délibération en date du 27 septembre 2017 pour rappeler les différents objectifs du projet précité et engager une procédure de concertation sur ce dernier.

Cependant la spéculation foncière sur certaines parcelles situées au cœur du secteur de la Source, menace la réalisation de cette OAP. Afin d'éviter une urbanisation déstructurée ou des pratiques de rétention foncière, la Commune de Marcheprime sollicite l'intervention de l'EPF pour acquérir et porter le foncier de plusieurs biens actuellement sujets à une déclaration d'intention d'aliéner. Ces acquisitions permettraient à la Commune de mettre en œuvre les ambitions apposées dans son OAP, et compléter de manière durable l'offre de logements sur le territoire communal. L'expérience de l'EPF pour la démolition et la dépollution de la friche industrielle sera également un atout important dans la réalisation de ce projet.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;



- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'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.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

Ce périmètre correspond en grande partie secteur de l'OAP« du quartier de La Source» (en vert sur la carte). Ce périmètre respecte les délimitations fixées dans l'OAP inscrite au PLU de Marcheprime.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux sites à acquérir (en rouge sur la carte).

### • **Projet : OAP « Quartier de la Source**

Site : Parcelles cadastrales AE 1, 2p et AW 17p, 18, 19, 20

Le site, d'une superficie de plus de 6 hectares, se situe à la sortie Ouest du centre-bourg de Marcheprime, entre une zone pavillonnaire et une zone activité. Il est délimité au Nord par la D1250 et au Sud par la voie ferrée Bordeaux-Arcachon.

La première moitié de l'ensemble (côté centre-bourg) est composé d'une friche industrielle, fermée depuis 2005, qui est composée d'une dizaine de bâtiments de constructions et d'états divers représentant une surface de plus de 9 000m<sup>2</sup> couverts. Il s'agit de l'ancienne usine « La Landaise » dont l'origine remonte à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et qui était consacrée à la distillation de l'essence de térébenthine. Le site avait été reconverti dans les années 1950 en atelier de fabrication de moteurs marins. Les services de l'Etat attestent de la présence de pollutions en hydrocarbures de la nappe phréatique située sous le site.

La deuxième moitié du site est composé d'un ensemble boisé de qualité moyenne et d'une zone humide à l'extrémité Est, en voisinage immédiat avec la station d'épuration de Marcheprime

L'ensemble du foncier n'est divisé qu'en seulement deux propriétés pour lesquelles la Commune a Comme il a été expliqué précédemment, le site est classé en zone AUs du PLU de la Commune (exceptée la zone humide classée en zone Ns). Il s'agit d'un secteur soumis à l'OAP « Quartier de la Source ».

Projet : Dans la perspective de la réaliser cette OAP et d'éviter un développement non structuré de l'urbanisation de ce quartier ou des pratiques de rétention foncière, la Commune de Marcheprime, souhaite que l'EPF intervienne pour acquérir ces deux propriétés. Après cette acquisition l'EPF pourra engager les travaux de démolitions et de dépollutions nécessaires à la réalisation de l'opération de logements et de commerce prévue par l'OAP pour ce site. Dès lors, la Commune de Marcheprime, pourra en partenariat avec l'EPF, rechercher des opérateurs privés pour réaliser les différentes opérations d'aménagement de ce projet.

Phasage envisagé :

- Début 2018 : négociation et acquisition du foncier auprès des propriétaires
- 2018 : éventuelles études de faisabilité et diagnostic pollution/démolitions
- 2019: Opération de démolitions et recherches d'opérateurs privés pour la réalisation du projet
- 2020-2021 : Cession du foncier aux opérateurs pour réalisation du projet arrêté par la Collectivité

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (8 000 000 € HT).

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

subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

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

#### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Marcheprime  
représentée par son Maire,

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

**Serge BAUDY**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-038

B 2017-111 Convention d'action foncière pour le  
développement économique – ZAC des Coudonnies,  
Terrasson-Lavilledieu, entre la Communauté de  
Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon  
Hautefort et l'EPF (24)

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- *AA*

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique – ZAC des Coudonnies, Terrasson-Lavilledieu, entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF (24)**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24)

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
*Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

  
Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique – ZAC des Coudonnies, Terrasson-Lavilledieu, entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF (24)**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Développement économique - Création d'une Zone d'Aménagement Concerté

La Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (CCTTH) a été créée le 1er janvier 2014. Elle est située à l'extrémité Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La CCTTH dispose des compétences pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La CCTTH regroupait près de 23 000 habitants en 2014, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Terrasson-Lavilledieu, le chef-lieu de canton, avec plus de 6000 habitants. Le bassin de Terrasson-Lavilledieu concentre également de nombreux emplois de l'industrie locale, mais aussi dans l'agroalimentaire et le commerce.

Son territoire est de plus en plus attractif, notamment grâce à sa proximité avec les agglomérations de Brive et Périgueux, des deux sorties de l'A89 à Terrasson et à La Bachellerie, et non loin du carrefour autoroutier A20/A89.

Profitant de sa situation stratégique et marqué notamment par le développement de l'aire urbaine de Brive, le secteur de Terrasson-Lavilledieu dispose d'un potentiel industriel incontestable, qui profite à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Le terrassonnais est aujourd'hui un des principaux pôles d'emploi de la Dordogne, département à vocation touristique et relativement peu industrialisé.

La Commune de Terrasson-Lavilledieu et son pôle économique sont un site stratégique pour l'accueil d'entreprises nouvelles. Il s'y est constitué ces dernières décennies un important tissu d'activités créatrices d'emplois, avec l'aménagement progressif de plusieurs zones d'activités (ZAE du Moulin Rouge, lotissement commercial du Coutal). Ces espaces d'accueil étant aujourd'hui saturés, de nouveaux besoins se font ressentir en termes d'accueil d'entreprises.

Du fait des contraintes du relief et des risques inondation, les possibilités de développement sont aujourd'hui essentiellement localisées à l'est de Terrasson. La CCTTH a ainsi identifié un site classé en zone AU, en continuité du lotissement commercial du Coutal et à proximité immédiate de la ZAE du Moulin Rouge pour la réalisation d'une ZAC, afin de constituer une nouvelle zone économique sur le secteur.

La Collectivité souhaite également engager la maîtrise foncière d'une usine dont le déplacement de l'activité va se poser à court terme, ceci afin d'en faciliter la reconversion.

**-Montant : 3 00 000 €**

**-Durée : 7 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte. Il s'agit d'espaces naturels intégrés au sein du périmètre de réalisation.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : ZAC des Coudonnies**

Site : Ce site correspond à de nombreuses parcelles classées en zone AU, d'une surface totale de 28hectares. Il s'agit, en dehors de trois propriétés, de parcelles non bâties et non viabilisées.

Projet : La Collectivité a identifié le secteur des Coudonnies, le long de RD 6089 et dans le prolongement de la zone d'activités du Coutal, pour la réalisation d'un projet de zone économique à travers une Zone d'Aménagement Concertée menée par la CCTTH. Ce projet s'intègre dans un pôle économique majeur à l'est de Terrasson, au sein d'un ensemble comprenant également la ZI du Coutal et le lotissement commercial voisin ainsi que la ZAE du Moulin Rouge.

Une partie du site, d'une surface de 4,05 ha a d'ores-et-déjà été acquise par la société « Fermiers du Périgord », en vue de l'installation de son nouvel abattoir, dont la livraison est prévue pour fin 2018 à courant 2019.

- **Projet 2 : Abattoir « Fermiers du Périgord »**

Site : Ce site correspond à l'ancien abattoir, situé le long de la Vézère, à l'Est du centre-bourg, appartenant aux « Fermiers du Périgord ».

Projet : Du fait de l'implantation programmée du nouvel abattoir de la société « Fermiers du Périgord » sur la ZAC des Coudonnies, l'activité de cette usine a vocation à s'arrêter à court terme.

Au vu des objectifs de développement économique de la CCTTH et des possibilités foncières limitées sur le secteur, il n'est pas envisageable de voir ce site devenir une friche industrielle. La Collectivité souhaite ainsi se positionner afin de faciliter la reconversion du bâtiment, ou à défaut envisager la remise sur le marché de ce foncier en vue de permettre l'installation de nouvelles entreprises.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-17-.....  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
- ZAC DES COUDONNIES, TERRASSON-LAVILLEDIEU**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
TERRASSONNAISEN PERIGORD NOIR  
THENON HAUTEFORT (24)**

ET

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 58 avenue Jean-Jaurès, 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU – représentée par Monsieur Dominique BOUSQUET, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « CCTTB » ;

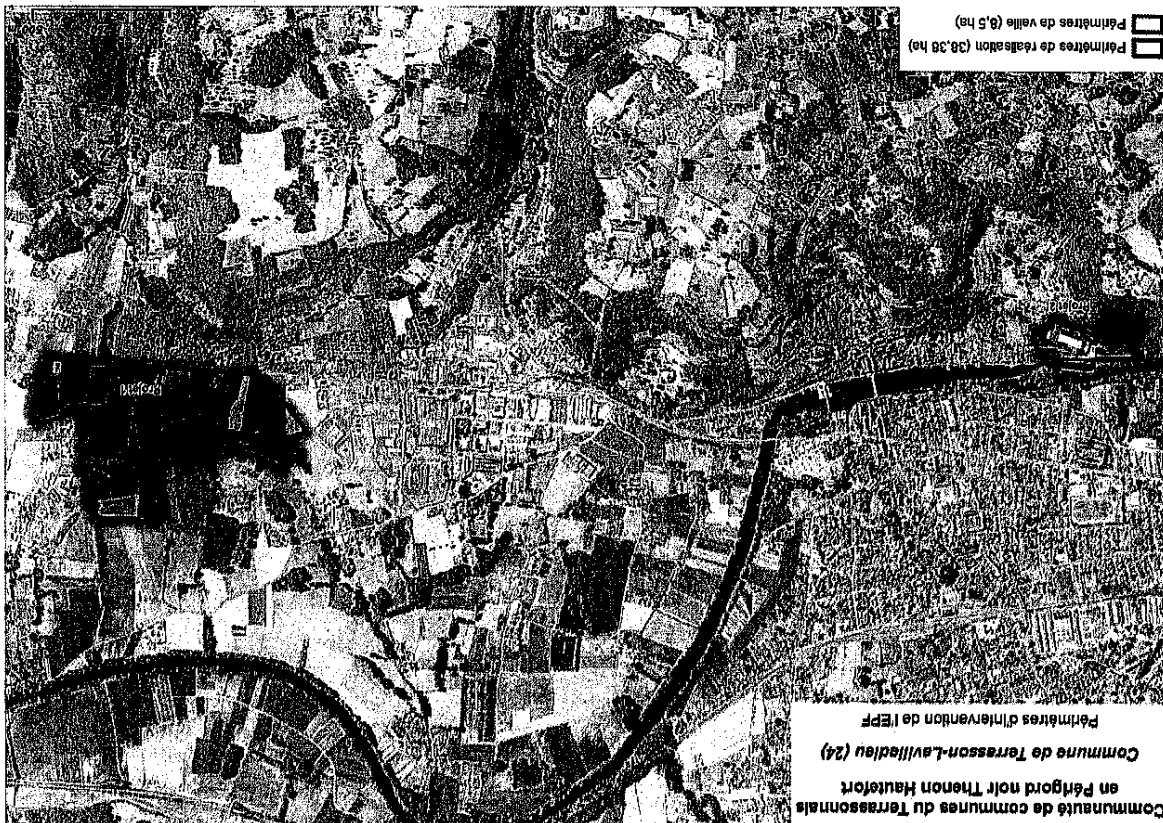
**ET**

D'une part

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-... du .....

Ci-après dénommé « EPF » ;

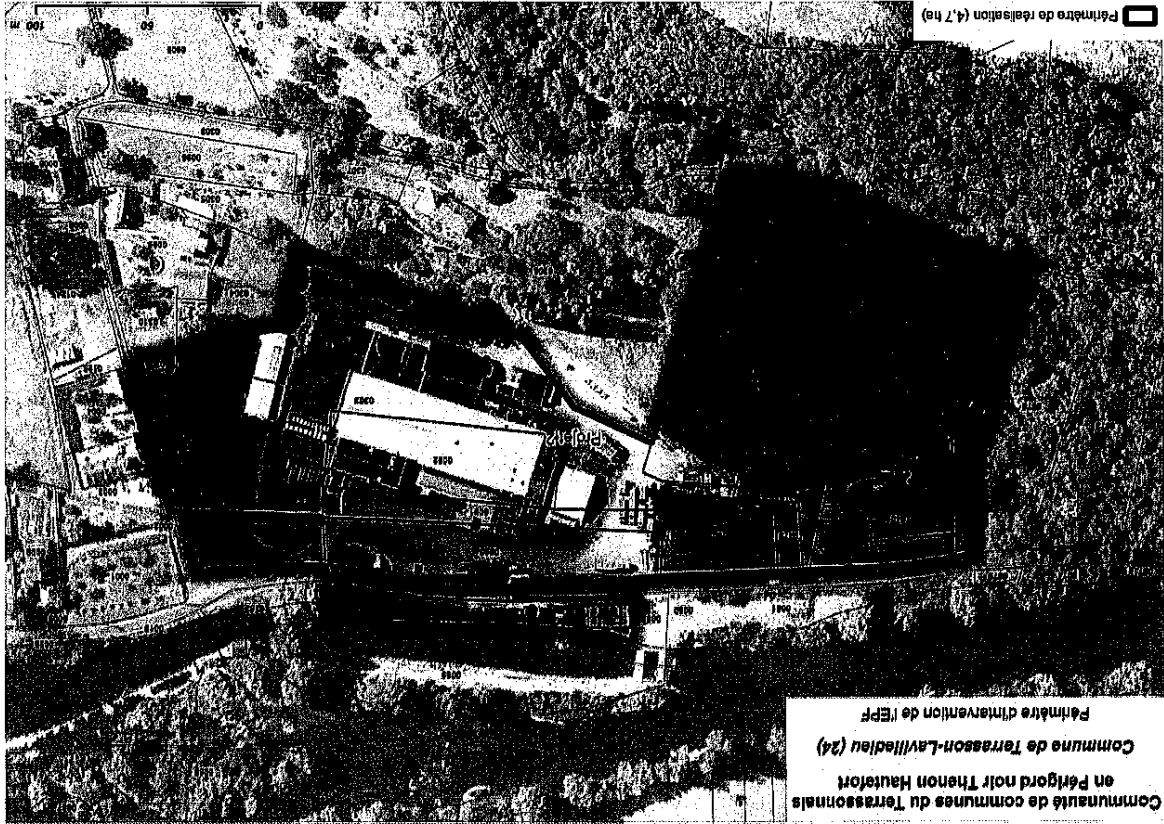
D'autre part



**Identification des périmètres d'intervention**

Communes de Terrasson-Lavilledieu (24)  
en Périgord noir Thenon Hautefort  
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ □  
Périmètres de réalisation (38,38 ha)  
Périmètres de veille (9,5 ha)



## PRÉAMBULE

La Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente, afin d'assister à leur demande, la Communauté de Communes et ses communes membres dans la conduite, sur le long terme, d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. La convention cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment du développement économique.

La présente convention a pour objectif de mettre en place un partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante, afin de procéder à la maîtrise foncière des terrains de la future Zone d'Activités Conciliées des Coudonnies, ainsi que des abattoirs de l'entreprise « Fermiers du Périgord », à Terrasson-Lavilledieu. Elle définit des périmètres de réalisation, sur lesquels l'EPF entrera en négociation amiable avec les propriétaires.

### **La Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort**

La Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (CCTTH) a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elle est située à l'extrémité Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La CCTTH dispose des compétences pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La CCTTH regroupe près de 23 000 habitants en 2014, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Terrasson-Lavilledieu, le chef-lieu de canton, avec plus de 6000 habitants. Cette cité historique est un centre important du commerce de la truffe et de la noix. Le bassin de Terrasson-Lavilledieu concentre également de nombreux emplois de l'industrie locale, mais aussi dans l'agroalimentaire et le commerce. D'autres communes polarisent le territoire de la CCTTH comme Thenon et Hautefort. Le reste de la CCTTH est composé de petites communes de moins de 1000 habitants, plus ou moins enclavées.

Son territoire est de plus en plus attractif, notamment grâce à sa proximité avec les agglomérations de Brive et Périgueux, des deux sorties de l'A89 à Terrasson et à La Bachellerie, et non loin du carrefour autoroutier A20/A89. La CCTTH bénéficie également de certaines infrastructures corréziennes comme l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne situé à seulement 25 kilomètres de Terrasson-Lavilledieu.

Profitant de sa situation stratégique et marqué notamment par le développement de l'aire urbaine de Brive, le secteur de Terrasson-Lavilledieu dispose d'un potentiel industriel incontestable, qui profite à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Le terrassonnais est aujourd'hui un des principaux pôles d'emploi de la Dordogne, département à vocation touristique et relativement peu industrialisés.

La Communauté de Communes compte ainsi 9827 actifs entre 15 et 64 ans en 2014, pour un taux d'activité de 73,0% (taux de chômage de 11,4%). Le secteur d'activité le plus représenté est le commerce, les transports et services divers avec 34,2% des emplois. Le secteur industriel représente quant à lui 24,4% des emplois, soit près du double du taux au niveau départemental (12,9%).

### **Le Projet de la Communauté de Communes :**

La Commune de Terrasson-Lavilledieu et son rôle économique sont un site stratégique pour l'accueil d'entreprises nouvelles. Il s'y est constitué ces dernières décennies un important tissu d'activités créatrices d'emplois, avec l'aménagement progressif de plusieurs zones d'activités (ZAE du Moulin Rouge, lotissement commercial du Coutal). Ces espaces d'accueil étant aujourd'hui saturés, des nouveaux besoins se font ressentir en termes d'accueil d'entreprises.

La préservation de la dynamique économique du territoire dépend de la capacité de la Communauté de Communes à poursuivre la politique d'accueil d'entreprises engagée et à créer des espaces d'activités. La CCTTH souhaite ainsi se doter d'une offre foncière adaptée aux besoins industriels, logistiques ou encore tertiaires. Il s'agit également de conforter Terrasson-Lavilledieu dans son rôle de pôle de services et de commerces du Terrassonnais, et de limiter l'évasion commerciale vers Brive.

Du fait des contraintes du relief et des risques inondation, les possibilités de développement sont aujourd'hui essentiellement localisées à l'est de Terrasson. La CCTTH a ainsi identifié un site classé en zone AU, en continuité du lotissement commercial du Coutal et à proximité immédiate de la ZAE du Moulin Rouge pour la réalisation d'une ZAC, afin de constituer une nouvelle zone économique sur le secteur.

La Collectivité souhaite également engager la maîtrise foncière d'une usine dont le déplacement de l'activité va se poser à court terme, ceci afin d'en faciliter la reconversion. Ce développement économique, créateur de nombreux emplois locaux, est essentiel pour la CCTTH et l'intervention de l'EPF est une clef technique et juridique fondamentale pour permettre le développement du territoire.

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

# 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
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

## Article L.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17,..... signée le ....., conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du ..... et du Conseil d'Administration de l'EPF du .....

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de foncières dans le cadre de ces opérations, en particulier et en premier lieu sur des projets de développement économique initiés par la CCTH.

La communauté de communes et l'EPF identifient plusieurs enjeux foncières importants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;

- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

Il correspond aux projets suivants :

### **- Projet 1 : ZAC des Coudonnies**

La Collectivité a identifié le secteur des Coudonnies, le long de RD 6089 et dans le prolongement de la zone d'activités du Coutal, pour la réalisation d'un projet de zone économique à travers une Zone d'Aménagement Concertée menée par la CCTH. Ce projet s'inscrit dans une des options majeures de schéma de développement et d'aménagement du secteur est entre Terrasson et Larche, et est également inscrit au PADD du PLU de Terrasson. Il s'intègre dans un pôle économique majeur à l'est de Terrasson, au sein d'un ensemble comprenant également la ZI du Coutal et le lotissement commercial voisin ainsi que la ZAE du Moulin Rouge.

Le site offre une possibilité de raccordement aux réseaux du fait de la proximité de ces zones voisines équipées. Il présente de plus un cadre paysager attractif et une bonne visibilité, à l'entrée de ville et sur un axe de circulation majeur.

Les caractéristiques du parcellaire, très morcelé, l'absence de viabilité en place ainsi que la nécessité de conduire un aménagement maîtrisé sur le plan paysager et environnemental nécessitent la réalisation d'une opération cohérente dans le cadre d'une intervention publique.

La future ZAC s'étendra sur une surface totale de 28 ha. Elle comprendra trois secteurs :

- Un secteur à vocation mixte tertiaire de services / commerces sur la partie située en face du lotissement commercial ;
- Un secteur à vocation mixte tertiaire / activités de production sur les parties ouest et sud, avec des lots d'une surface de l'ordre de 3000 à 4000 m<sup>2</sup>
- Un secteur à vocation industrielle transports / logistique sur la partie est, avec des lots de plus grande taille de l'ordre de 1 à 5 ha. Ce secteur offrant une grande variété de découpage, il pourra le cas échéant offrir des lots de 2000 à 5000 m<sup>2</sup>, afin d'accueillir des activités de services aux entreprises ou des équipements de restauration.

Le site de la future ZAC comporte des contraintes qui devront être prises en compte :

- La zone boisée composée, notamment, des parcelles cadastrées section AK n°128, 129, 140p, 141p, 143p, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 222, 223, 228, 229, 232, 233, 234, 392, 393, 394, est classée en zone humide.
- Il est également à prévoir que les parcelles situées au Nord du site (notamment les parcelles cadastrées section AK n°100p, 133, 301, 307, 309) seront classées en Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Deux scénarios sont à prévoir quant à l'acquisition des fonciers de la future ZAC par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine :

- Scénario 1 : Débuter les négociations d'acquisition des fonciers constituant la future ZAC du côté Est, au regard de l'acquisition par « Les Fermiers du Périgord » des parcelles cadastrées section AK n° 640, 643, 648, 650, 652, 654, 656, 659, 661, 664, d'une surface de 40 475m<sup>2</sup>, en vue de l'installation de leur nouvel abattoir, dont la livraison est prévue pour fin 2018 à courant 2019.

- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers étant de toute façon prioritaire pour l'EPF ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en vert sur la carte.

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

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

- Scénario 2 : Amorcer les négociations d'acquisitions des fonciers constituant la future ZAC du côté Ouest (côté zone d'activités du Coutal) afin de permettre une viabilisation de la future ZAC plus facile grâce à l'accès aux réseaux de la zone d'activités du Coutal.

Le scénario 2 serait à privilégier afin de faciliter l'installation de petites entreprises, permettant ainsi une implantation d'activité plus rapide sur la future ZAC que le scénario 1.

L'EPFF interviendra, dans un premier temps, au travers de négociations amiables afin d'acquiescer les fonciers qui constitueront la future ZAC. Ces acquisitions ne pourront en aucun cas se baser sur les prix de références des parcelles acquises par « Les Fermiers du Périgord » (11€/m²).

Au terme de ces négociations, pour les parcelles pour lesquelles aucun accord n'aurait été trouvé entre l'EPFF et les propriétaires, l'EPFF sera en mesure de continuer sa démarche d'acquisition de fonciers à travers une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'acquisition de ces fonciers se fera sur la base des prix de références des parcelles acquises à l'amiable par l'EPFF.

#### **- Projet 2 : Abattoir « Fermiers du Périgord »**

Du fait de l'implantation programmée du nouvel abattoir de la société « Fermiers du Périgord » sur la ZAC des Coudonnies, l'activité de cette usine a vocation à s'arrêter à court terme.

Au vu des objectifs de développement économique de la CCTTH et des possibilités foncières limitées sur le secteur, il n'est pas envisageable de voir ce site devenir une friche industrielle. La Collectivité souhaite ainsi se positionner afin de faciliter la reconversion du bâtiment, ou à défaut envisager la remise sur le marché de ce foncier en vue de permettre l'installation de nouvelles entreprises.

L'acquisition du bâtiment par l'EPFF sera par ailleurs à même de fournir un apport de trésorerie à la société, en vue de faciliter et d'accélérer de cette manière son implantation sur la ZAC des Coudonnies.

Le prix d'acquisition devra nécessairement prendre en compte le coût de retraitement du bâtiment.

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

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

La réalisation d'une étude de valorisation foncière par l'EPFF permettra de déterminer les conditions de la faisabilité économique des projets ainsi que le marché cible.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT).

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

Les conditions de la revente et notamment de détermination du prix de cession sont détaillées à l'article 8 du règlement d'intervention de l'EPFF (annexe 1).

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

#### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 7 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes du Terrassonnais  
en Périgord Noir Thenon Hautefort  
représentée par son Président,

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

**Dominique BOUSQUET**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20./.. en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention  
Annexe n°2 : Convention cadre

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPFF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

### CHAPITRE I. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

#### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Biens creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un passage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'habiter...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....



L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b. Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'état de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective d'une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminé au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

- En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :
- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .....
  - le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

EPF - Règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclare les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des points 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 9 : EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
  - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
  - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
  - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

EPF - Règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPF CI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPF CI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M./Mme \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( )		Propriétaire : +++++	
Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface
			Nature cadastrale
			PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M./Mme \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ € HT
- La tranche ferme comprend :  
+\*\*\*\*\*

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++€ HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-039

B 2017-112 Convention d'action foncière à la  
réhabilitation de friches ou industrielles commerciales  
entre la Communauté de Communes des Bastides en  
Haut-Agenais Périgord (47) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- *M2*

**Approbation du projet : Convention d'action foncière à la réhabilitation de friches ou industrielles commerciales entre la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,  
-APPROUVE le projet de convention entre la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord (47) et l'EPF.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Michel STOUMBOFF



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière à la réhabilitation de friches ou industrielles commerciales entre la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Réhabilitation de friches industrielles ou commerciales

La Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord, territoire majoritairement rural, est située dans le département du Lot-et-Garonne. De nombreux établissements à caractère agricole sont présents sur son territoire (27% des établissements présents sur le territoire sont tournés vers cette activité). Les activités de commerces, services et transports sont quant à elles nettement moins présentes que dans les autres intercommunalités départementales.

La Communauté de Communes connaît une stabilisation de l'emploi sur son territoire, mais avec de fortes disparités, avec quatre bourgs centres gagnant des emplois. Celles-ci concentrent 57% de la population, pour moins de 40% de la population. Les entreprises (Maitre Prunille, Orsol, Unicoque) contribuent à l'attractivité des centres-bourgs de l'intercommunalité qui concentrent en développant son offre en logements, notamment par des opérations en renouvellement urbain au niveau des friches localisées dans le bourg.

La Collectivité souhaite dans un premier temps définir la stratégie à adopter. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Collectivité a reconnu communautaires les ZAE existantes ayant encore des possibilités foncières. La commune de Monflanquin dispose encore de terrains à vendre (ZAE de Piquemal et ZAE du Lidon), ainsi que l'intercommunalité à travers la ZAE de Villeréal. Cependant, l'ensemble de ces zones d'activités bien qu'occupées en grande partie, disposent aussi de foncières potentiellement mutables (dents creuses, friches, espaces sous occupés...) qui sont autant d'opportunités foncières à saisir.

La Communauté de communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord a décidé d'engager une politique foncière permettant de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources, et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun

La Collectivité sollicite l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que les projets communautaires puissent se réaliser dans les meilleures conditions.

**-Montant : 70 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte

La collectivité souhaite :

- Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
- Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques
- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installation d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Il s'agit dans un premier temps de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF NA, pourra réaliser en partenariat avec la Collectivité, une étude permettant de déterminer les besoins fonciers des entreprises en requalification au sein de la Communauté de Communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain des zones

La Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord s'engage à venir en appui au développement économique sur son territoire à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financements complémentaires.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- 1 – Diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (fiches, dents creuses, fonciers sous utilisés...) et les rythmes de consommation
- 2 – Identification des besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
- 3 - Définition d'une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction des besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes.

*Périmètre de veille* : sans objet

*Périmètre de réalisation* : sans objet



**Bastides en Haut-Agenais Périgord**  
Communauté de communes



et Nouvelle-Aquitaine

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-17-  
RELATIVE A LA REHABILITATION DE FRICHES  
INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES BASTIDES  
EN HAUT-AGENAIS PERIGORD (47)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

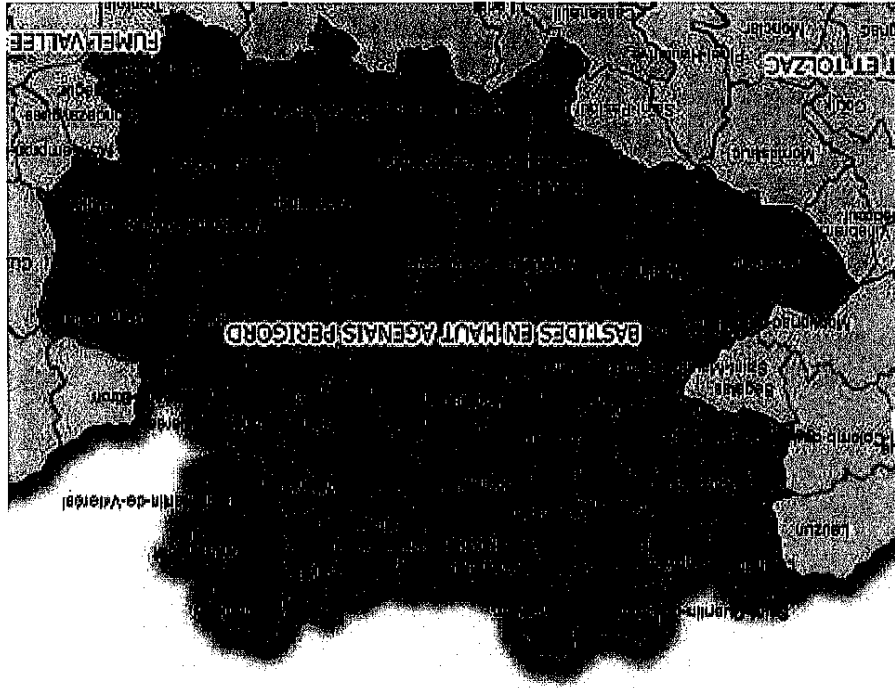
La Communauté de communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord dont le siège est situé 1 rue des Cannelles, 47 150 MONTELANQUIN, représentées par sa Présidente, Madame Laurence ROUCHAUD, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ..... ;  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Communauté de communes » ;

**D'une part,**

**Et**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011, POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du ..... ou Bureau  
Ci-après dénommé « EPF NA » ;

**D'autre part**



Identification des périmètres d'intervention

## PRÉAMBULE

### La Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord

La Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord est située à l'extrême Nord du département du Lot-et-Garonne, entre la Vallée du Dropt et la Vallée du Lot, à la frontière avec la Dordogne. Elle est composée de 43 communes, et recense 17173 habitants en 2014. Les communes sont majoritairement de très petite taille (34 communes de moins de 500 habitants). Elle a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013, à la suite du rassemblement de la Communauté de Communes du canton de Castillonmès, de la Communauté de communes Bastide et Châteaux en Guyenne, de la Communauté de Communes du Pays Villéralais et de quelques communes ne faisant partie d'aucune intercommunalité.

Le siège de la CDC se situe à Montflanquin, bastide de plus de 2.300 habitants, et principale ville en termes d'habitants et de services offerts à la population. Trois autres « Pôles » se démarquent également, localités de plus de 1200 habitants : Carcon, Castillonmès, et Villéral. Entre 2009 et 2014, la Communauté de Communes connaît une très légère augmentation annuelle de sa population, due à l'arrivée de nouvelles personnes sur son territoire (le solde naturel étant négatif).

Les statuts de la CDC définissent deux compétences obligatoires :

- *Aménagement de l'espace*
- *Développement économique*

Trois compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- la protection et mise en valeur de l'environnement
- la Politique du logement et du cadre de vie
- l'action sociale

Irrigé par 4 axes principaux qui le quadrillent de façon régulière et desservent par deux les quatre bourgs centres, cette structure est la base du développement économique du territoire :

- RN 21 entre Limoges et Tarbes passant notamment par Cancon, Castillonmès
- RD 676 Villeneuve sur Lot – Villéral qui passe par Sauvetat sur Lède et Montflanquin
- RD 124 qui relie Fumel à la Vallée de la Garonne par Montflanquin et Cancon
- RD 2 qui relie Périgord Noir à la Vallée de la Garonne par Villéral et Castillonmès

La Communauté de communes en Haut-Agenais Périgord est un territoire majoritairement rural. En témoigne, l'activité agricole encore très importante puisque plus d'un quart (27%) des 2 370 établissements recensés sur le territoire de la CDC sont tournés vers cette activité, un chiffre nettement supérieur à la moyenne départementale (15%). La part des activités commerciales, de transports et de services (45%) est donc moins prononcée que dans les autres structures intercommunales départementales (la moyenne pour celui-ci étant de 55%). Elle concentre également moins de 10% d'établissements tournés vers la santé, le secteur public, l'enseignement ou l'action sociale, du fait bien évidemment de son caractère « rural ».

Si globalement l'emploi se stabilise sur le territoire, les disparités restent fortes : seule les quatre bourgs centres et Saint Quentin du Dropt gagnent des emplois de façon significative. Dans ces bourgs centres, l'emploi progresse quasi exclusivement dans le secteur tertiaire sauf à Cancon où la croissance de l'entreprise Unicoque participe de façon significative au résultat positif. Le nombre de poste de travail augmente sous l'effet du développement des entreprises industrielles

Maitre Prunille et Orsol, installées toutes deux à proximité de la RN 21. Les quatre bourgs centres confortent ainsi leur position de pôles d'emploi, concentrant désormais 57% des emplois pour 37% de la population. L'activité économique générée sur le territoire reste néanmoins notablement inférieure aux besoins des résidents en matière d'emplois.

Afin de favoriser le développement des entreprises locales et l'accueil de nouvelles activités, plusieurs zones à vocation économique ont été équipées :

- Sauvetat sur Lède
- Villéral
- Castillonmès
- Cahzac
- Cancon
- Montflanquin
- Castelnaud de Gratecambe

### Le Projet de la Collectivité :

En parallèle d'une future convention cadre qui déterminera les grandes orientations d'interventions de l'EPF NA sur la base des dispositions des documents stratégiques de la Communauté de Communes et du programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF NA, la Collectivité souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la valorisation des produits agricoles, l'artisanat et la construction et le tourisme. Ces différentes activités contribuent chacune pour leur part à la richesse du territoire, mais pourraient dans certaines circonstances développer des pratiques antinomiques. Un enjeu important est donc de permettre le développement en totale synergie, afin de tirer globalement le meilleur parti des potentiels locaux.

Ainsi, la RN 21 qui traverse la Communauté de Communes suivant un axe nord-sud focalise quelques activités industrielles et commerciales sans pour autant apparaître comme un vecteur déterminant du développement.

Dotée de zones d'activités économiques hétérogènes, intégrées au patrimoine de la Communauté de Communes au fur et à mesure des regroupements intercommunaux, la Collectivité souhaite dans un premier temps définir la stratégie à adopter. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Collectivité a reconnu communautaire les ZAE existantes ayant encore des possibilités foncières. Sur le territoire de la CCBHAP seule la commune de Montflanquin dispose encore de terrains à vendre (ZAE de Piquemal et ZAE du Lidon) et la CCBHAP à travers la ZAE de Villéral. Cependant, l'ensemble de ces zones d'activités bien qu'occupées en grande partie, disposent aussi de foncières potentiellement mutables (dents creuses, friches, espaces sous occupés...) qui sont autant d'opportunités foncières à saisir.

Ainsi, la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.  
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF NA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF NA 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 NA et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF NA seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble du territoire intercommunal.

### **Définition du projet :**

La Collectivité possède une armature territoriale structurée au sein de laquelle la conception des projets doit permettre une affirmation de chacun et permettre une valorisation privilégiant la proximité.

Ainsi l'activité économique du territoire se localise principalement sur deux espaces :

- Un tissu dense de petites et moyennes entreprises, hors zones d'activités mais principalement implantés dans les quatre bourgs-centres ou certains pôles secondaires.
- L'offre en terrains d'activités est essentiellement constituée à l'échelle communale et apparaît peu lisible et insuffisamment structurée.
- Plusieurs zones d'activités intercommunales situées principalement à proximité des grands axes routiers

Soucieuse de poursuivre son développement économique la Collectivité souhaite :

- Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
- Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques
- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installations d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Afin d'atteindre ses objectifs et de permettre un développement économique respectueux de l'environnement et soucieux de l'équilibre territorial, l'EPF NA et la collectivité vont engager une démarche d'études foncières préalables à toute acquisition.

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF NA, pourra réaliser en partenariat avec la Collectivité, une étude permettant de déterminer les besoins foncières des entreprises en requalification au sein de

la Communauté de Communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain des zones artisanales, industrielles ou commerciales d'intérêt communale ou communautaire. La Collectivité pourra étudier le développement d'une filière particulière selon la volonté politique, les atouts du territoire et les besoins locaux. Le croisement de ces deux études permettra d'envisager par voie d'avenant si besoin l'entrée dans une démarche d'intervention foncière.

Au sein de ces zones, l'intervention de l'EPF NA se fondera sur la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces. Parallèlement, la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord s'engage à venir en appui au développement économique à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financements complémentaires. Enfin, l'EPF NA et la Communauté de Communes pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- 1 – Diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (fiches, dents creuses, fonciers sous utilisés...) et les rythmes de consommation
- 2 – Identification des besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
- 3 – Définition d'une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction des besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de SOIXANTE DIX MILLE EUROS HORS TAXES (70 000 € HT).

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

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

## **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Communauté de communes en  
Haut-Agenais Périgord  
représentée par sa Présidente,

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

**Laurence ROUCHAUD**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20./../ en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF - Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° ..... .

### CHAPITRE 1 - Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

#### ARTICLE 1. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché. Les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affirmer les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes



- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants e/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Dérégulation, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et de pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structurer participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ♦ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ♦ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPT 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- ◆ le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les *frais financiers* ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le *compte de gestion* retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCL, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCL sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCL signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### 9.2. - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### 9.3. - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPF CI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPF CI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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.

### Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( ) Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAEP                              | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :  
- +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-040

B 2017-113 Convention de partenariat pour la mise à disposition de données numériques entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques



## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- *M3*

**Approbation du projet : Convention de partenariat pour la mise à disposition de données numériques entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention de partenariat entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

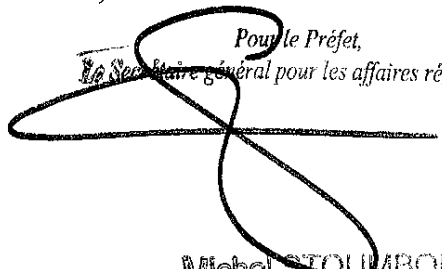
  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Michel STOUMBOFF

## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : Convention de partenariat pour la mise à disposition de données numériques entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques**

Le GIP Aménagement du Territoire et Gestion des Risques a été missionné pour constituer la Plateforme de l'Information Géographique Mutualisée en Aquitaine (PIGMA) qui est destinée à la sphère publique et parapublique.

PIGMA est un outil d'aide à la décision qui s'appuie sur des données géographiques et cartographiques. Elle permet de favoriser l'interopérabilité entre les services en impulsant une dynamique régionale de partage autour d'outils d'aide à la décision en complément des actions locales. PIGMA permet de générer une économie d'argent public par la mutualisation des achats et des moyens. PIGMA s'appuie sur le partage d'information entre ses différents partenaires. Elle met à disposition des référentiels cartographiques communs (photographies aériennes, voies, bâtis et adresse), un catalogue de données existantes en Aquitaine, qui permet aux organismes partenaires d'extraire ces données afin de les transférer sur leurs serveurs et de les utiliser dans leur quotidien.

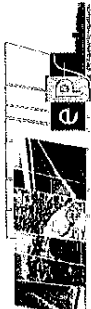
D'une part, l'EPFNA souhaite pouvoir utiliser tout ou partie des données contenues dans PIGMA. D'autre part, le GIP ATGeRi souhaite pouvoir extraire et réutiliser les données de l'EPFNA, afin notamment de les intégrer dans PIGMA et sa propre base de données. Les deux partis s'engagent dans leurs domaines de compétence respectifs à mettre à disposition dans le cadre de PIGMA certaines données dont ils sont propriétaires ou licenciés. L'EPFNA s'engage également à compléter le catalogue PIGMA des données aquitaines. Les données faisant l'objet d'échanges sont les données géographiques, les données sémantiques, les données graphiques, les produits cartographiques, les métadonnées et les données géolocalisables.

Les signataires de la présente convention s'engagent à participer à la dynamique de l'information géographique en Aquitaine et à favoriser l'échange des données entre les différents partenaires de la mutualisation. Pour ce faire, l'échange de données s'effectuera sous format électronique.

La convention prend effet entre les partenaires au jour de sa signature et est établie pour une durée de deux ans renouvelable par tacite reconduction. Le transfert, la mise à disposition et l'utilisation des données à l'EPFNA sont réalisés à titre gratuit.



**PIGMA** Plateforme d'Information Géographique Mutualisée en Aquitaine



Entre les soussignés :

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA)**

Domicilié 107 boulevard du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POTTIERS CEDEX

Représenté par son Directeur Général Philippe GRALL

D'une part

Et :

**Le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques – GIP ATGerI**

Domicilié 6 Parvis des Chartrons – 33 075 BORDEAUX CEDEX,

Représenté par son Président Bruno LAFON,

**Plate-forme d'Information Géographique  
Mutualisée en Aquitaine**

**CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LA MISE  
A DISPOSITION DE DONNÉES NUMÉRIQUES**

**N° 1422**

Entre :

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine  
(EPF NA)**

Et

**Le Groupement d'Intérêt Public  
Aménagement du Territoire et Gestion des Risques**

D'autre part

Ci-après dénommés les partenaires



GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET GESTION DES RISQUES  
6, PARVIS DES CHARTRONS - 33075 BORDEAUX CEDEX - TÉL. 05 57 85 40 42 - FAX 05 57 85 40 26

## SOMMAIRE

Article 1.	Définitions des données faisant l'objet d'échanges.....	5
Article 2.	Objet de la convention.....	6
Article 3.	Documents contractuels.....	6
Article 4.	Propriété des données et concession des droits.....	6
Article 5.	Obligation des partenaires.....	7
Article 6.	Remise des données.....	8
Article 7.	Désignation des fichiers.....	8
Article 8.	Principe d'échanges des données.....	8
Article 9.	Entrée en vigueur - durée.....	10
Article 10.	Coût des prestations.....	10
Article 11.	Résiliation fin de la convention.....	11
Article 12.	Loi Règlement des différends.....	11

### IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

A l'heure actuelle de nombreux services de l'Etat, et de plus en plus de collectivités territoriales investissent dans des outils d'aide à la décision s'appuyant sur des données géographiques et/ou dans des outils de cartographie.

Dans le cadre de la directive européenne INSPIRE du 15 mai 2007, qui vise à favoriser la production et l'échange des données géographiques, le Plan de Développement de l'Economie Numérique d'octobre 2008 du Secrétariat d'Etat chargé de la Prospective de l'Evaluation des politiques publiques et du Développement de l'économie numérique, visant à replacer la France parmi les grandes nations numériques à l'horizon 2012, et la circulaire PRODIGE du 24 octobre 2007, faisant figurer le développement des SIG de l'Etat en région au programme stratégique du développement de l'administration française, le GIP Aménagement du Territoire et Gestion des Risques a été missionné pour constituer une Plate-forme de l'Information Géographique Mutualisée en Aquitaine (PIGMA) destinée à la sphère publique et parapublique avec l'aide de l'Europe (FEDEP), l'Etat et du Conseil Régional d'Aquitaine, et grâce à l'auto-financement de ses membres particulièrement les Services Départementaux d'Incendie et de Secours.

Cette plate-forme a pour objectifs principaux :

- de favoriser l'interopérabilité entre les services,
- d'impulser une dynamique régionale de partage autour d'outils d'aide à la décision en complément des actions locales,
- de générer une économie d'argent public par la mutualisation des achats et des moyens.

Pour répondre à ces objectifs PIGMA porte sur :

- la mise à disposition de référentiels cartographiques communs (photographies aériennes, voies, bâtis et adresses) permettant aux organismes partenaires d'extraire des données et de les transférer dans leurs bases de données,
- la mise en place d'un catalogue des données existantes en Aquitaine,
- la mise à disposition, avec au besoin un accès restreint sécurisé, des données produites par les partenaires
- la diffusion de l'information via un Extranet (si besoin suivant la sensibilité des données protégées par code d'accès et mot de passe),
- la mise en forme, la vérification et l'enrichissement de supports cartographiques,
- l'animation et l'accompagnement.

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine détient des données numériques cartographiques (ci-après « données du partenaire »).

D'une part, le GIP ATGeRI souhaite pouvoir extraire et réutiliser les données de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine afin notamment de les intégrer dans PIGMA et sa propre base de données.

D'autre part, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine souhaite pouvoir utiliser tout ou partie des données contenues dans PIGMA (photographies aériennes, voies, bâtis et adresses, données mises à disposition par les partenaires).

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine et le GIP ATGeRI, partenaires, s'engagent dans leurs domaines de compétence respectifs, dans une démarche de mise à disposition dans le cadre de PIGMA de certaines données dont ils sont propriétaires ou licenciés.

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine s'engage à compléter le catalogue PIGMA des données aquitaines.

Le GIP ATGeRI a fait l'acquisition de données sur l'Aquitaine auprès de fournisseurs et a pris en charge les licences des organismes de la sphère publique, parapublique et associative.

En tant que coordinateur le GIP ATGeRI reçoit les données pour l'ensemble des partenaires et ayants droit. Il est donc l'interlocuteur privilégié auprès de ces fournisseurs.

Considérant leurs objectifs communs d'utilisation d'outils fiables d'aide à la décision, la présente convention a pour objet de définir les modalités de partage des données géographiques entre les partenaires. Elle propose l'organisation de cette collaboration dont l'une et l'autre partie sont tour à tour titulaire et utilisateur. Le titulaire est l'organisme qui met les données à disposition du partenaire. L'utilisateur est l'organisme qui reçoit les données transmises par le partenaire.

**EN CONSEQUENCE, LES PARTENAIRES SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1. DEFINITIONS DES DONNEES FAISANT L'OBJET D'ECHANGES**

**-Données géographiques :** description d'objets spatiaux (vecteurs ou rasters) localisés par un système de coordonnées faisant référence au positionnement à la surface du globe terrestre. La description des entités spatiales est complétée par les informations qui y sont rattachées.

**-Données sémantiques :** toute information alphanumérique qualitative ou quantitative complétant la description des objets géographiques préalablement définis.

**-Données graphiques :** objets spatiaux présentés dans un système graphique mais non référencés dans un système de coordonnées.

**-Les produits cartographiques :** représentation de données géographiques et sémantiques sous forme thématique, descriptive, synthétique ou analytique, représentant un phénomène spatial donné à une date donnée. Ces produits sont « finis » et ils doivent être utilisés tels qu'ils se présentent.

**-Métadonnées :** Informations décrivant les jeux de données géographiques et les services de données géographiques et qui permettent de les découvrir, de les évaluer et de les utiliser. (Inspire).

**-Données géolocalisables (ou données localisables) :** toute information alphanumérique qualitative ou quantitative n'étant pas directement liée à un objet géographique mais pouvant être rattachée à un objet géographique à l'aide d'un champ de liaison commun (code INSEE de commune ou adresse par exemple).

5

#### **ARTICLE 2.OBJET DE LA CONVENTION**

Au terme de la présente convention et d'une part, le GIP ATGeRI dans le cadre de PIGMA s'engage à concéder de manière non exclusive au partenaire, qui l'accepte, un droit d'utilisation des données dont il est propriétaire ou licencié.

En contrepartie, et d'autre part, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine s'engage à concéder de manière non exclusive au GIP ATGeRI qui l'accepte, un droit d'utilisation de ses données via leur insertion dans PIGMA.

La présente convention a pour objet de définir :

- les conditions relatives à l'échange de données géographiques désignées par l'article 4 entre les partenaires,
- les conditions générales de concession des droits d'exploitation des fichiers mis à disposition désignés par l'article 4 par le titulaire à l'utilisateur,
- les obligations des partenaires tour à tour titulaire et utilisateur.

#### **ARTICLE 3.DOCUMENTS CONTRACTUELS**

Les documents suivants, à l'exclusion de tout autre, font partie intégrante de la convention :

- le présent document,
- l'annexe 1 « Données du GIP ATGeRI mises à disposition de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine » pour lesquelles le GIP ATGeRI a acquis une licence d'utilisation dans le cadre de PIGMA,
- l'annexe 2 « Données de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine mises à disposition dans PIGMA ».

Les annexes 1 et 2 constituent la liste des données mises à disposition entre les partenaires. Cette liste n'est pas définitive, elle pourra faire l'objet d'ajouts de données d'un commun accord entre les deux signataires qui donnera lieu à la signature d'un avenant.

#### **ARTICLE 4.PROPRIETE DES DONNEES ET CONCESSON DES DROITS**

Les partenaires se reconnaissent réciproquement les droits existants de propriété intellectuelle comprenant les droits d'utilisation sur les fichiers désignés en annexe, décrits dans un tableau récapitulatif.

Le GIP ATGeRI détient une concession étendue sur les droits patrimoniaux liés aux fichiers désignés en annexe 1, décrits dans un tableau récapitulatif. Cette concession étendue a pris la forme d'une licence étendue acquise auprès de fournisseurs dont le nom est précisé dans le tableau.

6

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine est titulaire des droits de propriété intellectuelle sur les fichiers désignés en annexe 2, décrits dans un tableau récapitulatif.

Dans tous les cas la fourniture des fichiers et de la documentation ne constitue pas un transfert de propriété, total ou partiel, au profit de l'utilisateur ; les droits concédés à ce dernier sont limitativement énumérés dans la présente convention.

Le partenariat ainsi défini ne comporte aucun caractère d'exclusivité. Chaque partenaire pourra établir avec d'autres organismes des partenariats impliquant la concession des droits sur les données dont il est propriétaire ou licencié.

A compter de la signature de la présente convention, le GIP ATGeRI met à disposition du partenaire, à titre non exclusif, le droit d'utiliser les données précisées en annexe 1 ainsi que les données mises à disposition par les partenaires du GIP ATGeRI, dans le cadre de PIGMA, en fonction des conventions signées entre le GIP ATGeRI et ses partenaires.

A compter de la signature de la présente convention, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine concède au GIP ATGeRI, à titre non exclusif, le droit d'utiliser les « données de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine » ou de les mettre à disposition des partenaires du GIP ATGeRI dans le cadre de PIGMA, conformément aux termes de la présente convention, pour des motifs d'intérêt public, à l'exclusion de toute exploitation commerciale.

Les partenaires conviennent de l'incessibilité, en dehors du cadre prévu par PIGMA, du droit d'utilisation qu'ils détiennent sur les données échangées en vertu de cette concession réciproque.

Le logo de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sera intégré sur le site Internet permettant la diffusion de la cartographie de ses données dans la rubrique regroupant les « participants à la dynamique ».

#### **ARTICLE 5.OBLIGATION DES PARTENAIRES**

Les signataires de la présente convention s'engagent à participer à la dynamique de l'information géographique en Aquitaine et à favoriser l'échange des données entre les différents partenaires de la mutualisation.

Le GIP ATGeRI met à disposition de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine des données telles que décrites dans l'annexe 1 en contrepartie l'EPF de Nouvelle-Aquitaine s'engage à communiquer les données décrites dans l'annexe 2 et toutes autres nouvelles données qui pourront être ajoutées à la présente convention d'un commun accord.

Le GIP ATGeRI pourra diffuser l'information récoltée dans le cadre de PIGMA suivant le périmètre de diffusion défini en annexe.

Le GIP ATGeRI s'engage à mettre en place un catalogue des données géographiques existantes en Aquitaine conforme à la directive INSPIRE.

#### **ARTICLE 6.REMISE DES DONNEES**

Les partenaires conviennent de procéder à l'échange des données sous format électronique et dans un délai de deux mois à compter de la date de signature de la présente convention.

#### **ARTICLE 7.DESIGNATION DES FICHIERS**

L'annexe 1 présente la liste des fichiers des données du GIP ATGeRI ou les données pour lesquelles il a pris en charge les licences des ayants droit qui font l'objet de la présente convention : mise à disposition de la licence, précision du contenu, couverture géographique et obligation de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

L'annexe 2 présente la liste des fichiers des données de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine qui font l'objet de la présente convention : mise à disposition de la licence (s) licence il y a), précision du contenu, couverture géographique et obligation du GIP ATGeRI.

#### **ARTICLE 8.PRINCIPE D'ECHANGES DES DOINNEES**

Les échanges de données se font dans le respect des dispositions légales et des droits éventuellement rattachés aux données.

##### *Article 8.1.Description des données échangées*

Les partenaires s'engagent à décrire les données échangées selon les tableaux en annexes et à alimenter le catalogue des données existantes en Aquitaine élaboré dans le cadre de PIGMA.

Deux périmètres de réutilisation et de diffusion ont été établis dans le cadre de la convention :

- Le premier périmètre de réutilisation et de diffusion sans limitation
- Le deuxième périmètre de réutilisation et de diffusion identifié en annexes.

Les partenaires s'informent annuellement de l'existence ou non de mises à jour des données décrites en annexes et s'engagent à effectuer une transmission de ces mises à jour.

Les partenaires s'informent annuellement de l'existence ou non de nouvelles données acquises ou constituées qui pourront être mises à disposition en plus de celles déjà listées dans la présente convention, et qui pourront être ajoutées à la présente convention d'un commun accord et qui donnera lieu à la signature d'un avenant.

La transmission des mises à jour et la mise à disposition des nouvelles données acquises ou constituées auront lieu le 30 juin de chaque année.

les données dans le système national de référence comme cela est prévu depuis mars 2009 (SYSTEME GEODESIQUE : RGF 93 et PROJECTION associée : Lambert 93 ou Coniques conformes 9 zones).

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine s'engage à ne pas rediffuser ces données à des fins commerciales.

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine peut fournir une copie des données non confidentielles acquises dans le cadre de PIGMA à un prestataire de services, travaillant pour elle, sous réserve que ce prestataire s'engage à n'utiliser ces données que pour la prestation demandée, dans un délai limité, et à détruire la copie une fois la prestation réalisée. Cet engagement fera l'objet d'une convention que le titulaire communiquera au GIP ATGeRI pour information (avec acte d'engagement fourni en annexe 4) qui devra en outre prévoir que les résultats de toute nature issus de l'exécution de la prestation, notamment les analyses, traitements et informations retraitées, appartiendront à titre exclusif, sans exception ni réserve, à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, qui sera autorisée à les exploiter, comme elle l'entend, et notamment à les utiliser, reproduire, adapter, modifier et/ou intégrer, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, dans le cadre de ses activités actuelles ou futures. L'EPF de Nouvelle-Aquitaine sera, de même, libre de rendre public ou de communiquer tout ou partie des résultats, à titre onéreux ou gratuit, pour quelque usage et à quelque destination que ce soit. De même, il sera rappelé dans cette convention que la fourniture des fichiers et la documentation par le partenaire ne constitue pas un transfert de propriété, total ou partiel au profit du prestataire.

En contrepartie, le GIP ATGeRI s'engage à intégrer le logo de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sur le site Internet permettant la diffusion de la cartographie de ses données dans la rubrique regroupant les « participants à la dynamique ».

#### ARTICLE 9.ENTREE EN VIGUEUR - DUREE

La présente convention prend effet entre les partenaires au jour de sa signature. La présente convention est établie pour une durée de deux ans renouvelable par tacite reconduction pour une durée identique. Les partenaires se réservent la faculté de modifier par voie d'avenant la convention. Chacun des partenaires sera libre de mettre fin à la présente convention par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois avant la date anniversaire de la convention.

#### ARTICLE 10.COUT DES PRESTATIONS

Le transfert des données décrites en annexe et la mise à disposition de l'utilisation de ces données à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sont réalisés à titre gratuit. L'extraction manuelle des données par le GIP ATGeRI est susceptible d'engendrer un coût marginal forfaitaire afin de couvrir le temps passé par les opérateurs (maximum une journée de technicien, à titre

#### Article 8.2.Description de la fourniture de fichiers

L'échange de données se fera par la livraison sur support numérique adapté aux adresses suivantes, sauf accord par tout autre support technique :

Pour le GIP ATGeRI : le GIP ATGeRI - 6 parvis des Chartrons - 33075 BORDEAUX Cedex

Pour l'EPF de Nouvelle-Aquitaine – 107 boulevard du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS CEDEX

Toutes les questions techniques relatives à l'exploitation des données seront analysées par les services désignés ci-dessus. Le titulaire se mettra notamment en relation avec le service de l'utilisateur pour le choix du format informatique et du système de projection.

#### Article 8.3. Responsabilité et garantie du titulaire des données

Le titulaire ne transmet que des données pour lesquelles il dispose des droits de propriété intellectuelle ou droits d'utilisation nécessaires.

Le titulaire certifie que les fichiers transmis sont conformes aux fichiers utilisés pour ses propres besoins.

Il ne peut être tenu pour responsable :

- De l'indétermination des données aux besoins de l'utilisateur.
- De tout défaut de compatibilité des fichiers avec les systèmes informatiques de l'acquéreur.
- Des erreurs de localisation, d'identification ou d'actualisation ou imprécisions des données.

Il ne peut être tenu pour responsable de l'usage qui sera fait des fichiers fournis.

#### Article 8.4. Responsabilité de l'utilisateur des données

Les partenaires s'engagent à utiliser les données en respectant les caractéristiques stipulées en annexes.

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine peut réaliser toute analyse, impression sur support papier ou représentation des données sous réserve du périmètre de limitation, et les diffuser sans limitation de nombre, y compris sur internet, sous réserve :

- d'indiquer le numéro de la présente convention avec le GIP ATGeRI (Convention N° 1422/GIP ATGeRI) ;
- de tenir compte, le cas échéant, de l'obligation d'affichage de la source de la donnée;
- de respecter, le cas échéant, les dispositions contenues dans les licences d'utilisation.

L'utilisation d'un référentiel géographique commun et unique favorise l'interopérabilité et les échanges de données. Il est recommandé, conformément au décret n° 2000-1276 du 26 décembre 2000 modifié par le décret n° 2006-272 du 3 mars 2006, aux partenaires d'échanger













**ANNEXE 3**  
**Convention n° 1422**

**Acte d'acceptation des conditions d'utilisation des données diffusées au coût marginal de reproduction et de diffusion**

Je, soussigné(e), \_\_\_\_\_  
 agissant en tant que \_\_\_\_\_  
 et représentant(e) dûment habilité(e) de l'organisme suivant : \_\_\_\_\_

Nom, raison sociale : \_\_\_\_\_  
 Siège social : \_\_\_\_\_  
 n°SIRET : \_\_\_\_\_

ci-après désigné « l'organisme »

- 1) demande l'accès au Référentiel à Grande Echelle RGE® de l'IGN pour l'exercice des missions de service public de l'organisme n'ayant pas un caractère industriel ou commercial,
- 2) reconnaît avoir pris connaissance des « conditions d'utilisation des données géographiques numériques de l'IGN diffusées au coût marginal de reproduction et de diffusion » ci-après, les accepte sans restriction et engage l'organisme à les respecter,
- 3) engage notamment l'organisme à n'utiliser les données IGN que dans le cadre d'activités expressément autorisées par lesdites conditions d'utilisation,
- 4) engage l'organisme à mettre en place toute disposition interne nécessaire d'information et de contrôle permettant de garantir le respect de ces conditions d'utilisation par tout préposé,
- 5) reconnaît que tout manquement de la part de l'organisme ou de l'un de ses préposés à ces conditions d'utilisation engagera la responsabilité de l'organisme à l'égard de l'IGN,
- 6) désigne ci-après la (les) personne(s) habilitée(s) à être le(s) correspondant(s) (3 au maximum) de l'IGN pour la gestion de cet accès et engage l'organisme à informer l'IGN de toute modification de cette liste :

Nom :	Prénom :	Fonction :	Courriel :

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

*Signature et cachet de l'organisme précédés de la mention manuscrite « pour valoir engagement d'une utilisation des données obtenues aux seules fins de l'exercice par l'organisme de ses missions de service public n'ayant pas de caractère industriel ou commercial »*

**Conditions d'utilisation**

**des données géographiques numériques de l'IGN diffusées au coût marginal de reproduction et de diffusion**

Les présentes conditions d'utilisation (CU) définissent les droits et obligations des *organismes éligibles* à la diffusion au coût marginal de certaines données géographiques de l'IGN. Avant toute utilisation de ces données, l'organisme éligible doit transmettre à l'IGN l'acceptation des CU par une personne habilitée à engager l'organisme.

**1 - Champ d'application**

Les CU s'appliquent aux seules bases de données suivantes : BD ORTHO®, BD TOPO®, BD PARCELLAIRE® et BD ADRESSE®, qu'elles aient fait l'objet d'une diffusion par l'IGN ou via un autre organisme éligible ou un diffuseur agréé par l'IGN et quel que soit le mode de mise à disposition (livraison sur support physique, téléchargement), sous réserve des conditions spécifiques pouvant encadrer leur mode d'accès et d'utilisation dans certains services (flux, API Géoportail...).

**2 – Droits concédés par les CU**

Les CU autorisent l'organisme éligible, sans limitation du nombre de postes, pour le seul exercice d'une mission de service public ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, à :

- utiliser les données IGN et les mettre à disposition des *utilisateurs*;
- reproduire des représentations des données IGN sur support non numérique, sans limitation ni de format ni de nombre pour tout usage documentaire. Pour tout autre usage entrant dans le champ des présentes CU, cette autorisation est limitée au format A4,
- intégrer les données IGN dans des services gratuits accessibles en ligne et autoriser les utilisateurs finaux de tels services en ligne à consulter et à interroger les données IGN,
- permettre à l'utilisateur final de copier ou de télécharger les données sans coordonnées de géoréférencement pour un usage documentaire. Pour tout autre usage entrant dans le champ des présentes CU, cette autorisation est limitée au format A4 et à une résolution de 150 dpi,
- rediffuser les données IGN à d'autres organismes éligibles selon les termes des présentes CU,
- mettre les données à disposition d'un prestataire de services, pour la satisfaction des besoins de l'organisme éligible. Le prestataire de service est autorisé à utiliser les données de l'IGN pour les seuls besoins des prestations qui lui ont été confiées par l'organisme éligible. Il s'engage à restituer à l'organisme éligible ou à détruire, à la fin de la prestation, les données de l'IGN mises à sa disposition ainsi que toute copie et toute reproduction qu'il en aurait faites quel qu'en soit le support. L'organisme éligible prend toutes dispositions utiles, techniques et contractuelles, pour garantir le respect par le prestataire des droits qui lui sont concédés. Il lui appartient à ce titre d'obtenir explicitement et par écrit l'acceptation des présentes CU par le prestataire. L'organisme éligible porte la mention « COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES » sur l'ensemble des documents et supports de données qu'il communique au prestataire. La liste des prestataires ayant bénéficié de ces mises à disposition, au cours des trois dernières années civiles, doit pouvoir être fournie à l'IGN sur simple requête de celui-ci.

**3 – Demandes de licence pour les droits non concédés par les CU**

Tout droit non explicitement concédé par les présentes CU doit faire l'objet d'une licence spécifique. Les demandes de licence sont faites auprès des unités commerciales de l'IGN, de ses diffuseurs agréés ou de la boutique en ligne sur le site Internet de l'IGN dont l'adresse est : <http://www.ign.fr>. Les adresses de l'ensemble des unités commerciales de l'IGN ainsi que le catalogue des prix publics figurent également sur ce site.

**4 – Propriété intellectuelle**

- 4.1. L'accès de l'organisme éligible aux données de l'IGN n'emporte pas acquisition des droits de propriété de l'IGN.
- 4.2. Les mentions obligatoires suivantes doivent figurer sur toute représentation des données quel qu'en soit le support :

L'organisme éligible reconnaît avoir eu communication des spécifications des données de l'IGN et de leur date de référence. Il renonce en conséquence à tout recours contre l'IGN fondé sur un défaut de convenance des spécifications des données aux utilisations souhaitées.

La responsabilité de l'IGN est limitée à la mise à disposition des données et à leur conformité aux spécifications techniques annoncées. L'IGN ne peut être tenu pour responsable, tant à l'égard de l'organisme éligible que de tiers, qu'en cas de faute démontrée de sa part dans l'exécution des obligations découlant pour lui des présentes CU. Sauf faute lourde de sa part, la responsabilité de l'IGN à l'égard de l'organisme éligible ou de tiers ne peut pas être recherchée.

Les données constituées par l'organisme éligible à partir des données IGN n'engagent que la responsabilité de l'organisme éligible.

#### 9 – Litiges

Les présentes CU sont soumises à la loi française. En cas de désaccord persistant entre l'IGN et le bénéficiaire sur leur interprétation et leur exécution, le litige est porté devant le tribunal administratif de Melun ou, le cas échéant, devant le tribunal judiciaire compétent de Créteil lorsqu'il relève de ses attributions, et ce même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie, ou de pluralité de défendeurs et nonobstant toute clause contraire.

#### 10 – Définitions

**Image numérique**

Image composée de pixels, issue des bases de données de l'IGN ou du scannage d'un document de l'IGN.

#### Organisme éligible

L'État, les collectivités territoriales ainsi que les autres personnes de droit public ou les personnes de droit privé chargées d'une mission de service public, aux seules fins de l'exercice de leur mission de service public n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

#### Reconstitution d'une partie substantielle des données de l'IGN

Traitement permettant d'isoler, de reconstituer et d'utiliser la totalité, ou un thème, des données de l'IGN, sur une fraction substantielle de l'emprise géographique couverte par les données concernées.

#### Usage documentaire

Utilisation à des fins d'illustration d'un document destiné à délivrer des informations dont les données IGN ne constituent pas un élément essentiel. Ce type d'usage est par essence non lucratif et ne recherche ni la valorisation, ni la promotion de l'objet social de ceux qui le mettent en oeuvre.

#### Utilisateur

Personne physique préposée de l'organisme éligible, autorisée à ce titre à utiliser les données dans les termes prévus par les présentes conditions d'utilisation.

#### Utilisateur final

Personne physique ayant accès aux données IGN, sans qu'elle soit préposée de l'organisme éligible.

• copyright « © IGN – Année d'édition ou de référence des données géographiques de l'IGN » et éventuellement, tout autre copyright affectant les données.

4.3. Les CU autorisent toutes les opérations d'utilisation comme référentiel géographique, de vectorisation et de croisement des données de l'IGN avec d'autres données appartenant à l'organisme éligible ou provenant de tiers. L'organisme éligible est seul titulaire des droits de propriété intellectuelle des données résultant de ces opérations si elles ne permettent pas la *reconstitution d'une partie substantielle des données* de l'IGN. Dans le cas contraire, l'organisme éligible est titulaire de droits de propriété intellectuelle au titre d'une oeuvre composite sur les données résultant de ces opérations, sous réserve des droits de propriété de l'IGN sur ses propres données. Il est alors autorisé à les diffuser, en franchise de droits et d'autorisation, quel que soit le bénéficiaire du transfert, sous réserve qu'il informe ce bénéficiaire :

- des droits de propriété intellectuelle de l'IGN sur ses propres données,
- de l'obligation de détenir ou d'acquiescer auprès de l'IGN les droits nécessaires à la *reconstitution d'une partie substantielle des données* de l'IGN.

#### 5 – Données IGN et droit d'accès à l'information

Faisant l'objet d'une diffusion publique, les données IGN ne sont pas soumises :

- aux dispositions du chapitre 1 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 relatives au droit d'accès aux documents administratifs,
- à l'exercice du droit d'accès à l'information environnementale (article L. 124-1 du code de l'environnement).

En conséquence, les autorités publiques ou personnes morales visées à l'article 1er de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 et à l'article L. 124.3 du code de l'environnement, détenant ou recevant des données IGN en qualité d'organisme éligible ou d'utilisateur, ne peuvent les mettre à disposition du public en vertu du droit d'accès.

Lorsque ces autorités sont amenées, au titre des textes susvisés, à communiquer au public des documents administratifs et/ou des informations environnementales établis par leurs soins ou pour leur compte à partir des données de l'IGN, cette communication s'opère selon les mêmes conditions que celles prévues par l'article 4 des présentes CU.

#### 6 – Conditions particulières de diffusion et d'utilisation de BD ADRESSE® et de BD PARCELLAIRE®

La délibération de la CNIL, n° 2005-091 du 6 avril 2006, portant autorisation de mise en oeuvre par l'IGN de traitement automatisé de données à caractère personnel pour la constitution du référentiel à grande échelle (RGE®), impose notamment que tout traitement par les organismes éligibles ou pour leur compte, toute interconnexion ou rapprochement des données de la BD ADRESSE®, de sa version POINT ADRESSE® ou de la BD PARCELLAIRE® avec des données à caractère personnel doit faire l'objet des formalités requises auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

#### 7 – Durée des droits concédés

Les droits sont accordés pour la durée légale de protection par le droit d'auteur ou, le cas échéant pour certaines données, par le droit des producteurs de bases de données (articles L. 123-3 et L. 342-5 du code de la propriété intellectuelle).

#### 8 – Responsabilité

L'organisme éligible s'engage, sans restriction d'aucune sorte, à respecter et à faire respecter les présentes CU par les utilisateurs. L'organisme éligible informe expressément l'IGN de toute modification d'exploitation dépassant le cadre des CU.

Le non respect des CU par l'organisme éligible et par les utilisateurs peut entraîner le refus de tout nouvel accès aux données sans préjudice de toute action de droit. L'IGN se réserve le droit de vérifier ou de faire vérifier le respect des présentes CU et, à défaut de ce respect, d'engager toute action en réparation du préjudice subi.

L'organisme éligible doit prendre toutes dispositions utiles, techniques et contractuelles, pour garantir le respect par les utilisateurs finaux et les prestataires de service des droits qui leur sont concédés. Il lui appartient à ce titre de les informer explicitement des CU.

Nom :  
Qualité :  
Signature

**ANNEXE 4**  
**(Convention n° 1422)**  
**ACTE D'ACCEPTATION PLATEFORME – PRESTATATAIRE DCM**

**ACTE D'ENGAGEMENT DE LA PLATE-FORME – PRESTATATAIRE DCM**

Les données du Référentiel à Grande Echelle RGE®, propriété de L'INSTITUT NATIONAL DE L'INFORMATION GEOGRAPHIQUE ET FORESTIERE (IGN), sont mises à la disposition :

**Par le GIP ATGeRI pour le compte de la plate-forme PIGMA à :**

Nom, raison sociale : .....  
Siège social : .....  
N° de SIRET : .....  
Code juridique de l'établissement : .....

**Agissant comme Prestataire de ses ayants droit éligibles à la DCM**  
**Cette mise à disposition est strictement subordonnée à la signature par le prestataire du présent acte d'engagement.**

**Par le présent acte, le prestataire :**

- 1) reconnaît avoir pris connaissance des spécifications techniques des fichiers préalablement à la signature du présent acte,
- 2) reconnaît avoir pris connaissance des « conditions d'utilisation des données géographiques numériques de l'IGN diffusées au coût marginal de reproduction et de diffusion » ci-après, les accepte sans restriction en qualité de prestataire de l'organisme éligible et s'engage à les respecter,
- 3) s'engage à n'exploiter ces fichiers et les données IGN, sous toute forme et sous tout support, que pour autant que cette exploitation est strictement liée et s'exerce pour les seuls besoins des prestations qui lui ont été confiées par le commanditaire, et s'interdit tout autre utilisation des fichiers et des données qu'ils contiennent,
- 4) s'engage à détruire les fichiers IGN et tout document dérivé de ces fichiers qu'il n'aurait pas eu à restituer au commanditaire pour quelque motif que ce soit, dans le cadre de l'exécution du contrat de prestation, et à n'en conserver aucune copie,
- 5) s'interdit notamment toute reproduction aux fins de divulgation, communication, mise à disposition, transmission des fichiers et des données à des tiers, sous toute forme, sur tout support, par quelque moyen et pour quelque motif que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, sans l'autorisation expresse de l'IGN,
- 6) reconnaît que tout manquement de sa part à ces dispositions engagera sa pleine et entière responsabilité à l'égard de l'IGN.

Fait à ....., le .....

Le Prestataire

Par son représentant dûment habilité

**ANNEXE 4 bis  
(Convention n° 1422)**

**ACTE D'ENGAGEMENT D'UN CONCESSIONNAIRE, DELEGATAIRE  
OU PRESTATAIRE DE SERVICES**

moyen et pour quelque motif que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, sans l'autorisation expresse du GIP ATGeRI,

reconnait que tout manquement de sa part à ces dispositions engagera sa pleine et entière responsabilité à l'égard du GIP ATGeRI.

Fait à ....., le .....

**Le dépositaire (nom et qualité) Signature**

Les fichiers désignés ci-après sont la propriété des partenaires PIGMA

Ces fichiers sont mis à la disposition :

**Du concessionnaire, déléataire ou prestataire de service :**

Nom, raison sociale :  
Siège social :  
N° de SIRET :  
Code juridique de l'établissement :

Ci-après désigné " le dépositaire ",

**Par le bénéficiaire des données des partenaires PIGMA :**

Nom, raison sociale :  
Siège social :  
N° de SIRET :

Ci-après désigné  
"Par le bénéficiaire des données des  
partenaires PIGMA ",

**Cette mise à disposition est strictement subordonnée à la signature par le dépositaire du présent acte d'engagement.**

**Par le présent acte, le dépositaire :**

reconnait avoir pris connaissance des spécifications techniques des fichiers préalablement à la signature du présent acte,

s'engage à n'exploiter ces fichiers et les données du GIP ATGeRI, sous toute forme et sous tout support, que pour autant que cette exploitation est strictement liée et s'exerce pour les seuls besoins des prestations qui lui ont été confiées par le bénéficiaire des données du GIP ATGeRI, et s'interdit tout autre utilisation des fichiers et des données qu'ils contiennent,

s'engage à détruire les données du GIP ATGeRI et tout document dérivé de ces données qu'il n'aurait pas eu à restituer au licencié pour quelque motif que ce soit, dans le cadre de l'exécution du contrat de prestation, et à n'en conserver aucune copie,

s'interdit notamment toute reproduction aux fins de divulgation, communication, mise à disposition, transmission des fichiers et des données à des tiers, sous toute forme, sur tout support, par quelque



## Conditions générales d'utilisation des données géographiques numériques de l'IGN au 01.01.2011

### 1 - Champ d'application

L'Institut géographique national (IGN) produit des bases de données numériques d'informations géographiques sur le territoire français et les diffuse sous licences. Ces bases de données géographiques sont la propriété exclusive de l'IGN. Toute utilisation de ces bases de données géographiques requiert l'autorisation expresse de l'IGN.

L'accès aux données géographiques (GN, quel que soit le mode d'acquisition (par exemple : livraison des données sur support physique, téléchargement), vaut acceptation des présentes conditions générales et nécessite la concession préalable d'une licence délivrée par l'IGN ou l'un de ses diffuseurs agréés.

Les présentes conditions générales définissent les droits et obligations concédés aux *licenciés*<sup>1</sup> au titre des licences suivantes acquises à compter du 01.01.2011 : licence standard, licence étendue, licence d'enseignement et licence de recherche, licence d'évaluation ou de démonstration. Ces licences excluent toute *exploitation commerciale* des données de l'IGN, qui doit faire l'objet d'une concession de *licence d'exploitation des données de l'IGN* n'entrant pas dans le champ d'application des présentes conditions générales.

Sauf disposition particulière, les présentes conditions s'appliquent également aux produits numériques coproduits et coédités.

### 2 - Les licences d'utilisation des données IGN

Plusieurs types de licences d'utilisation peuvent être concédés par l'IGN en fonction des besoins du *licencié*, pour lui permettre de satisfaire ses besoins propres ou la mission de service public dont il est chargé.

#### LICENCE STANDARD, LICENCE ETENDUE ET LICENCE ANNUELLE

La licence standard autorise le *licencié* à utiliser les données géographiques de l'IGN pour son usage interne sur un nombre de postes déterminé par la licence.

La licence étendue concède à un ensemble de *licenciés*, préalablement désignés par le contrat, sans limitation en nombre de postes ou en qualité, tous les droits concédés dans la licence standard.

La licence annuelle concède au *licencié* les mêmes droits que la licence standard pour un usage restreint respectivement :

- A une durée d'un an à partir de la signature du contrat,
- Aux référentiels du RGE®, SCAN 25, ORTHO HR, BD ORTHO® Historique et SCAN Historique à partir d'une emprise départementale,
- Aux référentiels BD CARTO®, BD ALTI®, SCAN 100®, SCAN 50®, SCAN Départemental® et SCAN Régional® à partir d'une emprise régionale,
- Aux référentiels ROUTE 500®, ROUTE 120®, GEOFLA® et SCAN OACI à partir d'une emprise France entière.

Les droits concédés par la licence standard autorisent le *licencié* à :

- utiliser les données IGN et les mettre à disposition des *Utilisateurs*,
- mettre des *images numériques* à disposition d'*utilisateurs finaux*, à des fins de consultation, accessibles en ligne (site Internet ou intranet...) ou sur un support physique (cédérom, DVD, clé USB...). Dans ce cas, le *licencié* peut proposer les fonctionnalités suivantes :
  - affichage de la carte centrée sur un élément choisi par l'*utilisateur final* (coordonnées géographiques, adresse, élément remarquable),
  - déplacement de l'image à l'écran,
  - zoom avant et arrière,
  - affichage d'une information pré-calculée ou affichage par thèmes prédéfinis.

La mise en place d'un dispositif de copie ou de téléchargement de ces *images numériques* sans coordonnées de géoréférencement est autorisée pour un usage documentaire. Les usages ne procurant pas d'avantage économique

<sup>1</sup> Les expressions en italique sont définies à l'article 10

direct ou indirect sont également couverts par cette autorisation dès lors que la surface totale des images comportant des données de l'IGN ne dépasse pas le format A4 et une résolution de 150 dpi.

Le *licencié* qui souhaite proposer des fonctionnalités supplémentaires pourra acquérir une *licence d'exploitation des données de l'IGN* ou une extension de configuration de sa licence standard.

- reproduire sur support non numérique des représentations sans limitation ni de nombre, ni de format, pour des diffusions à usage documentaire. Cette autorisation est étendue pour les usages ne procurant pas d'avantage économique direct ou indirect, dans la limite du format A4. Pour toute diffusion sortant de ces usages ou allant au-delà des limitations fixées, le *licencié* pourra acquérir une licence d'exploitation des données de l'IGN.
- mettre les données à disposition d'un prestataire de services, pour la satisfaction des besoins du *licencié*, en conformité avec les droits qui lui ont été concédés et dans la limite du nombre de postes autorisés par la licence. Le prestataire de service est autorisé à utiliser les données de l'IGN pour les seuls besoins des prestations qui lui ont été confiées par le *licencié*. Il s'engage à restituer au *licencié* ou à détruire, à la fin de la prestation, les données de l'IGN mises à sa disposition. Le *licencié* prend toutes dispositions utiles, techniques et contractuelles, pour garantir le respect par le prestataire des droits qui lui sont concédés. Il lui appartient à ce titre d'obtenir explicitement et par écrit l'acceptation par le prestataire des présentes conditions générales. Le *licencié* porte la mention « COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE » sur l'ensemble des documents et supports de données qu'il communique au prestataire. La liste des prestataires ayant bénéficié de ces mises à disposition, au cours des trois dernières années civiles, doit pouvoir être fournie à l'IGN sur simple requête.

#### LICENCE D'ENSEIGNEMENT ET LICENCE DE RECHERCHE

La licence d'enseignement et la licence de recherche concèdent les mêmes droits que la licence standard, pour un usage restreint respectivement :

- aux activités d'enseignement initial délivré par les organismes d'enseignement public et les établissements d'enseignement privés sous contrat avec l'Etat,
- aux activités de recherche publiables (sans restriction de confidentialité) et dont tous les résultats sont aisément accessibles à toute personne qui en fait la demande, aux seuls coûts de mise à disposition et sans délai.

La licence d'enseignement et la licence de recherche n'autorisent pas un usage des données dans le cadre d'activités de prestations de services, y compris en matière de formation continue, ni d'activités éditoriales de supports pédagogiques (livres, CD, DVD ...) distribués par les réseaux traditionnels de vente, ni de diffusion de contenus pédagogiques par des sites ouverts et accessibles à tout public.

Les organismes, bénéficiaires ou non d'une licence d'enseignement et/ou de recherche, qui souhaitent couvrir de tels usages pourront acquérir une licence d'exploitation des données de l'IGN.

#### LICENCE D'EVALUATION OU DE DEMONSTRATION

La licence d'évaluation ou de démonstration autorise le *licencié*, pour une durée définie dans la licence, à utiliser les données de l'IGN sur le nombre de postes de travail défini par la licence, dans le but de prendre connaissance de leur contenu, de leur qualité et de leurs spécifications, de tester leur adaptation aux usages du *licencié*, de mettre au point et de promouvoir l'application ou le service qu'il développe. L'utilisation des données est limitée aux évaluations, tests ou démonstrations réalisées par le *licencié*.

### 3 - Propriété intellectuelle

**3.1.** L'accès du *licencié* aux données de l'IGN n'emporte pas acquisition des droits de propriété de l'IGN. La concession accordée relève d'un simple droit d'utilisation des données selon les modalités définies par les présentes conditions générales et par la licence.

**3.2.** Les mentions obligatoires suivantes devront figurer sur toute représentation des données quel qu'en soit le support :

- copyright : © IGN – Année d'édition ou de référence des données géographiques de l'IGN®
- et éventuellement, tout autre copyright affectant les données.

**3.3.** Les licences d'utilisation visées à l'article 2 autorisent toutes les opérations d'utilisation comme référentiel géographique, vectorisation et croisement de données de l'IGN avec d'autres données appartenant au *licencié* ou provenant de tiers.

Le *licencié* est seul titulaire des droits de propriété intellectuelle des données résultant de ces opérations si elles ne permettent pas la *reconstitution d'une partie substantielle des données de l'IGN*.

Dans le cas contraire, le *licencié* est titulaire de droits de propriété intellectuelle sur les données résultant de ces opérations, sous réserve des droits de propriété de l'IGN sur ses propres données. Il est alors autorisé à les diffuser, en franchise de droits et d'autorisation, quel que soit le bénéficiaire du transfert, sous réserve qu'il informe ce bénéficiaire :

- des droits de propriété intellectuelle de l'IGN sur ses propres données,
- de l'obligation de détenir ou d'acquérir auprès de l'IGN les droits nécessaires à la *reconstitution d'une partie substantielle des données de l'IGN*.

#### **4 – Données IGN et droit d'accès à l'information**

Faisant l'objet d'une diffusion publique, les données IGN ne sont pas soumises :

- aux dispositions du chapitre 1 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 relatives au droit d'accès aux documents administratifs,
- à l'exercice du droit d'accès à l'information environnementale (article L-124-1 du code de l'environnement).

En conséquence, les autorités publiques ou personnes morales visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 et à l'article L-124.3 du code de l'environnement, détenant ou recevant des données IGN en qualité de *licenciés* ou d'*utilisateurs*, ne peuvent les mettre à disposition du public en vertu du droit d'accès.

Lorsque ces autorités sont amenées, au titre des textes susvisés, à communiquer au public des documents administratifs et/ou des informations environnementales établis par leurs soins ou pour leur compte à partir des données de l'IGN, cette communication se fera selon les mêmes conditions que celles prévues par l'article 3 des présentes conditions générales.

#### **5 – Conditions particulières de diffusion et d'utilisation de BD ADRESSE® et de BD PARCELLAIRE®**

Toute interconnexion ou rapprochement des données de la BD ADRESSE®, de sa version POINT ADRESSE® ou de la BD PARCELLAIRE® avec des données à caractère personnel doit faire l'objet des formalités requises auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

#### **6 - Demandes de licences**

Les demandes de licence ou d'extension de licence, d'autorisations complémentaires et de devis correspondants sont faites auprès des unités commerciales de l'IGN, de ses diffuseurs agréés ou de la boulique en ligne sur le site internet de l'IGN dont l'adresse est : <http://www.ign.fr>. Les adresses de l'ensemble des unités commerciales de l'IGN, ainsi que le catalogue des prix publics sont également accessibles sur ce site.

#### **7 – Durée des licences**

La durée de la licence d'évaluation et de démonstration est définie par la licence.

La licence standard est accordée pour la durée légale de protection par le droit d'auteur ou, le cas échéant pour certaines données, par le droit des producteurs de bases de données (articles L. 123.3 et L.342.5 du code de la propriété intellectuelle).

La licence annuelle est accordée pour une durée d'un an à partir de la mise à disposition des données.

#### **8 - Responsabilité**

Le *licencié* s'engage, sans restriction d'aucune sorte, à respecter et à faire respecter par les *utilisateurs* les présentes conditions générales et les termes de la licence qui lui a été concédée. Le *licencié* informera expressément l'IGN de toute modification de configuration ou d'exploitation restant en cause le type de licence qui lui est accordé ou nécessitant l'extension de celle-ci. Le non-respect des présentes conditions générales et des termes de la licence par le *licencié* et par les *utilisateurs* peut entraîner la résiliation par l'IGN de plein droit et sans préavis de la concession de licence. L'IGN se réserve le droit de vérifier ou faire vérifier que les dispositions de la licence concédée sont respectées et, à défaut, d'engager toute action en réparation du préjudice subi.

Le *licencié* doit prendre toutes dispositions utiles, techniques et contractuelles, pour garantir le respect par les *utilisateurs* finaux et les prestataires de service des droits qui leur sont concédés. Il lui appartient à ce titre de les informer explicitement des présentes conditions générales.

Le *licencié* reconnaît avoir eu communication des spécifications des données de l'IGN et de leur date de référence. Il s'engage en conséquence à tout recours contre l'IGN fondé sur un défaut de convenance des spécifications des données aux utilisations soulevées.

La responsabilité de l'IGN est limitée à la mise à disposition des données et à leur conformité aux spécifications techniques annoncées.

L'IGN ne pourra être tenu pour responsable, tant à l'égard du *licencié* que de tiers, qu'en cas de faute démontrée de sa part dans l'exécution des obligations découlant pour lui de la concession de licence. Sauf faute lourde de sa part, la responsabilité de l'IGN à l'égard du *licencié* ou de tiers ne pourra être mise en œuvre pour un montant excédant deux fois le prix acquitté par le *licencié*.

Les données constituées par le *licencié* à partir des données IGN n'engagent que la responsabilité du *licencié*.

#### **9 - Litiges**

Les présentes conditions sont soumises à la loi française. En cas de désaccord persistant entre l'IGN et l'acquéreur sur leur interprétation et leur exécution, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Melun ou, le cas échéant, devant le tribunal judiciaire compétent de Créteil lorsque le litige relève de ses attributions, et ce même en cas de demandes incidentes ou d'appel en garantie, ou de pluralité de défendeurs et nonobstant toute clause contraire.

#### **10 - Définitions**

##### **Exploitation commerciale**

Exploitation des données de l'IGN, avec ou sans valeur ajoutée, à des fins d'exploitation lucrative ou promotionnelle, sur un marché concurrentiel ou non.

##### **Image numérique**

Image composée de pixels issue des bases de données de l'IGN ou du SCANnage d'un document de l'IGN.

##### **Licence d'exploitation des données de l'IGN**

Licence qui autorise le *licencié* à intégrer les données de l'IGN dans une offre de produits ou services à valeur ajoutée destinée à être diffusée à titre onéreux ou gratuit à des tiers.

##### **Licencié**

Personne physique ou morale, service ou entité opérationnelle d'une personne morale, détenteur d'une licence d'utilisation des données de l'IGN.

##### **Nombre de postes**

Nombre de terminaux informatiques, autorisé par la licence, pouvant accéder simultanément aux données IGN.

##### **Reconstitution d'une partie substantielle des données de l'IGN**

Traitement permettant d'isoler, de reconstituer et d'utiliser la totalité ou un thème des données de l'IGN, sur une fraction non négligeable du territoire.

##### **Usage documentaire**

Utilisation à des fins d'illustration d'un document, pour mettre en consultation une information ou les données IGN ne constituant pas un élément essentiel du document. Ce type d'usage est par essence non lucratif et ne recherche ni la valorisation, ni la promotion de l'objet social de ceux qui le mettent en œuvre.

**Usage ne procurant pas d'avantage économique direct ou indirect**

Tout usage en dehors d'un quelconque contexte économique, caractérisé par l'absence de gain, qu'il soit quantitatif / chiffrable (chiffre d'affaires), généré directement (prix) ou indirectement (publicité) par l'utilisation des données de l'IGN ou qu'il soit qualitatif (positionnement sur le marché, publicité, bénéfice d'une notoriété, retombée commerciale, etc.).

**Utilisateur**

Personne physique préposée du *licencié*, autorisée à ce titre, à utiliser les données dans les termes prévus par les conditions générales et par la licence.

**Utilisateur final**

Personne physique ayant accès aux données IGN, sans qu'elle soit préposée du *licencié*.



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-005

B 2017-81 Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-81

**Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** centres bourgs et foncier commercial en centre ancien

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse et l'EPF ont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centre-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### ***L'objet de la convention :***

- ***Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.***

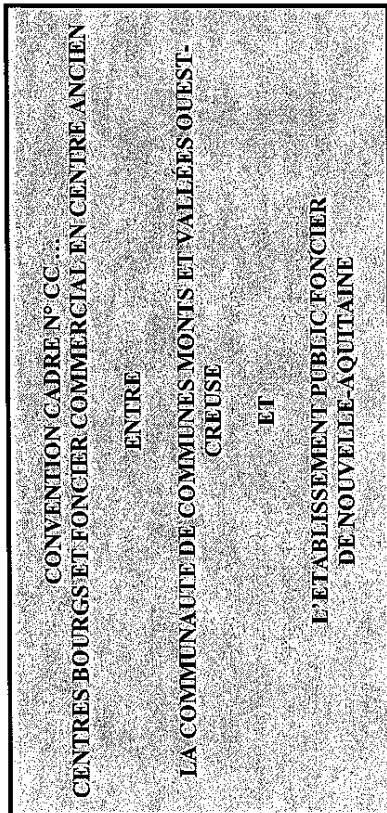
La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des Communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

**-Echéance :** 31 décembre 2022

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
MONTS ET VALLÉES OUEST CREUSE



**ENTRE**

La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – Bâtiment – Saint-Joseph 1 rue de l'Hermitage 23300 La Souterraine – représentée par son Président, Monsieur Étienne LEJEUNE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du [.....]

Ci-après dénommée « CC MYOC »

**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 Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau EPF [.....] en date du [.....]

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

**D'une part,**

**D'autre part**

**Préambule**

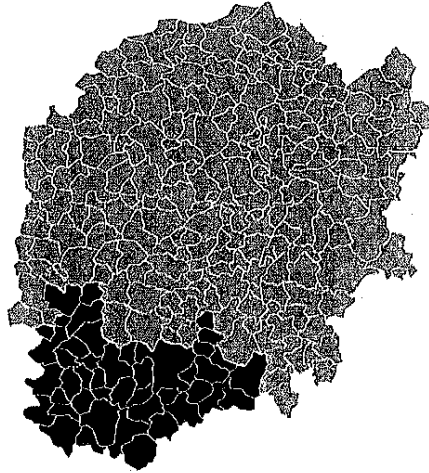
Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse et l'EPF ont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de développement économique, de développement du logement, du maintien ou du développement de l'emploi dans les territoires concernés.

*L'objet de la présente convention est d'engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire mûrir et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : colitis, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

**La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse**



La CC Monts et Vallées Ouest-Creuse à l'échelle de la Creuse

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de revitalisation de centres-bourgs et de centre-ville. Il peut également

La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse est constituée de 43 communes. Elle s'est constituée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 du fait de l'entrée en vigueur, à la même date, de la loi NOTRE pour ce qui concerne son volet sur l'intercommunalité. En effet, la loi NOTRE dispose qu'une intercommunalité, pour pouvoir se créer ou continuer d'exister, doit regrouper au moins 15 000 habitants. Ainsi cette intercommunalité est le fruit de la fusion de trois Communautés de Communes : les Communautés de Communes du Monts et Vallées Ouest-Creuse. Au 1<sup>er</sup> Janvier 2014, ces trois intercommunalités représentaient 25 422 habitants.

La Communauté de Communes se caractérise par une ville centre, La Souterraine, où résident 21% de la population de l'intercommunalité au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (5295 habitants). Surtout, la collectivité est marquée par un fort caractère rural puisque sur 43 communes, seules 6 communes dépassent la barre des 1000 habitants.

La Souterraine constitue un pôle structurant de la Creuse de par son nombre d'habitants élevé par rapport à la moyenne du département (un peu plus de 5000 habitants). Si des difficultés existent, comme des problématiques de désindustrialisation et de vieillissement démographique, la ville est bien dotée en équipements publics : hôpital, collège et lycée publiques, cinéma, un centre aquatique. Cela lui procure ainsi un bassin d'influence et constitue une perspective positive quant aux ambitions de revitalisation du centre-bourg.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPFF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs et les centres-villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres-bourgs et des centre-ville), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;



intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. De manière générale, L'EPF n'interviendra pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION**

#### **1.1 - Définition des enjeux**

La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la CC MVOC, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

#### **1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs**

La CC MVOC et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centres-bourgs et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

##### **- Les sites d'intervention**

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être proposés à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des produits recherchés et à attirer des habitants. Des méthodologies existent en termes de « gisements

fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

##### **- Le public cible et les produits de sortie**

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants,...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services.

Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

##### **- La composition et les études**

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que l'acceptation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

##### **- Le portage foncier et la cession**

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à trois avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

### **ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF**

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;

- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés

### ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg.
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la CC MVOC entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la CC Monts et Vallées Ouest-Creuse s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.  
Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la CC MVOC au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

### ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune et la CC MVOC. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté de Communes pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Communauté de Communes a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Communauté de Communes pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin.

La Communauté de Communes informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

### ARTICLE 5 - LES ETUDES

Les études demandant une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la CC MVOC, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant

notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre bourgs.

À cette fin, l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la CC MVOC tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté de Communes communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté de Communes pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Communauté de Communes a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### **ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE**

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest-Creuse s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

Si une commune membre de la Communauté de Communes est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure définie à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes de Monts et Vallées Ouest-Creuse.

#### **ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

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

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

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les événements engagements financiers pluriannuels.

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2017 en date du

#### **ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

#### **ARTICLE 9 - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à Poitiers, le ..... en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes représentée  
par son Président, L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur général,

**Étienne LEJEUNE**

**Philippe GRALL**

Convention cadre « Centres-bourgs et foncier commercial » EPF / CC Pays Monts et Vallées Ouest-Creuse n° CC 23  
2017

Convention cadre « Centres-bourgs et foncier commercial » EPF / CC Pays Monts et Vallées Ouest-Creuse n° CC 23  
2017

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-006

B 2017-82 Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 82

**Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUIMBOFF

## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** centres bourgs et foncier commercial en centre ancien

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes de Noblat et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

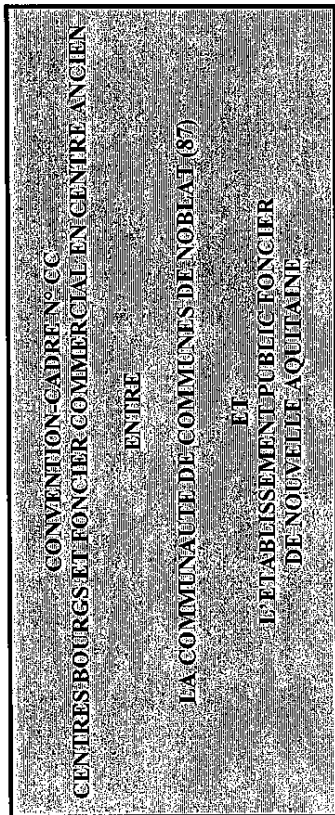
#### ***L'objet de la convention :***

- ***Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.***

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

**-Echéance :** 31 décembre 2022

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



### ENTRE

La **Communauté de Communes de Noblat**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – ZA de Soumagne, 87400 Saint-Léonard de Noblat – représentée par son Président, Monsieur Alain DARBON, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **Communauté de Communes de Noblat** » ;

### 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 Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... du 28 novembre 2017, Ci-après dénommé « **l'EPFF** » ;

### D'autre part.

## PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPFF se fait notamment par le biais de conventions conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes de Noblat et l'EPFF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

### L'objet de la convention :

- **Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muer et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.**

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPFF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

## La Communauté de Communes de Noblat

La Communauté de Communes de Noblat est constituée de 12 communes. Elle est créée en juin 2004 et est initialement constituée de 9 communes (Champnétery, Le Châtenet en Dognon, Eybouleuf, La Gezeytouse, Royères, Saint Denis des Murs, Saint Léonard de Noblat, Saint Martin Terressus, Sauvrat sur Vige). La commune de Saint-Paul la rejoint au 1er janvier 2011 puis ce sont les communes de Moissannes et de Saint-Bonnet Briance qui intègrent l'intercommunalité au 1er janvier 2013. Ainsi la Communauté de Communes de Noblat comptait 11 974 habitants en 2013.

La communauté de communes de Noblat se caractérise par une ville centre, Saint Léonard de Noblat qui regroupe 38 % de la population (4 630 habitants) et des communes marquées par un fort caractère rural. Les communes de Saint-Paul (1 242 habitants) et Sauvrat sur Vige (979 habitants) sont deux pôles d'équilibre, présentant différents commerces et services, du Territoire de Noblat. Toutes les autres communes de la Communauté de Communes de Noblat comptent moins de 1 000 habitants.

Le SCOT de l'Agglomération de Limoges comprend l'intégralité des 12 communes de la Communauté de Communes de Noblat. Saint-Léonard de Noblat y est identifié comme fondamental dans la hiérarchie urbaine de l'agglomération de Limoges. A ce titre il est considéré comme un pôle relais de Limoges, pôle dont l'influence au sein de son propre bassin de vie est à renforcer. Du fait de l'importance du bassin d'influence de Saint-Léonard de Noblat, notamment à l'Est, la commune dispose d'équipements que l'on retrouve uniquement sur Limoges : hôpital (qui sera reconstruit, durant les années 2017 et 2018, sur un nouveau site), cinéma, centre aquatique, collège – lycée. Le rayonnement de Saint-Léonard de Noblat dépend notamment de l'attractivité de son centre-bourg où s'entrechoquent enjeux touristiques, patrimoniaux et commerciaux.

Saint Léonard de Noblat dispose d'équipements et de services utilisés par les habitants de l'intercommunalité de Noblat et par ceux des secteurs avoisinants dépourvus de ces équipements et services.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'intervention de l'EPF au service des communes sera ainsi facilitée par la Communauté de Communes de Noblat grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la communauté de communes et entre les communes.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE. OBJET DE LA CONVENTION**

#### **1.1 - Définition des enjeux**

La Communauté de Communes de Noblat et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la Communauté de Communes de Noblat, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

#### **1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs**

La Communauté de Communes de Noblat et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centre-bourg et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

##### **- Les sites d'intervention**

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des opérations urbaines (habitat, commerce...) recherchées et à attirer des habitants et / ou porteur de projet(s). Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

#### **- Le public cible et les produits de sortie**

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants,...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services.

Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

#### **- Les études**

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que la médiation par l'ABF est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement et du développement économique, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

#### **- Le portage foncier et la cession**

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tirons avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

### **ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF**

L'intervention de l'EPF a, notamment, comme objectifs :

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg.
- Réutilisation des emprises économiques ;

- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté de Communes de Noblat entend bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes de Noblat s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Communauté de Communes de Noblat au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

### **ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT**

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune et la Communauté de Communes de Noblat. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté de Communes de Noblat pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent à minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

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

La Communauté de Communes de Noblat informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

### **ARTICLE 5 - LES ETUDES**

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes de Noblat comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes de Noblat.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes de Noblat, une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes de Noblat.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes de Noblat sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la Communauté de Communes de Noblat, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

A cette fin, l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à percer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la Communauté de Communes de Noblat tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté de Communes de Noblat communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes de Noblat pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence

- La Communauté de Communes de Noblat pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Communauté de Communes de Noblat a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes de Noblat, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### **ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE**

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté de Communes de Noblat s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

Si une commune membre de la Communauté de Communes de Noblat est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure définie à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes de Noblat.

#### **ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

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

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

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

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

### ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

### ARTICLE 9 - CONTENITEUX

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

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

Fait à Poitiers, le ..... en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes de Noblat  
représentée par son Président,

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

Alain DARBON

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Comroëleur général économique et financier, Hubert BLAISON n° 2017/ en date du

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-007

B 2017-83 Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 83

**Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBÔFF

## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** centres bourgs et foncier commercial en centre ancien

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

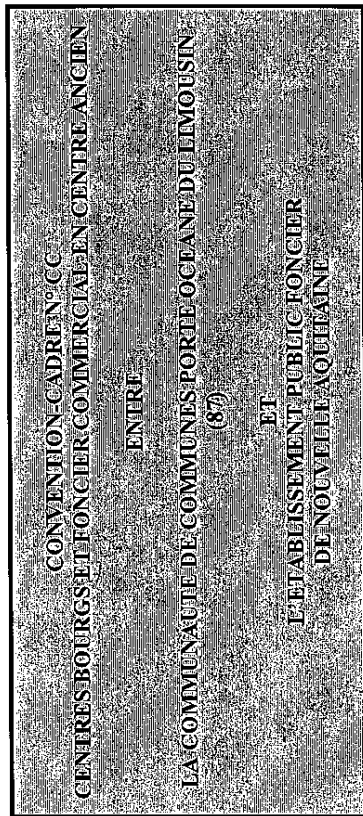
La Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (POL) et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### ***L'objet de la convention :***

- ***Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.***

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des Communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

**-Echéance :** 31 décembre 2022



ENTRE

La **Communauté de Communes Porte Océane du Limousin**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé - 1, avenue Voltaire - 87200 Saint-Junien - représentée par son Président, Monsieur Joël RATTIER, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **Communauté de Communes POL** »

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 Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... du 28 novembre 2017, Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

D'autre part.

## PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPFF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Portes Océane du Limousin (POL) et l'EPFF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

*L'objet de la convention :*

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPFF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des Communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

## La Communauté de Communes Portes Océane du Limousin (POL)

La Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (POL) est constituée de 13 communes. Elle a vu le jour au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et est issue de la fusion entre la Communauté de Communes Vieille-Glance et la Communauté de Communes du Pays de la Météorie. Ainsi la Communauté de Communes POL regroupe en 2014 selon l'INSEE 25 714 habitants.

La communauté de communes POL se caractérise par une ville centre, Saint-Junien qui regroupe 43% de la population (11 301 habitants), des villes et bourgs à la taille plus modeste : Rochechouart (sous-préfecture), Oradour-sur-Glance, Saint-Brice ou encore Saint-Victorien et des communes marquées par un fort caractère rural et qui comptent moins de 1 000 habitants.

La Communauté de Communes s'inscrit dans un processus d'élaboration du PLUi et du SCOT. Elle dispose en outre de compétences relatives au développement et à l'aménagement économique, à la requalification de friches industrielles.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPF), les interventions de l'EPFF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs et les centres-villes ;



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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE. OBJET DE LA CONVENTION**

#### **1.1 - Définition des enjeux**

La Communauté de Communes Porte Océane du Limousin et l'EPFF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPFF et la Communauté de Communes POL, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses Communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

#### **1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs**

La Communauté de Communes POL et l'EPFF conviennent des difficultés de l'action en centre-bourg et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

##### **- Les sites d'intervention**

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être proposés à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des produits recherchés et à attirer des habitants. Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

##### **- Le public cible et les produits de sortie**

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services. Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

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

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

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

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

L'EPFF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté de Communes POL 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 PPL.

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

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

#### - Les études

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que l'acceptation par l'ABF est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

#### - Le portage foncier et la cession

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tirons avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

### **ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPFF**

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPFF sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPFF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locaux sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPFF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté de Communes POL entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPFF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPFF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes POL s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPFF s'engage à accompagner financièrement la Communauté de Communes POL au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPFF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

### **ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT**

L'intervention foncière de l'EPFF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPFF, une commune et la Communauté de Communes POL. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concierner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPFF et la Communauté de Communes POL pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par vote d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

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

La Communauté de Communes POL informera l'EPFF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

### **ARTICLE 5 - LES ETUDES**

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes POL comme de l'EPFF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes POL.

L'EPFF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes POL, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPFF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes POL.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes POL sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPFF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la Communauté de Communes POL, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPFF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

A cette fin, l'EPFF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPFF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPFF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière. Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'EPFF en application du PPI. Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession. Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPFF et la commune communiqueront à la Communauté de Communes POL tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté de Communes POL communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes POL pourra accompagner l'EPFF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté de Communes POL pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPFF ou de ses prestataires

La Communauté de Communes POL a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPFF et au-delà.

L'EPFF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes POL, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### **ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE**

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPFF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPFF et la Communauté de Communes POL s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

Si une Commune membre de la Communauté de Communes POL est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPFF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure définie à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPFF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes POL.

#### **ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

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

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

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPFF destinée à :

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

#### **ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

#### **ARTICLE 9 - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à Poitiers, le ..... en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes Porte  
Océane du Limousin  
représentée par son Président,

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

Joël RATTIER

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, Hubert BLAISON n° 2017/ ..... en date  
du

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-008

B 2017-84 Convention cadre relative au développement économique entre la Communauté de Commune Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**  
**Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 84

**Approbation du projet : Convention cadre relative au développement économique  
entre la Communauté de Commune Terrassonnais en Périgord Noir Thenon  
Hautefort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24)**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24)

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention cadre relative au développement économique entre la Communauté de Commune Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

##### **-Objet : Développement économique**

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

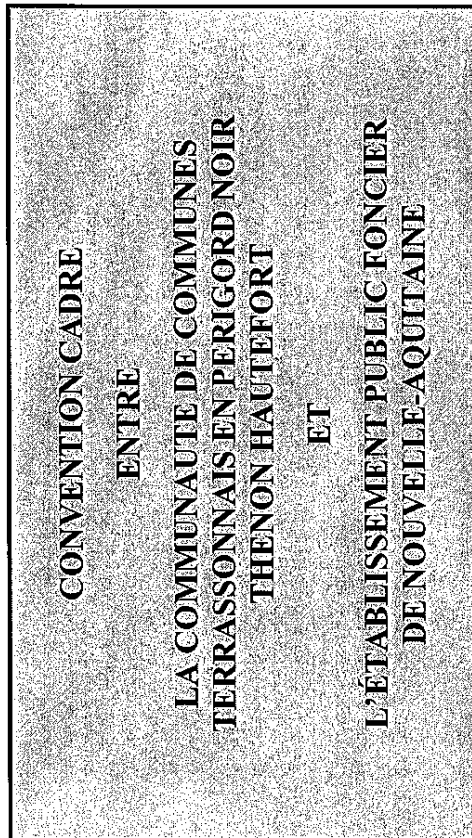
La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

#### ***L'objet de la convention :***

- *Assister les communes dans leurs ambitions de développement économique*
- *Définir les objectifs partagés de la CCTH à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

**-Echéance :** jusqu'au 31 décembre 2022



ENTRE

La Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 58 avenue Jean-Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU- représentée par Monsieur Dominique BOUSQUET, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « CCTTH » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-..... du .....,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de reconstruction d'entreprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'entreprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun. Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un lot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

**L'objet de la convention :**

- Assister les communes dans leurs ambitions de développement économique
- Définir les objectifs partagés de la CCTTH à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- 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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort

La Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (CCTTH), qui est constituée des communes de Terrasson-Lavilledieu, Ajat, Auriac-du-Périgord, Azerat, La Bachellerie, Badoles-d'Ans, Bars, Beauregard-de-Terrasson, Boisseuilh, La Cassagne, La Chapelle-Saint-Jean, Châtres, Chourgnac, Les Coteaux-Périgourdiens Coly, Condat-sur-Vézère, Coutbours, La Dornac, La Feuillade, Fossemagne, Gabillou, Granges-d'Ans, Hautefort, Le Lardin-Saint-Lazare, Limeyrat, Montagnac-d'Auberoche, Nailliac, Pazayac, Peyrignac, Sainte-Eulalie-d'Ans, Sainte-Orse, Sainte-Tris, Saint-Rabier, Teillots, Temple-Laguyon, Thenon, Tourtoirac, Villac a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Elle est située à l'extrémité Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La CCTTH dispose de compétences majeures pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La CCTTH regroupait près de 23 000 habitants en 2014, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Terrasson-Lavilledieu, le chef-lieu de canton, avec plus de 6000 habitants. Cette cité historique est un centre important du commerce de la truffe et de la noix. Le bassin de Terrasson-Lavilledieu concentre également de nombreux emplois de l'industrie locale, mais aussi dans l'agroalimentaire et le commerce. D'autres communes polarisent le territoire de la CCTTH comme Thenon et Hautefort. Le reste de la CCTTH est composé de petites communes de moins de 1000 habitants, plus ou moins enclavées.



Après plusieurs décennies de régression, la démographie semble se stabiliser depuis la fin des années 2000 et même repartir à la hausse dans certaines communes de la CCTTH.

Son territoire est de plus en plus attractif, notamment grâce à sa proximité avec les agglomérations de Brive et Périgueux et les deux sortes de l'A89 à Terrasson et à La Bachellerie et. La CCTTH bénéficie également de certaines infrastructures corréennes comme l'aéroport de Brive-Valée de la Dordogne situé à seulement 25 kilomètres de Terrasson-Lavilledieu.

L'économie de la CCTH repose en partie sur l'activité industrielle présente dans les communes de Terrasson-Lavilledieu, Lardin-Saint-Lazare ou Condat-sur-Vézère. Mais aussi plus classiquement sur l'agriculture et l'artisanat dans les communes plus rurales. Le CCTH bénéficie également de son positionnement dans le Périgord Noir et de sa proximité avec de grandes étapes touristiques (Grotte de Lascaux ou Sarlat) pour développer le tourisme.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPFF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

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

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPFF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des

services ; l'intervention foncière de l'EPFF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- Participer à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de développement économique. L'EPFF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

### ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de foncières dans le cadre de ces opérations.

#### ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

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

Les conventions pourront faire l'objet d'avants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communs membres de la CCTIH et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CCTIH, qui sollicitera l'EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CCTIH pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

#### ARTICLE 5 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018 puis selon un format rénové lors de l'adoption du PPI 2019-2023, au cours de l'année 2018.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dens creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

L'EPF interviendra en particulier et en premier lieu sur plusieurs projets phares de développement économique initiés par la CCTIH.

Parmi ces derniers le projet principal porte sur la ZAC La Coudonie. L'objectif est d'étendre sur plus de 32 hectares la zone industrielle du Coustal, située à l'Est du centre-ville de Terrasson-Lavilledieu en bordure de la D6089. Ce projet doit permettre à la CCTIH de s'affirmer comme un pôle d'équilibre entre la Communauté d'Agglomération du Grand Périgord et celle du Bassin de Brive. La ZAC de La Coudonie bénéficiera également de sa proximité avec l'A89 (Axe Bordeaux-Lyon), et plus généralement avec le bassin d'emploi important du terrassonnais. Ce développement économique est essentiel pour la CCTIH et l'intervention de l'EPF est une clef fondamentale technique et juridique pour permettre le développement du territoire.

L'EPF pourra aussi s'engager dans le développement d'autres zones d'activités économiques, comme à Thenon ou à La Bachellerie, mais également dans des projets innovants comme la création d'un village d'artisans au Lardin-Saint-Lazare.

#### ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement dur de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional

**ARTICLE 6 - CONTENITEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté de communes du Terrassonnais en  
Périgord Noir Thenon Hautefort  
représentée par son Président,

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

**Dominique Bousquet**

**Philippe GRALL**

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-009

B 2017-85 Convention Cadre avec la Communauté de  
Communes Isle Double Landais (24) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 85

**Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes  
Isle Double Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUNBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes Isle Double Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

##### **-Objet : l'habitat et développement économique**

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

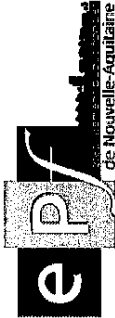
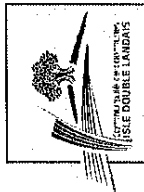
L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

##### ***L'objet de la convention :***

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Isle Double Landais à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.



**CONVENTION CADRE  
RELATIVE A  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
ISLE DOUBLE LANDAIS  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

Le **Communauté de Communes Isle Double Landais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au 4bis Rue Joffre 24700 MONTPON-MENESTROL, représenté par **Monsieur Jean-Paul LOTTERIE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **C4C** » ;

D'une part

**ET**

L'**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-... du .....

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

### L'objet de la convention :

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté de communes Isle Double Landais

La Communauté de communes Isle Double Landais (CCIDL), qui est constituée des communes d'Échourgnac, Eygurande-et-Gardeuil, Ménésplet, Montpon-Ménestrol, Moulin-Neuf, Le Pizou, Saint-Barthélemy-de-Bellegarde, Saint-Martial-d'Artenet, Saint-Sauveur-Lalande, a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elle est située à l'extrémité Ouest du département de la Dordogne, dans la vallée de l'Isle.

La CCIDL dispose de compétences majeures pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre la politique locale du logement, les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La CCIDL regroupait près de 12 000 habitants en 2014. Son territoire est composé de plusieurs communes rurales entourant la ville-centre de Montpon-Ménestrol, le chef-lieu du canton, qui abrite à elle seule plus de 5500 habitants.

La population de la CCIDL s'accroît dans l'ensemble des communes depuis le début des années 2000. Ce dynamisme démographique s'explique par la géographie du territoire qui est traversé par l'A89, sur son tronçon Bordeaux à Périgueux, mais également par la ligne TER qui s'arrête en gare de Montpon-Ménestrol.

L'économie de la CCIDL se concentre en grande partie dans la vallée de l'Isle, notamment près de Montpon-Ménestrol, qui rassemble la plupart des commerces mais aussi de nombreuses PME industrielles ou agroalimentaires. On trouve également dans cette vallée de nombreuses exploitations agricoles. Le reste du territoire et notamment le Nord, appartient au massif forestier de la Double et reste marqué par l'activité

sylvicole.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPP), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

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

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

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

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

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

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

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

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraignant pour les opérations en régie

### ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DJA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées



- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à l'opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification de commerces de proximité.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

### **ARTICLE 4 - L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPFCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

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

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPFCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPFCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPFCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPFCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFCI soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFCI, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

### **ARTICLE 6 - CONTENTEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté de communes  
Isle Double Landais  
représentée par son Président,

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

**Jean-Paul LOTTERE**

**Philippe GRALL**

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-010

B 2017-86 Convention Cadre avec la Communauté de  
Communes du Créonnais (33) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 86

**Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes  
du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUNBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

##### **-Objet : l'habitat et développement économique**

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

##### ***L'objet de la convention :***

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Créonnais à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

##### **Engagements mutuels :**

## **1 – Favoriser le développement du parc de logements en structurant l'organisation communautaire**

Au sein du Sysdau chaque territoire doit développer son parc de logements afin d'accueillir au mieux sa part des 18 000 nouveaux habitants arrivant chaque année en Gironde.

Ainsi le SCOT du Sysdau fixait une production de 250 à 300 logements sur chaque période triennale entre 2010 et 2030.

La production annuelle de logements sur la CCC ne peut se répartir de manière égale sur l'ensemble du territoire intercommunal. La Collectivité a ainsi déterminé trois orientations d'accueil des nouveaux arrivants :

- la limitation de l'urbanisation le long de certains axes majeurs (Fargues-Créon, Camblanes-Créon, Libourne-Langoiran, Bordeaux-Branne) et des axes secondaires (Créon-Capian, Fargues-Sadirac, RD 239 La Sauve, Créon-Le Pout, Créon-Saint Quentin).
- Le développement harmonieux de la Collectivité doit traduire et respecter la structure territoriale historique,
- Permettre à chacun de réaliser l'ensemble de son parcours résidentiel sur le territoire.

Bien que la Métropole bordelaise soit le premier bassin d'emplois des habitants du Créonnais, la population du territoire reste hétérogène. Il est donc nécessaire d'accueillir différentes typologies de ménages. En ce sens, si l'accession à la propriété reste un produit majeur pour le territoire, la diversification du parc de logements passera aussi par la production de logements accessibles pour les publics jeunes, âgées et de toutes catégories de revenus. La taille, la localisation et la typologie de logements doivent donc être adaptés à l'ensemble de ces publics.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé, en maîtrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitas variés,
- Maîtriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes
- Maîtriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

## **2 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs**

Avec une population en croissance constante, multipliée par plus de 2 en 45 ans et la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales a été multiplié par 4. Cependant, en parallèle, le nombre de logements vacants a lui aussi augmenté de 300% sur la même période, principalement au cœur des bourgs. Ce phénomène s'explique par une production de logements essentiellement basée sur la production de maisons individuelles en accession. Sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes, entre 2005 et 2014, la consommation foncière a été de 150 ha, avec notamment une moyenne de 874m<sup>2</sup> par logement.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisations des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

## **3 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines**

Dynamique pour l'habitat, le territoire intercommunal l'est aussi pour l'économie avec un développement fort du commerce, des services et du tertiaire mais un tassement de l'agriculture et de la viticulture.

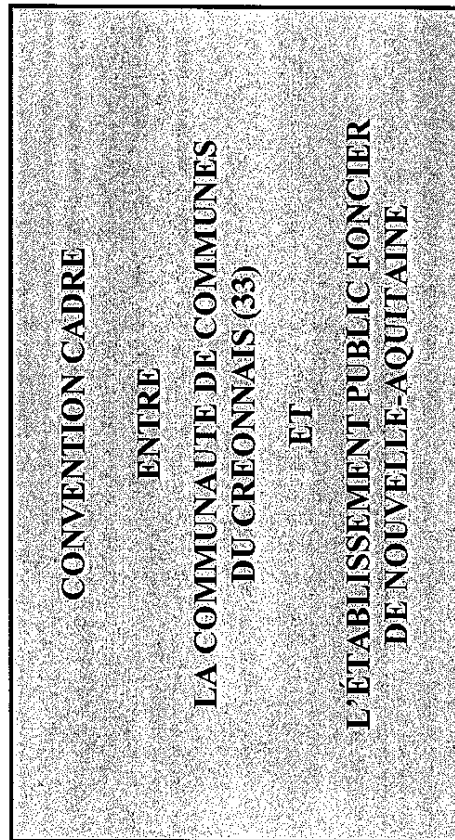
La collectivité dispose de plusieurs zones d'activités, ZA de Créon, La Sauve et Sadirac. S'il est nécessaire de poursuivre son développement la CCC souhaite accompagner ce dernier autour des zones attractives du territoire qui sont localisées à proximité des axes routiers majeurs et de son pôle central.

L'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour la développement et l'accueil d'activités économiques la CC et l'EPF s'engage sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du Créonnais vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économique potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire



**ENTRE**

La Communauté de Communes du Créonnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 39 boulevard Victor Hugo - 33670 CREON – représentée par **Madame Mathilde FELD**, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du .....  
Ci-après dénommée « CCC » ;

D'une part

**ET**

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017-..... du 28 novembre 2017,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

**PRÉAMBULE**

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles; dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissances des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

**L'objet de la convention :**

- Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain
- Définir les objectifs partagés de la CCC à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- 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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

**La Communauté de Communes du Créonnais**

La Communauté de Communes du Créonnais (CCC) a été créée en 2000. A la suite du schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté de communes voit son nombre de communes portée à 15 avec le départ de Lignan-de-Bordeaux vers la Communauté de communes des portes de l'Entre-deux-Mers et l'arrivée de Capitan, Cardan et Villenave-de-Rions de l'ancienne Communauté de communes du Vallon de l'Artolle.

Intégrée au SCOT du SYSDAU, elle est située au cœur de l'Entre-Deux-Mers, en première couronne de la Métropole. Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, la population a plus que doublée depuis 1968, la CCC regroupait près de 16 501 habitants en 2014. Si la base historique de Créon avec près de 4500 habitants est le principal pôle commercial de la CCC, d'autres communes polarisent le territoire du créonnais comme les communes Sadirac (3962 habitants), La Sauve (1428 habitants) et Baron (1154 habitants). Le reste de la CCC est composé de petites communes de moins de 1000 habitants, aux territoires plus ou moins restreints. Ainsi le territoire de la CCC apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les



investissements économiques. A moins de trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la CCC offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins d'emplois de la Métropole et de la CALI. Avant son extension au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la CCC concentrait déjà plus de 1500 établissements actifs, dont plus de 60% dans le secteur du commerce, des transports et des services divers.

Le Créonnais possède également un potentiel touristique intéressant ne se limitant pas seulement à sa situation géographique entre Bordeaux et Saint-Emilion. En effet, l'Entre-Deux-Mers devient peu à peu une destination touristique propre avec un riche patrimoine bâti dont l'Abbaye de la Sauve-Majeure, géré par le Centre National des Monuments Historiques, en est la figure de proue, mais aussi des cotéaux vallonnés au cœur de plusieurs appellations viticoles (dont l'AOC entre-deux-mers). Pour mettre en valeur ces ensembles, l'ancienne voie de chemin de fer Lausarne-Sauveterrade-Guyenne, a été reconverte en piste cyclable, et les gares de Créon et de La Sauve, ont vu être transformées en équipements culturels.

En raison de cette pression foncière et à côté de l'habitat de centre-bourg en pierre typique du bordelais, une part toujours plus importante du parc de logement est composé pavillons individuels. Ce type d'habitat qui a émergé à Créon et Sadirac dès les années 1960, s'est développé dans toutes les communes de la CCC et tend peu à peu à mitiger le paysage et créer une conurbation entre Sadirac, Créon et La Sauve.

En revanche l'attractivité du territoire permet d'afficher un taux de vacance de seulement 6.3%. Toutefois ce chiffre ne doit pas cacher un taux de vacance beaucoup important dans l'habitat ancien des centres-bourgs et notamment dans le cœur de la bastide de Créon.

Il existe en effet, une réelle pression foncière sur certaines de ses communes, le territoire offrant de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la CCC
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : RD 14, RD 67, RD 936 et RD 20.

En 2014, la part des logements locatifs ne représentait que 28% de l'ensemble du parc de logements. De plus le marché locatif appartenait majoritairement au parc privé avec des cas de plus en plus fréquent d'habitat dégradé. Face à ce constat les bailleurs sociaux doivent continuer à construire des logements privés sociaux conventionnés dans les villes et pôles relais, afin de pallier la difficulté à construire des logements de ce type en milieu périurbain et rural.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la CCC sont les suivantes :

- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs, dont la bastide de Créon qui présentent souvent des friches commerciales ou des logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage
- Des projets d'activités économiques toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

### **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre la CCC, les communes membres et l'EPF

La convention cadre doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

L'EPF interviendra en particulier et en premier lieu sur plusieurs projets sur le territoire de la CCC. Tout d'abord, l'EPF pourra accompagner la Collectivité en amont de la construction d'un lycée sur le territoire de la Communauté de communes. Plusieurs sites ont déjà été identifiés à Créon et Sadirac.

L'EPF devrait aussi intervenir au cœur de la bastide de Créon, avec une convention opérationnelle de revitalisation de centre-bourg, sur plusieurs sites identifiés par la Commune, afin de résorber des îlots d'habitats dégradés et lutter contre la vacance commerciale.

D'autres interventions devraient peu à peu se mettre en place, notamment sur les centres-bourgs de différentes communes affectées par la vacance commerciale et le logement dégradé.

### **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé

ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

## 2 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs

Avec une population en croissance constante, multipliée par plus de 2 en 45 ans et la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales a été multiplié par 4. Cependant, en parallèle, le nombre de logements vacants a lui aussi augmenté de 300% sur la même période, principalement au cœur des bourgs. Ce phénomène s'explique par une production de logements essentiellement basée sur la production de maisons individuelles en accession. Sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes, entre 2005 et 2014, la consommation foncière a été de 150 ha, avec notamment une moyenne de 874m<sup>2</sup> par logement.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarques communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

## 3 – Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines

Dynamique pour l'habitat, le territoire intercommunal l'est aussi pour l'économie avec un développement fort du commerce, des services et du tertiaire mais un tassement de l'agriculture et de la viticulture.

La collectivité dispose de plusieurs zones d'activités, ZA de Créon, La Sauve et Sadirac. S'il est nécessaire de poursuivre son développement la CCC souhaite accompagner ce dernier autour des zones attractives du territoire qui sont localisées à proximité des axes routiers majeurs et de son pôle central.

L'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles

Consciente du potentiel de développement en matière d'habitat mais aussi d'économie du territoire intercommunal, la CCC souhaite cependant préserver le cadre de vie qui fait sa force d'attractivité. En ce sens, l'intervention de l'EPF et de la CCC au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

## 1 – Favoriser le développement du parc de logements en structurant l'organisation communautaire

Au sein du Sysdau chaque territoire doit développer son parc de logements afin d'accueillir au mieux sa part des 18 000 nouveaux habitants arrivant chaque année en Gironde.

Ainsi le SCOT du Sysdau fixait une production de 250 à 300 logements sur chaque période triennale entre 2010 et 2030.

La production annuelle de logements sur la CCC ne peut se répartir de manière égale sur l'ensemble du territoire intercommunal. La Collectivité a ainsi déterminé trois orientations d'accueil des nouveaux arrivants :

- la limitation de l'urbanisation le long de certains axes majeurs (Fargues-Créon, Camblanes-Créon, Libourne-Langoiran, Bordeaux-Branne) et des axes secondaires (Créon-Caplan, Fargues-Sadirac, RD 239 La Sauve, Créon-Le Pout, Créon-Saint Quentin).
- Le développement harmonieux de la Collectivité doit traduire et respecter la structure territoriale historique,
- Permettre à chacun de réaliser l'ensemble de son parcours résidentiel sur le territoire.

Bien que la Métropole bordelaise soit le premier bassin d'emplois des habitants du Créonnais, la population du territoire reste hétérogène. Il est donc nécessaire d'accueillir différentes typologies de ménages. En ce sens, si l'accession à la propriété reste un produit majeur pour le territoire, la diversification du parc de logements passera aussi par la production de logements accessibles pour les publics jeunes, âgés et de toutes catégories de revenus. La taille, la localisation et la typologie de logements doivent donc être adaptés à l'ensemble de ces publics.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Insérer l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé, en maîtrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitats variés,
- Maîtriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes
- Maîtriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc

- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour la développement et l'accueil d'activités économiques la CC et l'EPF s'engage sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du Créonnais vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économique potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

#### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

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

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

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communs membres de la CCC et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CCC qui sollicitera l'EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CCC pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

#### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

#### **ARTICLE 6 - CONTENIEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Créonnais  
représentée par sa Présidente,

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

**Mathilde FELD**

**Philippe GRALL**

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-011

B 2017-87 Convention cadre relative à l'habitat et au développement économique entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-87

**Approbation du projet : Convention cadre relative à l'habitat et au développement économique entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région  
Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBONIS

## **Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

### **Approbation du projet : Convention cadre relative à l'habitat et au développement économique entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** Habitat et développement économique

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF NA se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

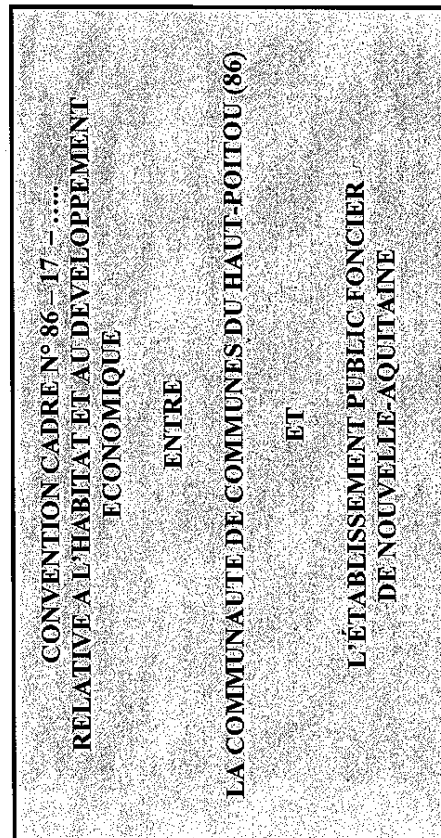
La Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF NA ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### **L'objet de la convention :**

- **Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain**
- **Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PPI**
- **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 permet de donner un cadre à l'action de l'EPF NA sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des Communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

**-Echéance :** 31 décembre 2020



**ENTRE**

La Communauté de Communes du Haut-Poitou, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 10 avenue de l'Europe, 86170 NEUVILLE-DE-POITOU – représentée par Monsieur ..... , dument habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **CAC** ou **EPCI** » ;

**D'une part,**

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-21 du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**

**PRÉAMBULE**

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun. Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

**L'objet de la convention :**

- Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PPI
- 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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

**La Communauté de Communes du Haut-Poitou**

La Communauté de communes du Haut-Poitou est issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 des Communautés de Communes du Mirabalais, du Neuvillois et du Vouglaisien. Elle comprend aujourd'hui 31 communes, au Nord-Ouest du département, sur une surface de 700 km² environ avec une population globale de 41 536 habitants.

La CCHP a pour objectif principal l'association des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Elle possède quatre compétences obligatoires que sont l'aménagement de l'espace, le développement économique, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, la collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Elle possède également des compétences optionnelles que les communes ont souhaité lui transférer : protection et la mise en valeur de l'environnement ; politique du logement et du cadre de vie ; création, aménagement et entretien de la voirie ; construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, et d'équipements de l'enseignement présécolaire et élémentaire d'intérêt communautaire ; action sociale d'intérêt communautaire.

Des compétences supplémentaires, détenues par les anciennes intercommunalités membres, pourraient



également lui être transférés.

Sur le territoire, la production de logements ou leur réhabilitation, sont une priorité, tout comme le développement économique. La réhabilitation de logements vacants, de friches industrielles ou commerciales, la limitation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, ou encore le soutien à l'économie locale sont des enjeux clairement identifiés par l'intercommunalité.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPF), les interventions de l'EPF NA, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

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

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

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

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

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

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

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

L'intervention de l'EPF NA au profit des projets des communes sera facilitée par la CCHP par le biais de la mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la Communauté de communes et entre les communes.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraignant pour les opérations en régie

### ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF NA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF NA, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF NA
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPF NA s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

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

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPF NA sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPF NA. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPF NA sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPF NA.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2020.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NA, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

### **ARTICLE 6 - CONTENITEUX**

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

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

Fait à Poitiers, le ....., en trois exemplaires originaux

La Communauté de communes du Haut-Poitou,  
représentée par son .....,  
L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON  
n° 2017/.....  
en date du .....

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-012

B 2017-88 Convention cadre entre la Communauté de  
Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**  
**Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

**Délibération n° B-2017- 88**

**Approbation du projet : Convention cadre entre la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUNBOFF

## **Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

### **Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### **Rapport du Directeur Général**

#### **Approbation du projet : Convention cadre entre la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

##### **-Objet : Renouvellement urbain**

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

##### **L'objet de la convention :**

- **Assister la Communauté de Communes de l'Estuaire et les communes membres dans leurs ambitions de renouvellement urbain**
- **Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes de l'Estuaire à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI**
- **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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

**-Echéance : jusqu'au 31 décembre 2022**

**CONVENTION CADRE N° 33-17-....**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE  
L'ESTUAIRE (33)**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La Communauté de Communes de l'Estuaire, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 38 avenue de la République - 33 820 BRAUD ET SAINT LOUIS - représentée par **Monsieur Philippe PLISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « CCE » ;

D'une part

**ET**

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011. POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-..... du .....  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assistées de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations évenuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

### L'objet de la convention :

- Assister la Communauté de Communes de l'Estuaire et les communes membres dans leurs ambitions de renouvellement urbain
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes de l'Estuaire à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- 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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté de Communes de l'Estuaire

Créée en 1995, la Communauté de Communes de l'Estuaire compte désormais 15 communes en Haute Gironde. Située en bordure de l'estuaire de la Gironde et du département de la Charente Maritime. La Communauté de Communes de l'Estuaire est une structure intercommunale qui a développé au fil des années un nombre important de services et de compétences :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Gestion des aires des gens du voyage
- Collecte et traitement des ordures ménagères
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Enfance et jeunesse
- Aménagement numérique
- Développement touristique
- Construction et gestion d'une Maison de Santé
- Formation professionnelle
- Assainissement non collectif
- Voirie

Ce territoire s'étend sur une superficie de 25 452 hectares et compte plus de 15 460 habitants depuis l'extension de son périmètre en 2017. La vie économique se caractérise par une grosse activité liée à la présence de la Centrale Nucléaire du Blayais et à la sous-traitance associée mais aussi par les entreprises agricoles et agroalimentaires de pointe.

En parallèle de l'économie productive, l'économie présente est très limitée (seulement 29,3% contre 41,9% en Gironde) tout comme le poids de la fonction publique (13,6% (25,7% en Gironde). La CCE dispose aussi d'une offre de formation développée avec un BTS industriel et un CFM à Reignac.

Suite à une lente période d'exode rural entre 1856 et 1975, la création de la centrale nucléaire a induit une hausse sensible de population visible dès 1982. La croissance est aujourd'hui continue même si elle reste plus lente que sur le reste de la Haute Gironde.

Cette brusque évolution de la population se traduit par un taux élevé de construction de logements entre 1975 et 1990, mais aussi aujourd'hui un taux de vacance élevé, 12% s'expliquent par la présence d'un bâti ancien et dégradé en cours de réhabilitation.

En termes de revenus, la population de la Communauté de Communes de l'Estuaire semble être l'une des plus fragiles du département girondin avec 15 602 € de revenus annuels médians et un taux d'allocation du RSA de 21%. Cette fragilité ne se retrouve pas dans la production de logements puisque le territoire ne dispose que d'un faible taux de logements locatifs sociaux.

Structuré sous la forme d'un bassin de vie, le territoire s'organise autour d'un pôle principal, Saint-Ciers sur Gironde, de deux pôles relais (Brand St Louis, Etauliers) et d'un pôle de proximité (Etauliers). Le taux d'évasion vers la métropole bordelaise est assez limité, hormis sur les communes possédant un échangeur sur l'A10.

La CCE souhaite travailler sur la structuration de son urbanisme en adhérant à un Syndicat Mixte de SCOT qui réunit la Communauté de Communes de Blaye et la Communauté de Communes de l'Estuaire. Ce SCOT devrait être opérationnel courant 2019.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

La consommation d'espaces par l'urbanisation est forte sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Estuaire, du fait de la combinaison du dynamisme démographique et de la mono typologie des logements construits. Environ 80% des logements neufs sont issus de l'artificialisation des terres avec une mono orientation autour de la maison individuelle (87% de la production entre 2001 et 2010). Entre 1990 et 2010, ce sont 62 hectares ont été consommés pour la production de 744 logements neufs.

Le territoire souhaite poursuivre sa croissance démographique mais en respectant les principes d'un développement durable et peu consommateur d'espace. Une limitation des nouvelles extensions urbaines permettant de rentabiliser les investissements consentis par les collectivités dans les bourgs est un premier enjeu du territoire. Le maintien d'une agriculture productive, la protection des espaces naturels, mais aussi la préservation de la qualité de vie au sein de la Communauté de Communes de l'Estuaire, passe par une limitation de ces extensions.

Cependant, la CCE souhaite aussi pouvoir poursuivre l'accueil de nouvelles populations au sein de son territoire tout en permettant à l'ensemble des populations existantes ou à venir de réaliser, la totalité de leur parcours résidentiel. En ce sens, un des enjeux principaux sur le territoire sera le **développement d'un parc de logements diversifiés**.

La quantité et la qualité des logements produits ou à produire sur le territoire doivent aussi être accompagnés d'une structuration de ce développement à travers un renforcement de l'organisation autour de ses composantes principales (un pôle central, deux pôles relais et un pôle de proximité), mais aussi de manière plus large le renforcement des pôles urbains, des logiques de vie et de proximité. L'enjeu de **redynamisation des centres bourgs** est primordial sur un territoire au sein duquel, le développement urbain se concentre principalement sur des extensions urbaines. Un travail coordonné sur la reconquête des logements et commerces vacants reste essentiel. L'EPF et la CCE travailleront de concert pour recréer les conditions d'accueil optimales et opérationnelles en centre ancien.

Enfin pour soutenir la croissance urbaine, le territoire doit aussi **accompagner et promouvoir le développement économique**. La CCE a particulièrement choisi de soutenir les filières innovantes avec la mise en place d'un cluster autour de son pôle énergie. Le partenariat à l'œuvre dans cette convention, devra permettre de favoriser la maîtrise foncière à destination des projets économiques.

### **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations
- Structurer les modalités de travail entre la CCE, les communes membres et l'EPF

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accompagner la Collectivité dans sa volonté de production de logements dans le respect de l'équité territoriale, de l'armature urbaine et de la redynamisation des centres anciens
- Favoriser l'installation d'entreprises au sein des zones identifiées en privilégiant le renouvellement des espaces en friches.
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes.
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à l'opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés.
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur.
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, ce que soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent autour du respect des orientations suivantes :

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



**Engagement 1 :** Produire un volume de logements permettant l'accueil et le maintien d'une population diversifiée dans le respect des principes d'équité entre urbanisation et protection des espaces naturels, ou agricoles, en allant dans le sens d'une limitation des extensions urbaines, et d'équité territoriale. Outre, un volume de logements à produire, l'objectif de la convention sera aussi de participer et d'accompagner l'équilibre social du territoire, en participant au :

- Développement du parc social,
- L'unité territoriale et la solidarité en fixant un objectif global de 20% de logements aidés
- L'Amélioration de la stratégie d'intégration urbaine du parc social
- La lutte contre l'habitat insalubre et utiliser l'offre existante pour augmenter l'offre de logements conventionnés
- La mise en place d'une stratégie foncière, réhabiliter les centres bourgs et anciens dégradés
- La diversification des programmes pour permettre aux ménages de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire.
- L'implantation des logements au tissu de services et commerces.

**Engagement 2 :** Engager une dynamique forte de redynamisation des centres bourgs et centres villes basés sur le développement, le maintien ou le renforcement, des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines (logements, commerces, activités). Cette redynamisation des centres bourgs et villes de la CCE respectera l'armature urbaine définie.

Cette orientation est centrale dans le développement du territoire de la CCE. L'ensemble des acteurs publics devra être mobilisé par la CCE et l'EPF afin de répondre à cet objectif pour permettre de définir et mettre en place une stratégie d'intervention globale.

Cette stratégie globale prendra en compte l'ensemble des constituants des centres bourgs et l'implantation des services, commerces ou logements devra servir cette orientation.

**Engagement 3 :** Permettre un développement économique recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales.

Cet engagement devra respecter les orientations suivantes :

- Consommer l'espace de façon économe
- Renforcer l'armature urbaine
- Privilégier la proximité

Enfin, l'ensemble des activités économiques implantées au sein de ces secteurs devra être pensé en fonction des autres orientations de la convention cadre à savoir le respect de l'armature et de l'équité territoriale et ne pas nuire aux efforts de revitalisation des centres anciens.

#### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPFCi s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

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

Les réunions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPFCi sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions devront se faire avec l'EPFCi.

Concernant, le lien avec les communes membres de la CCE et en fonction de la volonté de la Communauté de Communes, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CCE qui sollicitera l'EPFCi par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CCE pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) avec les communes et l'EPFCi.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPFCi sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPFCi

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

#### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFCi soit jusqu'au 31 décembre 2018 puis selon un format rénové lors de l'adoption du PPI 2019-2023, au cours de l'année 2018.

Les modifications substantielles du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFCi, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant et seront intégrées dans la présente convention.

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

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

#### **ARTICLE 6 - CONTENTEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Estuaire  
représentée par son Président,

**Philippe PLISSON**

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

**Philippe GRALL**

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-013

B 2017-89 Convention cadre entre Val de Garonne  
Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 89

**Approbation du projet : Convention cadre entre Val de Garonne Agglomération (47)  
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour  
approbation

à Monsieur le Préfet  
de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Michel STOUMBOFF

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### Approbation du projet : Convention cadre entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

#### Description de la convention :

##### **-Objet : Habitat et développement économique**

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

##### **L'objet de la convention :**

- **Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain**
- **Définir les objectifs partagés de la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI**
- **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 convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont les suivants :

- **Accompagner la Collectivité dans sa volonté de production de logements dans le respect de l'équilibre territoriale, de l'armature urbaine et de la redynamisation des centres anciens**

- Favoriser l'installation d'entreprises au sein des zones identifiées en privilégiant le renouvellement des espaces en friches
- Favoriser le développement de l'agriculture durable (notamment, l'agriculture biologique) en améliorant l'accès aux terres cessibles, friches agricoles, à travers notamment un travail commun et une convention avec la SAFER.
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes.
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés.
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur.
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches (économiques et agricoles), d'emprises économiques, commerciales ou de services sous utilisées.

Les engagements mutuels sont les suivants :

- **Engagement 1** : Produire un volume de logements permettant l'accueil et le maintien d'une population diversifiée dans le respect du principe d'équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels ou agricoles, et d'équité territoriale.

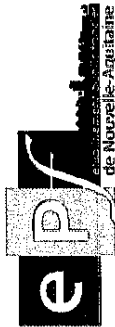
Les besoins de la Collectivité en terme de volume sont identifiés et correspondent à l'accueil de 5 250 habitants en 10 ans ce qui correspondrait à 3 800 logements sur la même période.

La production de logements devra s'inscrire dans la dynamique engagée par le SCOT et respecter la répartition suivante :

- Pôle de Marmande : 1 900 logements dont 15% minimum en renouvellement urbain pour Marmande et 10% pour les autres communes associées au pôle
- Pôle de Tonneins : 570 logements dont 15% minimum en renouvellement urbain pour Tonneins et 10% pour les autres communes associées au pôle.
- Pôle relais : 570 logements dont 15% minimum en renouvellement urbain
- Communes rurales : 760 logements dont 5% minimum en renouvellement urbain.

- **Engagement 2** : Engager une démarche forte de redynamisation des centres bourgs et des centres villes basée sur le développement, le maintien ou le renforcement, des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines (logements, commerces, activités). Cette redynamisation des centres bourgs et villes de VGA respectera l'armature urbaine définie par le SCOT.

- **Engagement 3** : Permettre un développement économique recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales.



## PRÉAMBULE

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières et immobilières (économiques et agricoles), de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des foncters identifiés, ou pour repérer des foncters d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

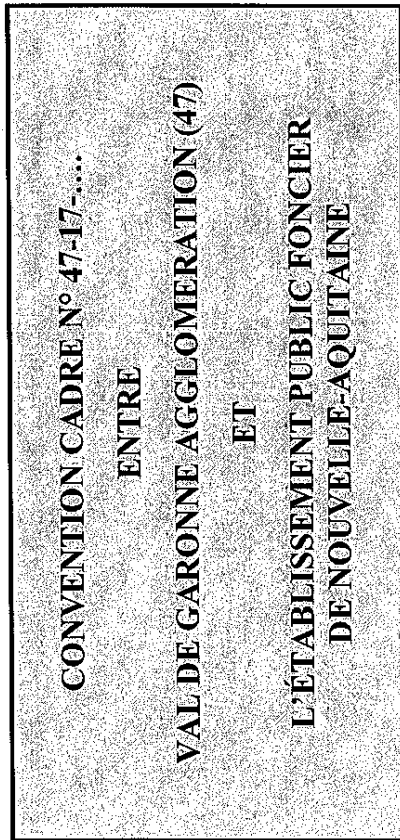
L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain ainsi que dans le cadre d'une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements foncters, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- Assister VEGA et les communes membres dans leurs ambitions de renouvellement et d'aménagement urbains et ruraux,
- Définir les objectifs partagés de VEGA à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PFI
- Mettre en œuvre des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements foncters, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

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



ENTRE

La Communauté d'Agglomération Val de Garonne, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Maison du Développement - Place du Marché - 47 200 MARMANDE - représentée par Monsieur Daniel BENQUET, son Président, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire du 9 novembre 2017,

Ci-après dénommée « VEGA » ;

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 POISSIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017.. du ..... ,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## Val de Garonne Agglomération (VGA)

Val de Garonne Agglomération est constituée des communes suivantes : Agmè, Beaupuy, Biac-sur-Trèze, Calonges, Castelnaud-sur-Gupie, Caubon-Saint-Sauveur, Caumont-sur-Garonne, Clairac, Cocumont, Couffoules-sur-Garonne, Escasselfort, Faugueroles, Faullet, Fourques-sur-Garonne, Gaujac, Gontaud-de-Nogaret, Grataloup-Saint-Gayrand, Juix, Lafitte-sur-Loi, Lagrière, Lagripie, Longueville, Le Mas-d'Agénais, Marcellus, Marmande, Mauvezin-sur-Gupie, Meilhan-sur-Garonne, Montpoullan, Puyminclan, Saint-Avit, Saint-Barthélémy-d'Agénais, Saint-Martin-Petit, Saint-Pardoux-du-Breuil, Saint-Sauveur-de-Meilhan, Sainte-Bazelle, Samazan, Sénestis, Seyches, L'aillebouërg, Tonneins, Vartès, Villétou, et Virazeil.

La Communauté d'Agglomération voit officiellement le jour en janvier 2011 (33 communes), puis suite à l'intégration de la Communauté de Communes des Pays du Trèze et de la Gupie (2012) et celle de la commune de Montpoullan (2013), VGA regroupe aujourd'hui 43 communes et environ 60 000 habitants selon l'INSEE.

La Communauté d'Agglomération est constituée :

- De deux pôles principaux : Marmande (18 000 habitants) et Tonneins (9000 habitants),
- Des communes associées à ces deux pôles : Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazelle, Virazeil, Escasselfort (Marmande) et Faullet, Varsès (Tonneins)
- Des pôles relais : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas d'Agénais, Meilhan-sur-Garonne, Seyches
- Les communes restantes, rurales, disposant de quelques commerces et/ou services

Après une baisse de la population constatée dans les années 1990, celle-ci a repris une dynamique positive avec une croissance de plus de 0.4% annuelle (prévisions INSEE pour le département Lot-et-Garonne entre 2010 et 2040). L'attrait des jeunes de moins de 20 ans et des jeunes ménages pour le territoire est réel et l'augmentation du nombre de séniors de plus de 60 ans est et sera un véritable enjeu.

VGA a clairement une vocation de pôle d'équilibre, entre Bordeaux et Agen. Elle occupe donc une place stratégique, mais échange aussi en parallèle avec les territoires ruraux proches de Lot-et-Garonne et les espaces voisins girondins

Le territoire de VGA est accessible par l'A62 (Marmande se situe à 10km du pôle d'activités de Samazan, où se situe l'échangeur de l'A62). La D813 permet de relier Bordeaux à Agen, et l'A89 sert à la liaison entre Bergerac et Périgueux.

Le TER permet de relier le territoire Marmande à Bordeaux, une dizaine de trajets sont programmés quotidiennement et plus de 500 000 usagers TER sont comptabilisés chaque année. Enfin, le canal latéral à la Garonne est une desserte originale par la voie d'eau ainsi qu'un enjeu touristique majeur.

Le réseau de bus EVALYS permet le déplacement au cœur de l'agglomération avec 5 lignes régulières dont quatre sur Marmande (avec liaison vers Sainte-Bazelle, Saint Pardoux du Breuil, Virazeil, Couffoules-sur-Garonne et Meilhan-sur-Garonne) et une sur Tonneins. Un réseau de transport à la demande est également développé par l'Agglomération. Des bus scolaires sont également mis en place par VGA. L'Agglomération porte aujourd'hui deux projets de pôles d'échanges intermodaux sur les gares de Marmande et de Tonneins

L'activité économique paraît en bonne santé avec un secteur industriel dynamique (agroalimentaire, aéronautique), et des activités résidentielles très porteuses (artisanat, services à la personne, et offre commerciale). Les activités de logistique (Samazan) sont également présentes, au niveau de l'échangeur de l'A62.

Le parc de logements communautaire est constitué de 86% de résidences principales, 50% de ces résidences ont été construites avant 1970. Ceci témoigne donc d'une ancienneté des bâtiments, qui se traduit par plus de 12% de logements vacants (chiffres quasiment similaires à ceux constatés sur l'ensemble du département Lot-et-Garonnais).

Le statut locatif représente 32% (28% parc privé et 5% parc public) des résidences principales en 2014, qui relèvent pour l'essentiel du parc locatif privé. La proportion de logements locatifs sociaux sur les pôles de

Marmande et Tonneins (environ 1500 logements publics et 500 logements sociaux privés en 2013 selon FILOCOM sur VGA, dont près de 80% concentrés sur les deux communes pôles) s'explique par les obligations de la loi SRU auxquelles elles sont soumises (20% de logements aidés afin de développer une offre adaptée aux revenus des ménages). Les bailleurs sociaux doivent continuer à construire des logements privés sociaux conventionnés dans les villes et pôles relais, afin de pallier la difficulté à construire des logements de ce type en milieu rural, et satisfaire aux obligations SRU des deux communes pôles.

Les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme de VGA seront orientées vers l'accroissement de l'attractivité du territoire pour consolider et renforcer le rôle de pôle d'équilibre territorial entre Bordeaux Métropole et Agen, la capitale départementale. Il s'agira de faire de l'habitat, du commerce et de l'économie les thématiques essentielles, avec en priorité la revitalisation des centre-bourgs plutôt qu'une extension urbaine tendant à la consommation d'espaces.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF NA pourra débiter par la mise à disposition de la

collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participer à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

La consommation d'espaces par l'urbanisation est forte sur le territoire de Val de Garonne, du fait de la combinaison du dynamisme démographique et de la mono-typologie des logements construits. Les chiffres de la consommation d'espace, 876 hectares sur la période 1990-2006, soit 55ha/an, laissent augurer, avec les perspectives démographiques avancées et dans le cas d'un scénario de prolongement tendanciel, une consommation de plus de 690 hectares sur la période 2013-2023 pour le seul développement de l'offre de logement. Le SCoT quant à lui propose d'améliorer la maîtrise de la consommation foncière en définissant un objectif de consommation 400 hectares sur la même période.

Le premier enjeu foncier du territoire est donc à travers l'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection/valorisation des espaces naturels et agricoles, **la limitation des extensions urbaines**. Ainsi, à travers son ScoT, le territoire s'est doté d'orientations fortes, visant :

- Pour la production des 3 800 nouvelles résidences principales, une urbanisation limitée, favorisant le renouvellement urbain
- Pour l'aménagement de nouvelles zones d'activités avec une limitation à 120 hectares autour d'un nombre de sites restreints et bien desservis par les infrastructures routières et autoroutières.

L'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable de VCA découle de ce principe, ainsi et plus du principe d'équilibre entre urbanisation et protection, un des autres enjeux fort est celui de **l'égalité territoriale**, c'est-à-dire la possibilité pour chacune des composantes du territoire de se développer et de

contribuer au développement d'ensemble. Ainsi, selon ces principes, chaque commune dans le respect du PPI de l'EPFF NA pourra le solliciter.

Cette égalité territoriale se traduit par **une architecture urbaine** historique et à renforcer. En effet, ces lieux de vie différenciés sont dotés selon leur niveau, d'équipements, de services publics et privés, mais aussi d'une diversité de produits logements à plus ou moins grandes portées spatiales. Cet étagement des villes et bourgs selon leur niveau permet d'assurer un équilibre satisfaisant d'accès de tous aux fondamentaux de la vie collective.

Enfin, dotés d'un emplacement privilégié dans le grand sud-ouest et d'une dynamique économique forte, VCA connaît une période de croissance démographique qui se prolonge. Dans ce cadre, le SCoT évoque des perspectives d'évolution annuelle de +0.85% /an de 2010 à 2020 puis 0.75%/an de 2021 à 2030.

Ainsi, VCA va **dévoier accueillir environ 10 500 habitants sur 20 ans** avec une augmentation de 5% du nombre de jeunes de moins de 20 ans et une augmentation de 62% du nombre des plus de 60 ans. Cette ambition devra se traduire par la création ou la mobilisation de 7 650 résidences principales à l'horizon 2030, soit une ambition de 3 800 nouvelles résidences principales pour les 10 années de la période du SCoT.

Au regard de ces éléments, plusieurs enjeux et/ou axes d'intervention majeurs se dégagent :

- La lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles et naturels,
- Le renforcement économique et social des centralités urbaines et rurales,
- La redynamisation des centres villes et l'atteinte d'un équilibre entre développement des périphéries et des centralités,
- Le développement d'une mobilité durable,
- La lutte contre le changement climatique et la pollution atmosphérique.

### **ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre VCA, les communes membres et l'EPFF NA

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accompagner la Collectivité dans sa volonté de production de logements dans le respect de l'équilibre territoriale, de l'armature urbaine et de la redynamisation des centres anciens
- Favoriser l'installation d'entreprises au sein des zones identifiées en privilégiant le renouvellement des espaces en friches
- Favoriser le développement de l'agriculture durable (notamment, l'agriculture biologique) en améliorant l'accès aux terres cessibles, friches agricoles, à travers notamment un travail commun et une convention avec la SAFER.
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes.
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DJA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés.
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur.
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet



- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dens creuses pour de l'habitat, de friches (économiques et agricoles), d'emprises économiques, commerciales ou de services sous utilisés.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPP NA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent autour du respect des orientations suivantes :

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

**Engagement 1 :** Produire un volume de logements permettant l'accueil et le maintien d'une population diversifiée dans le respect du principe d'équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels ou agricoles, et d'équité territoriale.

Les besoins de la Collectivité en terme de volume sont identifiés et correspondent à l'accueil de 5 250 habitants en 10 ans ce qui correspondrait à 3 800 logements sur la même période.

La production de logements devra s'inscrire dans la dynamique engagée par le SCoT et respecter la répartition suivante :

- Pôle de Marmande : 1 900 logements dont 15% minimum en renouvellement urbain pour Marmande et 10% pour les autres communes associées au pôle
- Pôle de Tonneins : 570 logements dont 15% minimum en renouvellement urbain pour Tonneins et 10% pour les autres communes associées au pôle.
- Pôle relais : 570 logements dont 15% minimum en renouvellement urbain
- Communes rurales : 760 logements dont 5% minimum en renouvellement urbain.

Ces chiffres sont un cadre de travail partenarial qui permettra notamment de respecter l'armature territoriale définie et de ne pas engager une concurrence négative entre les différentes communes qui pourrait nuire fortement à la sorte des projets et ainsi aux finances des collectivités.

Outre, un volume de logements à produire, l'objectif de la convention sera aussi de participer et d'accompagner l'équilibre social du territoire, et pour cela :

- Développer le parc social, notamment au sein des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU
- Améliorer la stratégie d'intégration urbaine du parc social
- Lutter contre l'habitat insalubre et utiliser le parc existant pour augmenter l'offre de logements conventionnés

- Mettre en place une stratégie foncière, réhabiliter les centres bourgs et anciens dégradés
- Favoriser la diversité des programmes pour permettre aux ménages de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire.
- Lier, en fonction des types de produits, l'implantation des logements au tissu de services et commerces.

**Engagement 2 :** Engager une démarche forte de redynamisation des centres bourgs et des centres villes basée sur le développement, le maintien ou le renforcement, des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines (logements, commerces, activités). Cette redynamisation des centres bourgs et villes de VGA respectera l'armature urbaine définie par le SCoT. Une attention sera portée à la situation vécue aujourd'hui par les centres villes des Marmande et l'omneins particulièrement touchés par les problématiques de vacances des logements (> à 13%) et des commerces (> 15%) en cœur de ville.

Cette orientation est centrale dans le développement du territoire de VGA. L'ensemble des acteurs publics devra être mobilisé par VGA et l'EPP NA afin de répondre à cet objectif et permettre la définition et la mise en place d'une stratégie d'intervention globale.

Cette stratégie globale prendra en compte l'ensemble des constituants des centres bourgs et des centres-villes et l'implantation des services, commerces ou logements devra servir cette orientation.

**Engagement 3 :** Permettre un développement économique recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales.

Cet engagement devra respecter les orientations suivantes :

- Consommer l'espace de façon économe
  - Renforcer l'armature urbaine
  - Privilégier la proximité
- En outre, certains sites sont d'ores et déjà identifiés et seront privilégiés :

- Site de Samazan, dédié aux grandes entreprises
- Pôle urbain de Marmande et Tonneins sur lesquels le travail de reconquête des friches urbaines et commerciales déjà engagé (parc d'activité André Thévét...) devra être poursuivi en parallèle du recours potentiel à de nouvelles extensions,
- Pôle relais visant à être renforcé en disposant d'un minimum de foncier d'accueil qui devra être recherché en priorité au sein des zones existantes
- Autres communes : un potentiel de 4 hectares restera disponible mais devra lui aussi être recherché prioritairement au sein des secteurs en friches

Enfin, l'ensemble des activités économiques implantées au sein de ces secteurs devra être pensé en fonction des autres orientations de la convention cadre à savoir le respect de l'armature et de l'équilibre territoriale et ne pas nuire aux efforts de revitalisation des centres anciens.

La question du foncier agricole fera l'objet d'une convention spécifique, en lien notamment avec la SAFER.

### **ARTICLE 4 - L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. Ces conventions opérationnelles préciseront notamment les modalités financières relatives à l'intervention de l'EPP NA.

L'EPP NA s'engage à appuyer les projets de communes qui lui seront soumis dès lors qu'ils rentrent dans les critères du PPI, en faisant l'objet d'une convention appuyée par le Conseil d'Administration ou le Bureau de l'EPP NA.

*L'EPP NA s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention (à débattre lors du bureau communautaire)*

Si l'EPFCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.  
Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPFCI sera signataire.  
Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPFCI.

*Concernant, le lien avec les communes membres de VGA et en fonction de la volonté de l'Agglomération, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être géré par VGA qui sollicitera l'EPF NA par la suite.*

*De la même manière, au cours de la vie du dossier, VGA pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) avec les communes et l'EPF NA (à débattre lors du bureau communautaire)*

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPFCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPFCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

#### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles, jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

#### **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-014

B 2017-90 Convention Opérationnelle d'action foncière  
pour la revitalisation et la mise-en-valeur du Bourg entre la  
Commune de Montembœuf (16) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-90

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation et la mise-en-valeur du Bourg entre la Commune de Montembœuf (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Montembœuf et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16),

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*

*Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMIHOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation et la mise-en-valeur du Bourg entre la Commune de Montembœuf (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation de centre-bourg

La Commune de Montembœuf est située dans l'Est du département de la Charente, au sein de la Communauté de Communes de Charente Limousine.

En 2014 la population municipale était de 674 habitants. Cette dernière n'a pratiquement jamais cessé de décroître depuis le début du XXème siècle où elle approchait les 1 300 habitants.

La Commune mène actuellement une réflexion sur l'aménagement de son centre-bourg. A cet effet, un avis a été réalisé par le CAUE de la Charente le 2 juin 2017.

En complément d'un aménagement de l'espace public autour de la place de la Mairie, la Commune prévoit d'engager des actions sur le bâti. Elle a ainsi souhaité associer l'EPF pour la mise en place d'interventions foncières en vue du traitement et de la réaffectation de certains bâtiments.

Ainsi la collectivité a tout d'abord identifié une grange sur la place de la Mairie, qu'elle souhaite mobiliser pour les besoins d'extension du restaurant voisin. La Commune souhaite également une intervention de l'EPF sur deux îlots de bâtiments vacants et dégradés au Sud et à l'Est de cette même place pour mettre en valeur cette dernière et faciliter la circulation.

Enfin, Montembœuf a aussi sollicité l'intervention de l'EPF, pour acquérir des immeubles abritant des commerces en prévision du départ de leurs propriétaires

**-Montant :** 400 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond aux secteurs du centre-bourg en vert sur les cartes.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond aux différents secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Grange de la rue de Tournepiche**

**Site :** La propriété, cadastrée AB n°192, se constitue d'une grange donnant sur la place de la mairie. Voisine du bar-restaurant de la Commune, elle sera mobilisée pour accueillir une extension du commerce.

**Projet :** Après acquisition, le bien pourra être mis à disposition de la Commune ou directement des propriétaires du restaurant en vue de son aménagement.

L'acquisition de ce bâtiment est prévue courant 2018, avec une cession assez rapide aux propriétaires du restaurant à partir de 2019.

- **Projet 2 : Ensemble de bâtiments au Sud de la place de la mairie**

Site : Le site, est composé des parcelles cadastrales AB 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 et 202, d'une surface totale de 586 m<sup>2</sup>. Il se compose d'un ensemble de maisons de bourg qui présentent des problématiques en termes de vacance, et dans une moindre mesure de dégradation. Cette situation est à mettre en relation avec l'inadaptation de ces bâtiments au marché du logement, du fait notamment de l'absence de jardins et de coûts trop importants d'acquisition et de réhabilitation.

Projet Le projet sur ces bâtiments prévoit leur réhabilitation en vue d'un changement de fonction et/ou d'une adaptation. En cas d'absence de potentiel pour une réhabilitation, l'EPF pourra engager leur démolition, afin de mettre en valeur la place de la Mairie et de libérer la perspective des bâtiments situés rue des Balcons et sur la partie haute du boulevard Morinet depuis la place.

Les négociations pour l'acquisition des différentes parcelles de cet îlot très morcelé, devraient débuter en 2018 et s'étendre pour une durée dépendante des différents propriétaires. Les travaux de démolitions et la cession à la Commune ne devrait pas intervenir avant 2020.

Sur ce site, une étude préalable ainsi qu'une analyse du marché foncier et immobilier seront nécessaires afin de déterminer la faisabilité des projets. L'EPF n'interviendra en acquisition que si la Collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

**Projet n° 3 : Îlot Depouille**

Site : Ce site, au Sud-Est de la place de la Mairie, comprend les parcelles cadastrales AB n° 183 et 184. Il s'agit d'une maison de bourg abritant un ancien commerce en rez-de-chaussée, un logement à l'étage et une grange à l'arrière du bâtiment. L'ensemble représente une emprise au sol de 445 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment est aussi mitoyen au logis principal de la gendarmerie.

Projet : La Commune de Montembœuf, compte tenu de son état dégradé et de son emplacement enclavé, envisage une démolition de l'ensemble.

L'îlot n'appartenant qu'à un seul propriétaire, son acquisition peut être envisagée dès 2018 et sa démolition courant 2019.

**Projet n°4 Îlot Gibney**

Site : Cet îlot, composé des parcelles cadastrales AB 216, 243, 377 et 382, se situe sur la Grande rue, à l'Ouest du Centre Culturel. Il s'agit d'une maison de bourg avec son jardin à l'arrière abritant un ancien café. L'ensemble représente une surface totale de 1100 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol de 280 m<sup>2</sup>.

Projet : En prévision du départ du gérant la Commune souhaite acheter l'ensemble pour réinstaller un commerce. L'acquisition de cette propriété interviendra à l'opportunité, lors du départ du gérant, si celui-ci ne retrouve pas de repreneur.

**Projet n°5 : Îlot Hardy- Rolls**

Site : Ce site, à l'extrémité Est de la place de la Mairie, est composé des parcelles cadastrales AB 40 et 41. Ce sont deux petites maisons de bourg mitoyennes, dont l'une abritait un ancien salon de coiffure. Elles représentent une surface au sol de 85m<sup>2</sup> mais possèdent deux étages.

Projet : La Commune souhaite acquérir ces deux immeubles pour les démolir afin d'aménager l'espace public en élargissant la Grande rue, très étroite à ce niveau.

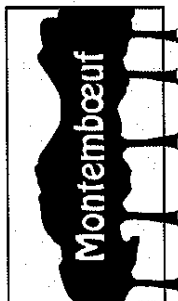
Les négociations pour l'acquisition de cet îlot peuvent débuter en 2018, mais seront certainement allongées en raison de la complexité présentée par la négociation. La démolition et la cession à la Commune ne sont pas envisagées avant 2020.

**Projet n°6 : Îlot Marchand-Guibert**

Site : Cet îlot, à l'Est de la place de la Mairie et à proximité immédiate de l'église, est composé des parcelles cadastrales AB 35 et 36. Il est occupé par deux maisons de bourgs mitoyennes, dont l'une abrite un café en activité. L'ensemble occupe une emprise au sol de 130 m<sup>2</sup>.

Projet : La Commune souhaite acquérir ces deux immeubles en prévision du départ à la retraite de la propriétaire du café (parcelle AB 36), afin d'y maintenir l'activité et d'agrandir le commerce à l'immeuble mitoyen (parcelle AB 35).

L'acquisition de la parcelle AB 36 interviendra à l'opportunité, lors du départ de la gérante, si celle-ci ne trouve pas de repreneur. En revanche les négociations pour la parcelle AB 35 peuvent débuter dès 2018, avec une cession à la Commune ou au propriétaire du café en 2019 ou 2020.



CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-...  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION ET  
LA MISE EN VALEUR DU BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTEMBŒUF (16)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Montembœuf, dont le siège est situé – Place de la Maire, 16130 MONTEMBŒUF - représentée par son maire, Jean-Marie TRAPATEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

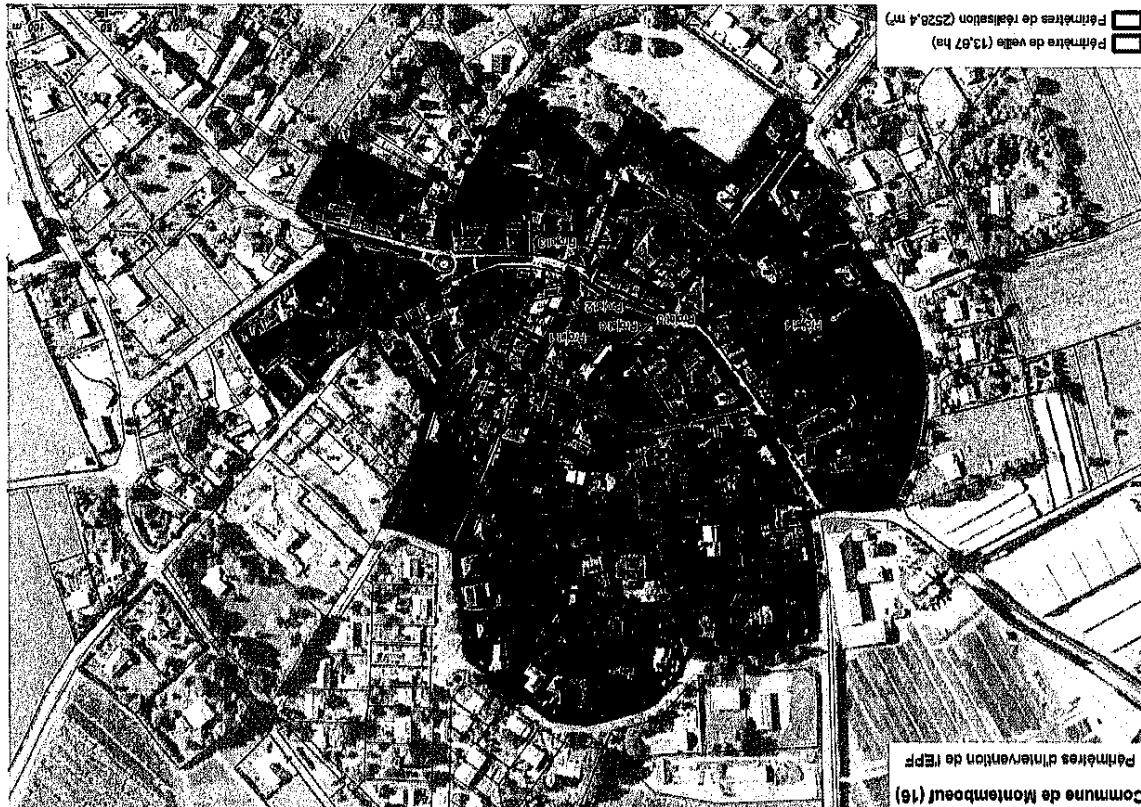
et

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 POTTIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2017 en date du 28 novembre 2017

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

d'une part,



Identification des périmètres d'intervention



## PRÉAMBULE

### La Commune de Montembœuf

La Commune de Montembœuf est située dans l'Est du département de la Charente, au sein de la Communauté de Communes de Charente Limousine.

En 2014 la population municipale était de 674 habitants. Cette dernière n'a pratiquement jamais cessé de décroître depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle où elle approchait les 1 300 habitants.

Le solde migratoire, bien que positif depuis 30 ans, n'est pas assez important pour compenser le solde naturel constamment négatif.

Avec 33,4% de personnes de plus de 60 ans en 2014, la Commune est particulièrement impactée par le phénomène de vieillissement de la population.

Le parc de logements de Montembœuf, se compose de nombreuses maisons de bourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il se caractérise par un nombre important de logements vacants (16,4%, en 2014), ce qui se traduit par la présence d'un bâti de plus en plus dégradé notamment dans le bourg. Le parc de logements se démarque également par un nombre important de résidences secondaires (14,1% en 2014) appartenant majoritairement à des ressortissants britanniques.

La combinaison de ces deux situations a pour conséquence une certaine désertification du centre-bourg de la Commune la majeure partie de l'année.

Pourtant Montembœuf présente une offre intéressante de commerces et services de proximité (cabinet médical, pharmacie, poste, banque, supérette et deux bars-restaurants). Elle accueille également un collège, une école en RPI qui comprend cinq classes du CP au CM2, ainsi qu'un village de vacances.

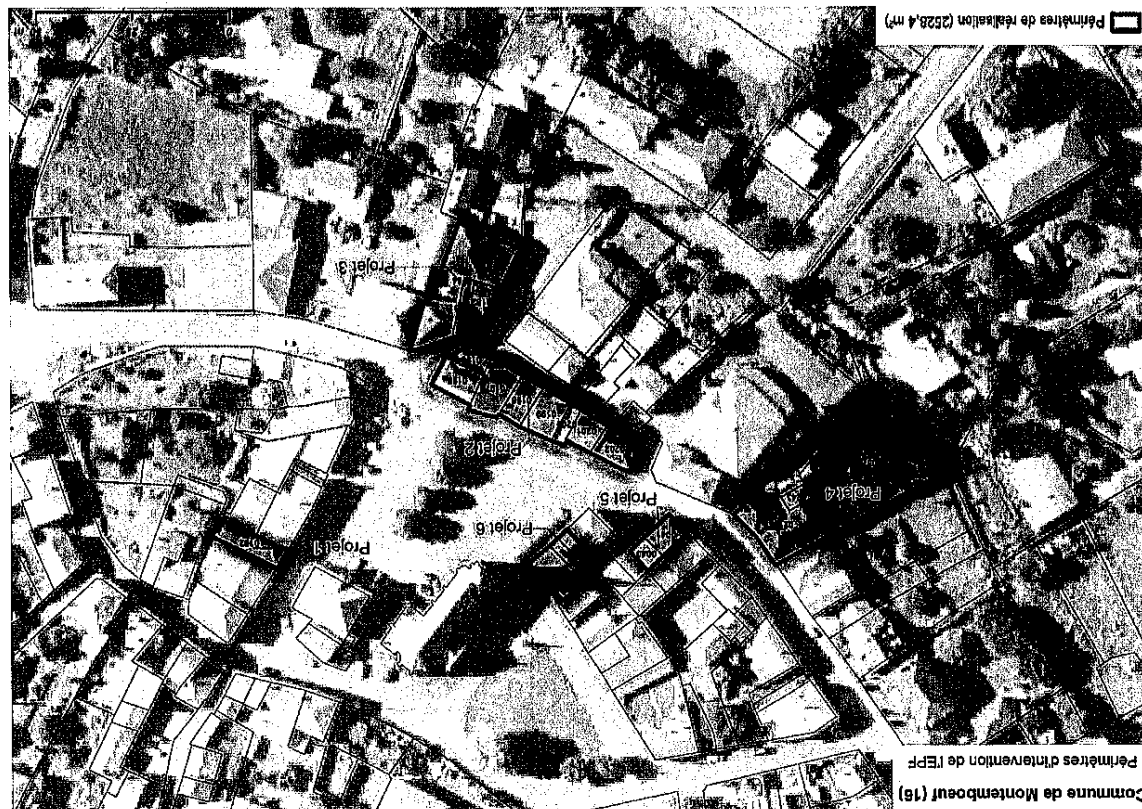
Aussi le bourg de la Commune, qui présente un bâti rural traditionnelle à la Charente, est marqué par une église de style néo-gothique construite en 1906 sur la place principale de la Mairie, ainsi qu'une ancienne chapelle située sur la route de Saint-Adjutory.

Enfin la Commune est connue depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle pour ses pépinières, qui concernent principalement les arbres fruitiers ou de décoration (feuillus ou résineux), et représentent aujourd'hui encore une part importante de l'économie communale. Elle accueille aussi chaque année en septembre le Festival de l'Imprévu, qui a pour thème le métissage des artistes valides et non valides, mais également des tournages pour une émission de Canal+ dont l'un des cafés du centre-bourg est un décor récurrent.

### Le Projet de la Commune

La Commune mène actuellement une réflexion sur l'aménagement de son centre-bourg.

A cet effet, un avis a été réalisé par le CAUE de la Charente le 2 juin 2017. Ce dernier, a défini plusieurs pistes en termes d'aménagements urbains et de traitement et de mise en valeur du bâti. Pour cela l'avis préconise un réaménagement complet des espaces publics du bourg de Montembœuf, en permettant notamment une distinction plus nette entre les espaces de stationnement, et les cheminements piétons ou paysagers. L'étude insiste sur la nécessité de mettre en scène la place de Mairie, qui rassemble les principaux lieux de vie de la Commune (mairie, bureau de poste, commerces, église et monument aux morts. Cet espace doit être plus clairement identifié comme le cœur de la Commune est redevenir un lieu de vie et de rassemblement agréable pour les habitants.



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

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

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

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

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

## **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 ;

Le CAUE préconise également un aménagement des axes de circulation qui traversent le centre (comme la RD16), avec une réduction de la vitesse à 30km/h et la création de « zone de rencontre » à 20km/h dans toutes les rues exigües du bourg.

Enfin pour réhabiliter le bâti du bourg Montembœuf, le CAUE encourage la Commune ou la Communauté de Commune à mener des politiques pour aider les propriétaires à mettre en valeur les façades et se tourner vers la Fondation du Patrimoine.

En complément d'un aménagement de l'espace public autour de la place de la Mairie, la Commune prévoit d'engager des actions sur le bâti. Elle a ainsi souhaité associer l'EPF pour la mise en place d'interventions foncières en vue du traitement et de la réaffectation de certains bâtiments.

Ainsi la collectivité a tout d'abord identifié une grange sur la place de la Mairie, qu'elle souhaite mobiliser pour les besoins d'extension du restaurant voisin. La Commune souhaite également une intervention de l'EPF sur deux îlots de bâtiments vacants et dégradés au Sud et à l'Est de cette même place pour mettre en valeur cette dernière et faciliter la circulation.

Enfin, Montembœuf a aussi sollicité l'intervention de l'EPF, pour acquérir des immeubles abritant des commerces en prévision du départ de leurs propriétaires

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Montembœuf (en vert sur la carte).

Il s'agit du secteur où la Commune désire intensifier ses aménagements pour recréer une véritable centralité avec une densification des logements, des commerces et des équipements publics. C'est dans ce périmètre que se concentrent également une grande partie du bâti dégradé et vacant de la Commune

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux sites identifiés en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

###### • **Projet 1 : Grange de la rue de Tournepiche**

La propriété, cadastrée AB n°192, se constitue d'une grange dominant sur la place de la mairie. Voisine du bar-restaurant de la Commune, elle sera mobilisée pour accueillir une extension du commerce.

Après acquisition, le bien pourra être mis à disposition de la Commune ou directement des propriétaires du restaurant en vue de son aménagement.

L'acquisition de ce bâtiment est prévue courant 2018, avec une cession assez rapide aux propriétaires du restaurant à partir de 2019.

###### • **Projet 2 : Ensemble de bâtiments au Sud de la place de la mairie**

Le site, est composé des parcelles cadastrales AB 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 et 202, d'une surface totale de 586 m<sup>2</sup>. Il se compose d'un ensemble de maisons de bourg qui présentent des problématiques en termes de vacance, et dans une moindre mesure de dégradation. Cette situation est à mettre en relation avec l'inadaptation de ces bâtiments au marché du logement, du fait notamment de l'absence de jardins et de coûts trop importants d'acquisition et de réhabilitation.

Le projet sur ces bâtiments prévoit leur réhabilitation en vue d'un changement de fonction et/ou d'une adaptation. En cas d'absence de potentiel pour une réhabilitation, l'EPF pourra engager leur démolition, afin de mettre en valeur la place de la Mairie et de libérer la perspective des bâtiments situés rue des Balcons et sur la partie haute du boulevard Morinet depuis la place.

Les négociations pour l'acquisition des différentes parcelles de cet îlot très morcelé, devraient débuter en 2018 et s'étendre pour une durée dépendante des différents propriétaires. Les travaux de démolitions et la cession à la Commune ne devrait pas intervenir avant 2020.

Sur ce site, une étude préalable ainsi qu'une analyse du marché foncier et immobilier seront nécessaires afin de déterminer la faisabilité des projets. L'EPF n'interviendra en acquisition que si la Collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

###### **Projet n° 3 : Îlot Depouille**

Ce site, au Sud-Est de la place de la Mairie, comprend les parcelles cadastrales AB n° 183 et 184. Il s'agit d'une maison de bourg abritant un ancien commerce en rez-de-chaussée, un logement à l'étage et une grange à l'arrière du bâtiment. L'ensemble représente une emprise au sol de 445 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment est aussi mitoyen au logis principal de la gendarmerie.

La Commune de Montembœuf, compte tenu de son état dégradé et de son emplacement enclavé, envisage une démolition de l'ensemble.

L'îlot n'appartenant qu'à un seul propriétaire, son acquisition peut être envisagée dès 2018 et sa démolition courant 2019.

###### **Projet n°4 Îlot Gibney**

Cet îlot, composé des parcelles cadastrales AB 216, 243, 377 et 382, se situe sur la Grande rue, à l'Ouest du Centre Culturel.

Il s'agit d'une maison de bourg avec son jardin à l'arrière abritant un ancien café. L'ensemble représente une surface totale de 1100 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol de 280 m<sup>2</sup>.  
En prévision du départ du gérant la Commune souhaite acheter l'ensemble pour réinstaller un commerce.

L'acquisition de cette propriété interviendra à l'opportunité, lors du départ du gérant, si celui-ci ne retrouve pas de repreneur.

#### **Projet n°5 : Îlot Hardy- Rolls**

Ce site, à l'extrémité Est de la place de la Mairie, est composé des parcelles cadastrales AB 40 et 41. Ce sont deux petites maisons de bourg mitoyennes, dont l'une abritait un ancien salon de coiffure. Elles représentent une surface au sol de 85m<sup>2</sup> mais possèdent deux étages.

La Commune souhaite acquérir ces deux immeubles pour les démolir afin d'aménager l'espace public en élargissant la Grande rue, très étroite à ce niveau.

Les négociations pour l'acquisition de cet îlot peuvent débuter en 2018, mais seront certainement allongées en raison de la complexité présentée par la négociation. La démolition et la cession à la Commune ne sont pas envisagées avant 2020.

#### **Projet n°6 : Îlot Marchand-Guibert**

Cet îlot, à l'Est de la place de la Mairie et à proximité immédiate de l'église est composé des parcelles cadastrales AB 35 et 36. Il est occupé par deux maisons de bourg mitoyennes, dont l'une abrite un café en activité. L'ensemble occupe une emprise au sol de 130 m<sup>2</sup>.

La Commune souhaite acquérir ces deux immeubles en prévision du départ à la retraite de la propriétaire du café (parcelle AB 36), afin d'y maintenir l'activité et d'agrandir le commerce à l'immeuble mitoyen (parcelle AB 35).

L'acquisition de la parcelle AB 36 interviendra à l'opportunité, lors du départ de la gérante, si celle-ci ne retrouve pas de repreneur. En revanche les négociations pour la parcelle AB 35 peuvent débuter dès 2018, avec une cession à la Commune ou au propriétaire du café en 2019 ou 2020.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

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

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

#### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Montembœuf,  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Marie TRAPATEAU**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20../.. en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de partage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

## CHAPITRE 1. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dentis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariales des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis innocués ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

### **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

#### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b. Mises en locations**

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements domés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

#### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et de pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

#### **ARTICLE 7. – LA CÉSSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

#### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

##### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

##### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.



4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 5 - EVOLUTION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, ...)
- ◆ et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg,
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. --- RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. --- CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (muraux, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :  
+++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et

Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-015

B 2017-91 Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°  
CP 16-16-025 d'action foncière pour la revitalisation du  
centre-bourg entre la Commune de Montignac-Charente  
(16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-91

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle  
n° CP 16-16-025 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la  
Commune de Montignac-Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention opérationnelle n° CP 16-16-025, signée le 21 juillet 2016 entre la Commune de Montignac-Charente et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention entre la Commune de Montignac-Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 16-16-025

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOLIMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 16-16-025 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montignac-Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CP 16-16-025 entre la Commune de Montignac-Charente et l'EPF de Poitou-Charentes signée le 21 juillet 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : revitalisation de centre-bourg
- Signature initiale** : 21 juillet 2016
- Durée** : 5 ans à compter de la première acquisition
- Montant maximal** : 400 000,00 €

Dans le cadre du projet de revitalisation de son centre-bourg, la Commune de Montignac-Charente a conclu le 21 juillet 2016 la Convention opérationnelle n°16-16-025 avec l'EPF.

La Commune souhaite redynamiser son centre-bourg par l'arrivée d'une nouvelle population ainsi que par le maintien voire le développement de commerces et services, notamment autour des domaines qui confèrent son activité.

Cinq sites de projet avaient été identifiés par la Commune dans le centre-bourg dans le cadre de la Convention initiale, pour la réalisation de projets de logements, d'aménagement de l'espace public et la remise sur le marché de commerces. Toutefois, la Commune a temporairement dû mettre de côté certains de ces projets, tandis que d'autres ont pu être concrétisés par des investisseurs privés.

La Commune a été informée de la mise en vente d'un restaurant dans le centre-bourg, l'activité ayant vocation à s'arrêter dans un futur proche. La Commune souhaite intervenir sur ce bien, en vue de permettre l'installation d'un nouveau commerce et le réaménagement des logements à l'étage du bâtiment. Elle souhaite solliciter l'EPF pour son appui en vue de l'acquisition et du portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

Le présent avenant vise à l'intégration d'un nouveau périmètre de réalisation comprenant la propriété du restaurant. Le montant plafond d'intervention ainsi que la durée de la convention sont inchangés.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : modification du périmètre de réalisation**

**-Montant : inchangé**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres :**

*Cet article vient compléter l'article 2.3 (périmètre de réalisation) de la convention initiale*

- **Projet 6 : Reprise d'un restaurant et réaménagement des logements en étages**  
Site : Restaurant « Le Taillefer » place du Docteur Feuillet. Superficie : 427 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de sa stratégie de maintien de l'offre en équipements et commerces, la Commune a identifié un restaurant en vente depuis plus d'un an, localisé sur une des deux places principales du bourg. Elle souhaite anticiper le prochain arrêt de l'activité, en vue de favoriser la reprise du commerce, et envisage dans le même temps le réaménagement des logements situés à l'étage du bâtiment, pour la réalisation d'un projet d'hébergement type chambre d'hôte.

Après acquisition par l'EPF, la propriété sera mise à disposition de la Commune, qui conclura un bail avec un preneur afin de permettre la reprise du commerce ainsi que le réaménagement des logements en chambre d'hôte. Une gestion publique du bâtiment pourra être envisagée le cas échéant.





AVENANT N°1  
 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 16-16-025  
 D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG  
 ENTRE  
 LA COMMUNE DE MONTIGNAC-CHARENTE (16)  
 ET  
 L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

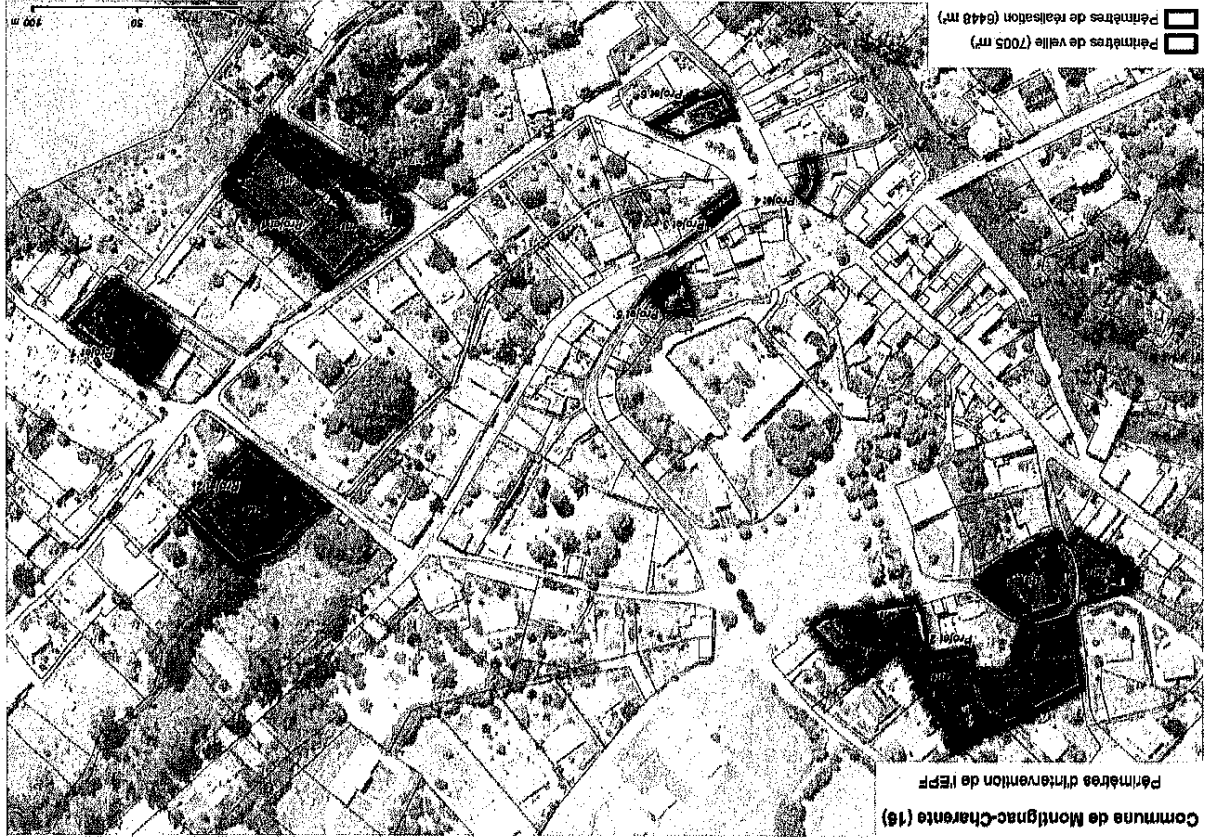
La Commune de Montignac-Charente, dont le siège est situé au 25 avenue de la Boixe, 16330 MONTIGNAC-CHARENTE représentée par son maire, James CHABAUTY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du  
 Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... en date du

.....  
 Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part



## PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de revitalisation de son centre-bourg, la Commune de Montignac-Charente a conclu le 21 juillet 2016 la Convention opérationnelle n°16-16-025 avec l'EPF.

La Commune souhaite redynamiser son centre-bourg par l'arrivée d'une nouvelle population ainsi que par le maintien voire le développement de commerces et services, notamment autour des domaines qui confèrent son activité.

Cinq sites de projet avaient été identifiés par la Commune dans le centre-bourg dans le cadre du la Convention initiale, pour la réalisation de projets de logements, d'aménagement de l'espace public et la remise sur le marché de commerces. Toutefois, la Commune a temporairement dû mettre de côté certains de ces projets, tandis que d'autres ont pu être concrétisés par des investisseurs privés.

La Commune a été informée de la mise en vente d'un restaurant dans le centre-bourg, l'activité ayant vocation à s'arrêter dans un futur proche. La Commune souhaite intervenir sur ce bien, en vue de permettre l'installation d'un nouveau commerce et le réaménagement des logements à l'étage du bâtiment. Elle souhaite solliciter l'EPF pour son appui en vue de l'acquisition et du portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

Le présent avenant vise à l'intégration d'un nouveau périmètre de réalisation comprenant la propriété du restaurant. Le montant plafond d'intervention ainsi que la durée de la convention sont inchangés.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

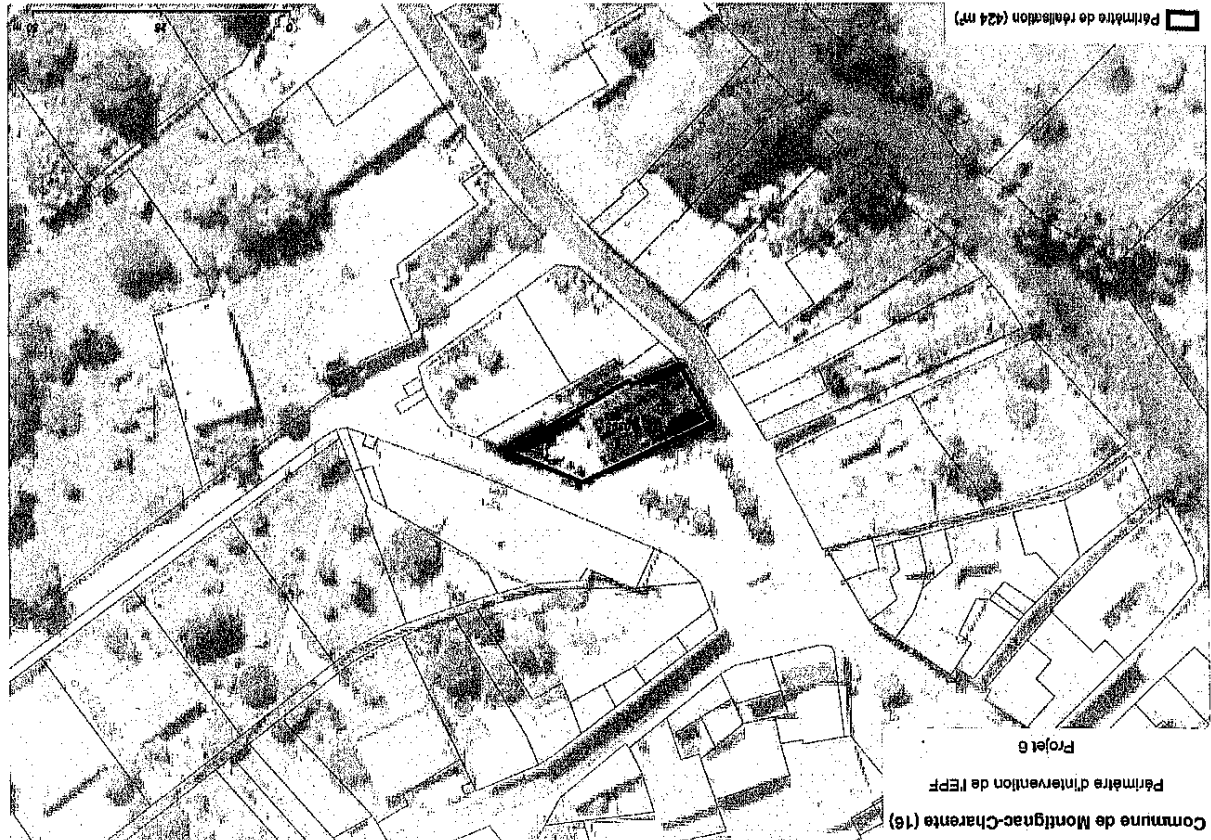
### ARTICLE 1. – Modification du périmètre de réalisation

*Cet article vient compléter l'article 2.3 (périmètre de réalisation) de la convention initiale*

- Projet 6 : Reprise d'un restaurant et réaménagement des logements en étages  
Site : Restaurant « Le Taillefer » place du Docteur Feullet. Superficie : 427 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de sa stratégie de maintien de l'offre en équipements et commerces, la Commune a identifié un restaurant en vente depuis plus d'un an, localisé sur une des deux places principales du bourg. Elle souhaite anticiper le prochain arrêt de l'activité, en vue de favoriser la reprise du commerce, et envisage dans le même temps le réaménagement des logements situés à l'étage du bâtiment, pour la réalisation d'un projet d'hébergement type chambre d'hôte.

Après acquisition par l'EPF, la propriété sera mise à disposition de la Commune, qui conclura un bail avec un preneur afin de permettre la reprise du commerce ainsi que le réaménagement des logements en chambre d'hôte. Une gestion publique du bâtiment pourra être envisagée le cas échéant.







Ce projet tend à répondre aux flux importants de valeurs au sein de la commune. L'accès en outre de biens et de services est assuré par la commune. Le présent document constitue un engagement de la commune et s'inscrit dans le cadre de la convention de partenariat. L'engagement de la commune est assorti d'un engagement de la commune et s'inscrit dans le cadre de la convention de partenariat.

Sur ce présent document, l'EPF s'engage à négocier avec les propriétaires des parcelles en vue de leur acquisition. L'engagement de la commune est assorti d'un engagement de la commune et s'inscrit dans le cadre de la convention de partenariat.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF au cas échéant.

**ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

L'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de quatre cent mille euros hors taxes (400 000 € HT).

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

L'EPF pourra engager d'éventuelles opérations financières, de portage ou de gestion foncière ou de participation en la mesure de son budget, selon les modalités annexées à la présente convention.

**ARTICLE 4 - DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

**4.1 - Durée de la convention**

La durée de la convention est de cinq ans, à compter de la première acquisition sur les parcelles désignées. Toutes les données relatives à la convention sont immédiatement mises à jour par l'EPF. La durée de la convention est de cinq ans, à compter de la première acquisition sur les parcelles désignées.

En cas d'expiration de la convention, l'EPF s'engage à racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

La durée de la convention est de cinq ans, à compter de la première acquisition sur les parcelles désignées. Toutes les données relatives à la convention sont immédiatement mises à jour par l'EPF. La durée de la convention est de cinq ans, à compter de la première acquisition sur les parcelles désignées.

**4.2 - Evolution de la convention**

Les parties se sont entendues sur la possibilité de réviser la convention par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats de l'étude.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra être modifié.

**4.3 - Modalités**

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra être modifié.

Les parties contractantes conviennent, de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi-évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPF signataire de la convention et des représentants de la commune, sera mis en place, dès la signature de la convention, afin de suivre l'évolution de la convention opérationnelle.

Le comité de pilotage sera composé de représentants de la commune et de représentants de l'EPF, en tant que de besoin, tous les participants associés à la démarche, est mis en place, dès la signature de la convention, afin de suivre l'évolution de la convention opérationnelle.

Le comité de pilotage sera composé de représentants de la commune et de représentants de l'EPF, en tant que de besoin, tous les participants associés à la démarche, est mis en place, dès la signature de la convention, afin de suivre l'évolution de la convention opérationnelle.

**4.4 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'impact de l'intervention de l'EPF (aide, acquisition, portage) et d'autre part sur l'impact de la convention de partenariat de la commune (aide, acquisition, portage).

Le bilan de l'intervention sera réalisé dans les conditions prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'engagement non conforme aux objectifs poursuivis aux engagements prévus, la convention de partenariat sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

**4.5 - Transmission d'informations**

La collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

**4.6 - Modalités**

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra être modifié.

**ARTICLE 6 - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'ensemble des parcelles de la commune les sites susceptibles d'accueillir une opération d'aménagement en destination ou en renouvellement de l'habitat. Elle doit servir d'outil de référence et de suivi des opérations de gisement foncier.

Les données relatives à l'étude de gisement foncier sont les suivantes :

- Plans cadastraux, en vente, à l'échelle, géométriques
- Plans cadastraux, en vente, à l'échelle, géométriques
- Plans cadastraux, en vente, à l'échelle, géométriques

**ARTICLE 7 - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

Dans le cas où une telle étude est prévue pour l'EPF ou d'autres documents réglementaires, l'EPF est associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

La durée probable de l'étude, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la commune, de procéder à un projet. Elle peut être modifiée par accord entre les parties.

**ARTICLE 8 - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une commune ou à une étude de faisabilité. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de foncier ou à une étude de faisabilité. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de foncier ou à une étude de faisabilité.

**CHAPITRE 3 - L'INTERVENANT FONCIER**

**ARTICLE 8 - L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de la commune, l'EPF pourra être mandaté pour la présente convention, l'EPF pourra être mandaté pour la présente convention, l'EPF pourra être mandaté pour la présente convention.

Convention opérationnelle EPF - Montignac-Charente n° CP 16-1025

Convention opérationnelle EPF - Montignac-Charente n° CP 16-1025

ARTICLE 11 - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être immédiatement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF propose dans un délai de six mois à la collectivité de mettre à disposition de l'EPF les biens acquis. La collectivité, les biens sont remis en état à la collectivité et la collectivité est tenue de garantir la mise en œuvre du projet.

10.1 - Mise en gestion et mise en œuvre des biens acquis
L'EPF acquiert les droits et charges de tous les biens acquis en tant que propriétaire de l'immobilier. L'EPF acquiert les droits et charges de tous les biens acquis en tant que propriétaire de l'immobilier. L'EPF acquiert les droits et charges de tous les biens acquis en tant que propriétaire de l'immobilier.

10.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition
L'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition.

10.3 - Assurances
L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont assurés. L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont assurés. L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont assurés.

10.4 - Misses en location
Les occupants des biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location. Les occupants des biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location. Les occupants des biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location.

10.5 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis
L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location. L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location. L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location.

10.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à destination
L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location. L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location. L'EPF assure que les biens occupés au moment de l'acquisition sont mis en location.

ARTICLE 9 - LES MODALITES D'ACQUISITION

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération. La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération. La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération. La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération. La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération. La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération. La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération. La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réalisation ou la poursuite de l'opération.

124 06

- 6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser tous actes liés à la cession au bilan pour démontrer à l'Etat...
- 3% dans les autres cas
- 2% en zone AL ou MA
- 1% pour en zone U
- part d'une convention avec la commune ne dépasse pas d'un pourcentage supérieur à celui de la commune...
- 5. Il est également prévu pour les conventions de portage, additionnelles ou complémentaires de la commune...
- 4. Il est précisé que les conventions de portage, additionnelles ou complémentaires de la commune...
- 3. Il est précisé que les conventions de portage, additionnelles ou complémentaires de la commune...
- 2. Il est précisé que les conventions de portage, additionnelles ou complémentaires de la commune...
- 1. Il est précisé que les conventions de portage, additionnelles ou complémentaires de la commune...

ARTICLE 14 - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

En cas de résiliation de la convention, la collectivité s'engage à verser à la commune, à titre de dommages-intérêts, la somme de 3500 euros par hectare de terrain concerné, plus un pourcentage de 0,5% sur le montant des travaux réalisés sur le terrain concerné.

ARTICLE 13 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession est fixé par la collectivité, conformément à l'article 172.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont intervenables en cas de contestation.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

CHAPITRE 4 - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

La clôture de la convention est prononcée par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

125 06

- Revenus : loyers payés, subventions éventuelles, ...
  - Impôts et taxes
  - Assurances, ...
  - Montant de l'investissement au moment de la cession
- La collectivité doit garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.
- Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 12 - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 11 - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

126 06

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 9 - LA CESSION DE LA CONVENTION

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 8 - LA CESSION DE LA CONVENTION

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 7 - LA CESSION DE LA CONVENTION

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 6 - LA CESSION DE LA CONVENTION

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 5 - LA CESSION DE LA CONVENTION

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

ARTICLE 4 - LA CESSION DE LA CONVENTION

La collectivité s'engage à garantir le paiement du prix de cession à la commune, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

Le prix de cession est payable par la collectivité, à l'expiration de la convention.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de restitution.

**ARTICLE 11 - CONTENTEUX**

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

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

Fait à Montignac-Charente le 21 mai 2016 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Montignac-Charente représentée par son Maire,

James CHABADY

Philippe CHAL, représentant par son Directeur Général,

Avis préalable Assemblée du Conseil Général Economique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/231 en date du 24 mai 2016.

Annexe n°2 : Plans et délimitation cadastrale des différents terrains d'intervention

**Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Vo la commune peut et +++++, relative à +++++, conclue le +++++, article 10 +++++, relative à la gestion et à la vente en révente des biens acquis.

**11 Coordonnées de la collectivité**

Agent son siège  
Nom :  
Représenté par Mme ou M. (Qualité) : (Qualité)

Doit son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien

**12 Désignation cadastrale du bien acquis**

Commune de +++++

Parcelle	Contenance	Superficie cadastrale	Situé	Parcelle cadastrale	Parcelle

**13 Prix**

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

**14 Conditions et dispositions particulières**

**15 Conditions de gestion du bien acquis**

Mise à disposition de la collectivité	Mise à disposition par l'EPF
Mise en révente par l'EPF	Mise en révente par l'EPF
Mise en location ou bail	Mise en location ou bail
Mise à disposition	Mise à disposition

Signature et  
Contre et de collectivité

**Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes**

Vo la commune peut et +++++, relative à +++++, conclue le +++++, article 10 +++++, relative à la gestion et à la vente en révente des biens acquis.

**11 Coordonnées de la collectivité**

Agent son siège  
Nom :  
Représenté par Mme ou M. (Qualité) : (Qualité)

Doit son accord à l'engagement des travaux sur le bien édifié +++++

**12 Objet des travaux**

Travaux de description, de démolition et de reconstruction des superstructures ++

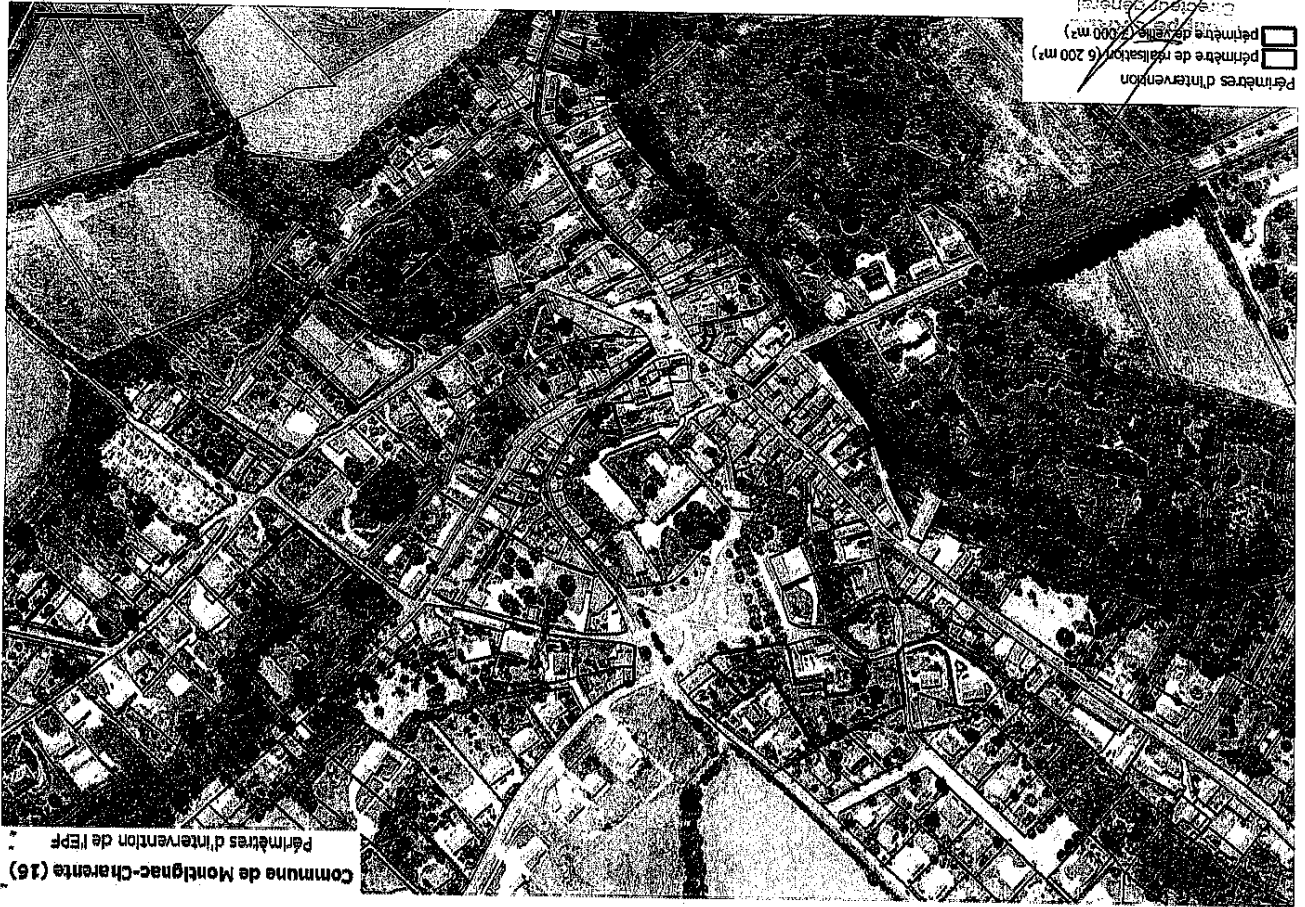
**13 Description du matériel de travaux**

- Matériel matériel de travaux, engins, engins, engins : +++++  
- +++++

**14**

Signature  
Contre et de collectivité





périmètre de réalisation (500 m²)  
 Périmètres d'intervention

16  
16

Commune de Montignac-Charente (16)  
Périmètres d'intervention de l'EPF

16  
16

16  
16

Intervention hydraulique EPF - Montignac-Charente n° CP 16-16

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité  
 par l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes  
 Val la convention, pour le 16-16-16, relative à la mise en œuvre de la Commune/Commune de Montignac-Charente/Commune de  
 Commune de 16-16-16  
 1) Coordonnées de la Collectivité  
 Nom :  
 Ayant son siège :  
 Représentée par M. ou M<sup>me</sup> (qualité) :  
 Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur la période de 16-16-16  
 2) Objet de l'étude  
 Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière  
 3) Description du marché d'études  
 - Niveau du marché d'études : 16-16-16  
 - Modalité de paiement : 16-16-16  
 - Réalisation de deux études complémentaires (part de conception, bilan foncier préliminaire, passage et proposition de  
 modes de réalisation, avec étude préalable du marché et autres) par les opérateurs

Signature  
et  
Cachet de la collectivité

### Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF - Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

### CHAPITRE 1. - Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### ARTICLE 1. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. - L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. - LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. - LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 - Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant ; travaux de sécurisation, fermetures des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encasera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, fancher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective d'une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

#### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

#### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

#### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

##### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demandé comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

##### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA.2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(4)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le **solde du compte de gestion**<sup>(5)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, - Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(4)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(5)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **3.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3. EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions EPCI, sur des projets de densification significative et des principes des opérations proposés par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( )		Propriétaire : +++++				
		Section	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAPER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser) _____                |

A +++++, le \_\_\_\_\_

*Signature*  
 Et  
*Cachet de la collectivité*

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ € HT
- La tranche ferme comprend :
- +++++

A \_\_\_\_\_  
 Le \_\_\_\_\_

*Signature*  
 Et  
*Cachet de la collectivité*



## **Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### **1) Coordonnées de la Collectivité**

Nom :

Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### **2) Objet de l'étude**

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### **3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-016

B 2017-92 Convention opérationnelle d'action foncière  
pour la redynamisation du centre-ville et pour la  
valorisation des berges de la Dordogne entre la Commune  
d'Argentat-sur-Dordogne (19) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 92

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne entre la Commune d'Argentat-sur-Dordogne (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Argentat (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBDF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne entre la Commune d'Argentat-sur-Dordogne (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation du centre-ville et valorisation des berges de la Dordogne

La commune d'Argentat est localisée dans le Sud-Est de la Corrèze, sur la vallée de la Dordogne. Elle est localisée à une trentaine de kilomètres de Tulle et à environ 45 km de Brive. Elle est également le siège de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne créée en 2017 et qui regroupe 30 communes pour 12 143 habitants.

La Commune d'Argentat souhaite porter un projet de dynamisation de son centre-bourg en luttant contre la vacance et la dégradation du parc de logements et en impulsant une nouvelle dynamique commerciale afin de conforter le centre commerçant sur la rive gauche de la Dordogne.

Le projet de la Commune d'Argentat s'appuie également sur le développement de son activité touristique en s'appuyant sur les aménités dont elle dispose. A ce titre, elle souhaite développer un cheminement piéton le long des berges de la Dordogne permettant la mise en valeur d'espaces naturels remarquables. Cette mise en valeur se traduit par la création d'un cheminement piéton rendant la pratique des berges de la Dordogne possible. Ce projet s'inscrit dans le cadre de financements européens et régionaux, à ce titre l'obtention de subventions est soumise à une contrainte temporelle forte. C'est pourquoi la collectivité a décidé de s'appuyer sur les compétences de l'EPFNA en matière de libération de fonciers complexes.

**-Montant :** 900 000 €

**-Durée :** 4 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la carte.

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Sentier pour les déplacements doux**

Site : Rives Ouest de la Dordogne

Projet : La Commune d'Argentat souhaite poursuivre et pérenniser le développement de son activité touristique s'appuyant sur le cours de la Dordogne qui la traverse de part en part. A ce titre, la collectivité souhaite y développer un cheminement pour les modes de déplacement doux (vélo, marche à pieds...). Ce cheminement s'étend sur des fonds de jardins privés depuis le quai Lestourgie vers le

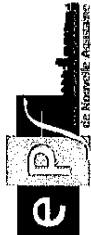
Camping Municipal localisé au Nord de la Ville. La Commune compte, sur ce cheminement déjà existant, conséquence du passage des randonneurs et des cyclistes, engager des travaux d'amélioration afin de permettre une meilleure accessibilité à ce sentier. Le futur tracé du cheminement emprunte des emprises, actuellement classés en emplacements réservés au PLU de la Commune, qui constituent actuellement des fonds de jardins.

L'action de l'EPFNA doit permettre de libérer ces emprises présentant une dureté foncière liée à la multiplicité des propriétaires et au prix d'acquisition du foncier relativement faible y compris par le recours éventuel à une déclaration d'utilité publique et de réaliser la division et le bornage parcellaire permettant de découper une bande de terrain nécessaire à la création du cheminement doux.

- **Projet 2 :**

Site : Ancien garage place Gambetta

Projet : Sur cette emprise localisée place Gambetta, la collectivité envisage de démolir l'ancien garage afin de réaliser des logements ainsi que des parkings sur la partie arrière de la parcelle. La démolition devra faire l'objet d'études approfondies notamment sur la pollution à l'amiante et aux hydrocarbures afin de déterminer la charge foncière admissible pour permettre un futur projet.



Ville de *Argentat-sur-Dordogne*

CONVENTION OPERATIONNELLE N°  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE ET  
 POUR LA VALORISATION DES BERGES DE LA DORDOGNE**  
 ENTRE  
**LA COMMUNE NOUVELLE D'ARGENTAT-SUR-DORDOGNE (19)**  
 ET  
**L'EPF DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

**La Commune Nouvelle d'Argentat-sur-Dordogne**, dont le siège est situé Avenue Pasteur - 19400 Argentat-sur-Dordogne représentée par son maire, **Jean-Claude LEYGNAC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
 C'est-à-après dénommée « **la Collectivité** » ;

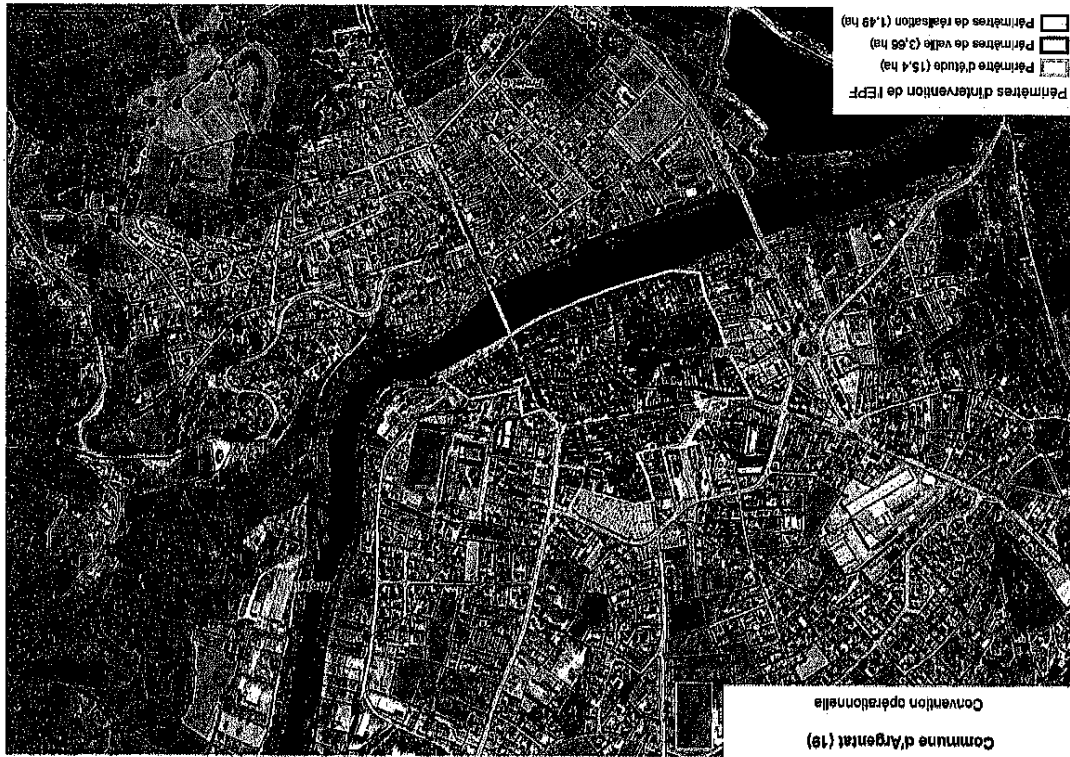
**d'une part,**

et

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du .....  
 C'est-à-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

## Identification des périmètres d'intervention



Commune d'Argentat (19)  
 Convention opérationnelle

## PRÉAMBULE

### La Commune d'Argentan-sur-Dordogne

La commune d'Argentan-sur-Dordogne est localisée dans le Sud-Est de la Corrèze, sur la vallée de la Dordogne. Elle est située à une trentaine de kilomètres de Tulle et à environ 45 km de Brive. Elle est également le siège de la Communauté de Communes Xaintrie Val Dordogne créée en 2017 et qui regroupe 30 communes pour 12 143 habitants.

Du point de vue démographique, la commune connaît une légère mais régulière perte de population. D'environ 3 100 habitants en 1999, Argentan est descendue à 3 079 habitants en 2008 puis est passée sous la barre des 3 000 habitants en 2013 (2 991). Cependant, la commune attire des habitants puisque le solde migratoire annuel reste positif (+0,7%). La baisse du nombre d'habitants est donc liée au vieillissement de la population (le solde naturel annuel est de -1,3%) : 40% de la population a 60 ans ou plus (contre 35,4% en 2008). Argentan présente donc un enjeu fort de renouvellement de la population pour assurer la pérennité des services et des commerces.

Argentan constitue un pôle de vie important sur son territoire, en témoigne la prédominance du commerce, des services et de l'administration au sein des 364 établissements actifs dénombrés sur la commune. L'agriculture ne concerne ainsi que 2,5% des établissements actifs, derrière les secteurs de l'industrie (8,3 %) et de la construction (8,9 %). Cependant, le contexte économique reste fragile, le nombre d'emplois sur la commune étant passé de 1 776 en 2008 à 1 669 en 2013.

Argentan compte un parc d'environ 2 000 logements dont 73,4% de résidences principales et 15,1% de résidences secondaires. En lien avec les tendances démographiques sur la commune, la vacance a progressé de 1,4 % par an (soit un volume de 32 logements/an) entre 2008 et 2013 pour atteindre 11,5 % du parc et un total de 230 logements vacants. Dans le même temps, la Commune a vu la mise en chantier de 68 logements entre 2008 et 2015 soit une moyenne annuelle de 8,5 logements, chiffres qui traduisent son attractivité. Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la Commune et pour la vitalité du centre-bourg.

La lutte contre la vacance des logements est à mettre en lien avec le maintien voire le développement de l'activité commerciale du centre-bourg. En effet, le travail sur l'habitat mené dans les centres-bourgs doit être accompagné d'une action en parallèle sur l'offre commerciale. L'arrivée de nouveaux ménages dans des logements attractifs et adaptés couplée à une offre de services de proximité ancrée en centre-bourg permettra d'insuffler une dynamique durable de revitalisation de la commune.

En ce sens, la Commune d'Argentan a notamment présenté une candidature groupée avec les Communes de Turenne et d'Ussel au concours d'architecture EUROPAN et a été retenue pour le site de la Françomité. Le projet s'inscrit dans la continuité de la candidature à l'AMF centre-bourg de 2014. Les architectes ont donc pu proposer des projets innovants sur cette emprise stratégique du centre-bourg.

### Le Projet de la Commune :

La Commune d'Argentan souhaite porter un projet de dynamisation de son centre-bourg en luttant contre la vacance et la dégradation du parc de logements et en impulsant une nouvelle dynamique commerciale afin de conforter le centre commerçant sur la rive droite de la Dordogne.

Le projet de la Commune d'Argentan s'appuie également sur le développement de son activité touristique en s'appuyant sur les aménités dont elle dispose. A ce titre, elle souhaite développer un cheminement piéton le long des berges de la Dordogne permettant la mise en valeur d'espaces naturels remarquables. Cette mise en valeur se traduit par la création d'un cheminement piéton rendant la pratique des berges de la Dordogne possible. Ce projet s'inscrit dans le cadre de financements européens et régionaux, à ce titre l'obtention de subventions est soumise à une contrainte temporelle forte. C'est pourquoi la collectivité a décidé de s'appuyer sur les compétences de l'EPFNA en matière de libération de fonciers complexes.

### L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en

œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
  - ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
  - ◆ Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.
- A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- ◆ Réalisation d'études foncières
  - ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)

- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

**2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre correspond au secteur « centre-ville » (carte en page 3).

Ce périmètre au correspond au centre-ville d'Argentat. Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables. Cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert (carte en page 2) et comporte deux sites à la localisation stratégique au sein de la commune, la friche « Catena » ainsi que le site de la Franconnie.

Projet A : Site de la Franconnie

Le bâti constitue un enjeu patrimonial pour la collectivité. A ce titre, il a fait l'objet d'un concours d'architectes européens, EUROPLAN, visant à initier des projets innovants sur l'emprise de cette ancienne école. Le site présente de plus une forte complexité foncière avec de nombreux propriétaires. Au regard de l'état des bâtiments, une analyse des possibles réhabilitations sur le site devra être envisagée. Cette opération peut permettre à la collectivité de réaliser une action exemplaire sur un site emblématique de la commune.

Projet B : Friche « Catena »

Cette friche d'un ancien magasin (plus de 400m<sup>2</sup>) présente un fort enjeu de localisation. Elle est en effet située dans l'avenue Pasteur, principale avenue commerciale d'Argentat. Le projet de la collectivité reste cependant à définir. A ce titre l'EPFNA pourra accompagner la collectivité dans la définition du projet. Cette opération peut permettre à la collectivité de réaliser une action exemplaire sur un site à la localisation stratégique.



### Projet C : Pôle de sécurité

Le terrain concerné par le projet est localisé sur la rive gauche de la Dordogne en limite sud d'un quartier d'habitation. Il est composé de deux parcelles (AI 246 et AI 342) d'une surface totale de 27 118 m<sup>2</sup>. La démarche d'implantation d'un pôle de sécurité a été engagée par la commune avec l'appui de Corzeze Habitat. Le projet comprend un centre de secours ainsi qu'une gendarmerie accompagnée de logements.

Sur ces périmètres, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFNA peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge (carte en page 2).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

#### • Projet 1 : Sentier pour les déplacements doux

Site : Rives Ouest de la Dordogne

Projet : La Commune d'Argentat souhaite poursuivre et pérenniser le développement de son activité touristique s'appuyant sur le cours de la Dordogne qui la traverse de part en part. A ce titre, la collectivité souhaite y développer un cheminement pour les modes de déplacement doux (vélo, marche à pieds...). Ce cheminement s'étend sur des fonds de jardins privés depuis le quai Lestourgie vers le Camping Municipal localisé au Nord de la Ville d'une part, et entre le pont de la République et le futur Espace Naturel Sensible (ENS) des Gravières d'autre part. La Commune compte, sur ce cheminement déjà existant, conséquence du passage des randonneurs et des cyclistes, engager des travaux d'amélioration afin de permettre une meilleure accessibilité à ce sentier. Le futur tracé du cheminement emprunte des emprises, actuellement classés en emplacements réservés au PLU de la Commune, qui constituent actuellement des fonds de jardins.

L'action de l'EPFNA doit permettre de libérer ces emprises présentant une durété foncière liée à la multiplicité des propriétaires et au prix d'acquisition du foncier relativement faible y compris par le recours éventuel à une déclaration d'utilité publique et de réaliser la division et le bornage parcellaire permettant de découper une bande de terrain nécessaire à la création du cheminement doux.

#### • Projet 2 :

Site : Ancien garage place Gambetta

Projet : Sur cette emprise localisée place Gambetta, la collectivité envisage de démolir l'ancien garage afin de réaliser des logements ainsi que des parkings sur la partie arrière de la parcelle. La démolition devra faire l'objet d'études approfondies notamment sur la pollution à l'amiante et aux hydrocarbures afin de déterminer la charge foncière admissible pour permettre un futur projet.

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à ....., le ....., en 4 exemplaires originaux

La Commune  
d'Argentat-sur-Dordogne  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Claude LEYGNAC**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20././.. en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

### Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPFF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

### CHAPITRE I. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

#### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou sur une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, fâcher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demandé comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(4)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(5)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(4)</sup> Les **frais financiers** ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(5)</sup> Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **3.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPFF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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'EPFF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPFF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**



## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière, qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++()		Propriétaire : +++++		
Section	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +--- € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de+++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++€ HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-017

B 2017-93 Convention opérationnelle d'action foncière  
pour la requalification du centre-ville entre la Commune  
d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 93

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification du centre-ville entre la Commune d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
*Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification du centre-ville entre la Commune d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

**-Objet :** requalification du centre-ville

La commune d'Ussel est localisée dans le Nord-Est de la Corrèze, département de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle se situe au sein du Massif Central, sur les contreforts du plateau de Millevaches et bénéficie depuis le milieu des années 2000 de la desserte de l'autoroute A89. Ussel est la deuxième sous-préfecture de la Corrèze et la troisième ville la plus peuplée derrière Brive et Tulle. Elle est également le siège de la Communauté de Communes « Haute Corrèze Communauté » qui regroupe 71 communes et environ 33 800 habitants.

La Commune d'Ussel s'est engagée dans de nombreux projets ayant pour finalité la dynamisation démographique et économique de son centre-ville. A ce titre la collectivité a identifié des sites sur lesquelles elle souhaite faire émerger des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain. Dans le cadre de l'AMI centre-bourg, la collectivité a fait réaliser des études sur divers secteurs de son centre-ville conduisant à la création d'un plan masse identifiant les secteurs d'actions et le travail futur de requalification sur les espaces publics. Le travail de la collectivité s'appuie également sur des études du marché immobilier réalisées par l'observatoire économique immobilier de la Corrèze. Enfin la commune s'est engagée dans une opération de revitalisation de son centre valant OPAH sur la période 2017-2020.

A ce titre, la Commune d'Ussel souhaite s'appuyer sur l'EPF sur le site prioritaire de l'ancienne école Notre-Dame où des travaux de démolition sont nécessaires. Cette future opération de logement est accompagnée d'autres opérations ponctuelles de réhabilitation rue du 4 septembre, rue Esparvier et sur l'emprise d'une ancienne boulangerie localisée boulevard Clémenceau.

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

En parallèle de cette réflexion autour de son centre, la Commune souhaite engager des opérations de lotissements en saisissant les opportunités excentrées que constituent le Champ Bessade et le site de l'EPIDE.

**-Montant :** 900 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la carte.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération de rénovation de l'ancienne école Notre Dame de Providence**

Site : Ancienne école Notre Dame – Avenue Carnot

Projet : Ce tènement foncier constitue une opportunité prioritaire pour la collectivité dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier avant une acquisition. La collectivité envisage de réaliser sur cette emprise une opération de logements abordables. Au regard de l'état général des bâtiments de l'ancienne école, une analyse approfondie des coûts de démolitions devra être réalisée. L'équilibre du projet fera l'objet d'une analyse précise par l'EPFNA, en étudiant la mobilisation de l'ensemble des dispositifs d'appui disponibles du fait de la qualité de l'opération qui serait développée.

- **Projet 2 : Rue Esparvier**

Site : Rue Esparvier

Projet : Sur cette emprise localisée rue Esparvier, les propriétaires sont dans l'attente de financement de l'OPAH pour réaliser des travaux sur une bâtisse dégradée. Si les propriétaires ne finalisent pas une rénovation, la collectivité souhaite mettre en place une action exemplaire de réhabilitation en matière de logement et éventuellement d'activités commerciales telles que mentionnées dans le plan guide de l'AMI de revitalisation. Elle devra rendre ces logements anciens attractifs pour les habitants en permettant notamment la création d'espaces extérieurs.

- **Projet 3 : Ancienne Boulangerie**

Site : Ancienne Boulangerie Boulevard Clémenceau

Projet : Cette emprise localisée Boulevard Clémenceau est vacante depuis la fermeture du commerce. La vocation commerciale du site semble aujourd'hui perdue, la collectivité envisage par conséquent de réaliser une opération de logement à caractère exemplaire visant à ramener des populations dans le centre.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE**  
**ENTRE LA COMMUNE D'USSEL (19)**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune d'Ussel, dont le siège est situé 26, avenue Marmontel, BP 63, 19208 Ussel Cedex représentée par son maire, Monsieur **Christophe ARFEUILLERE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

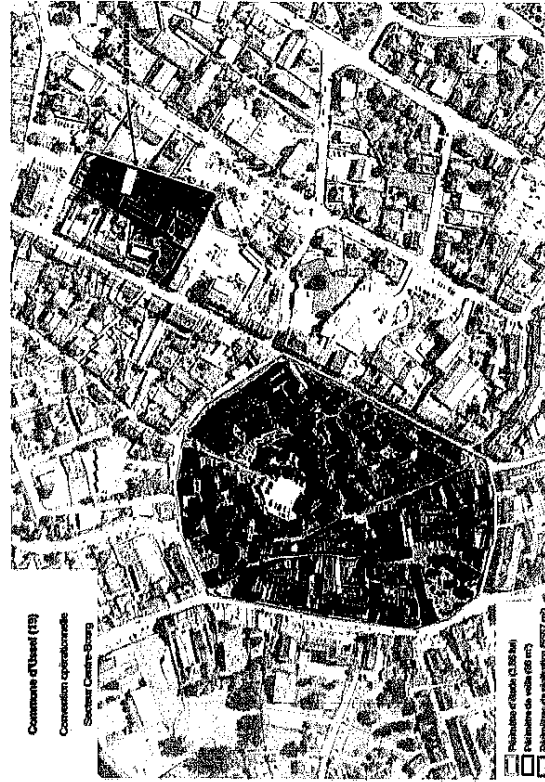
et

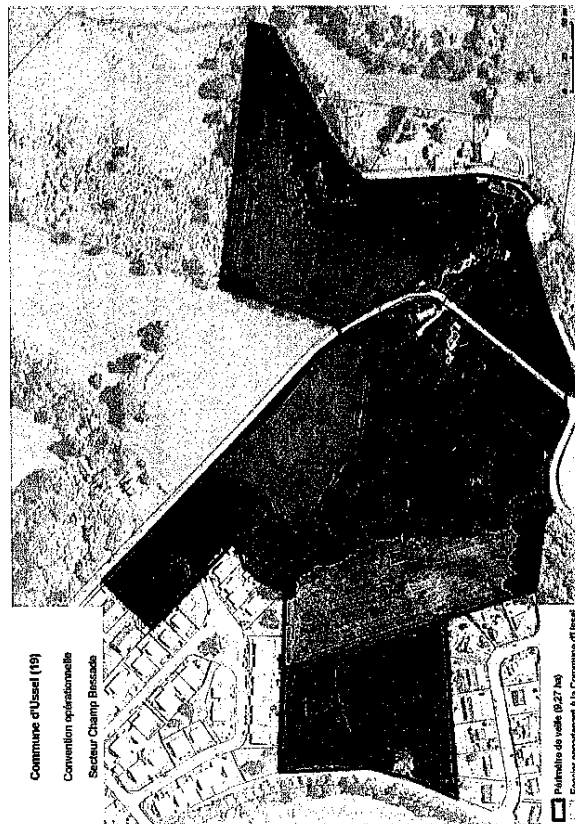
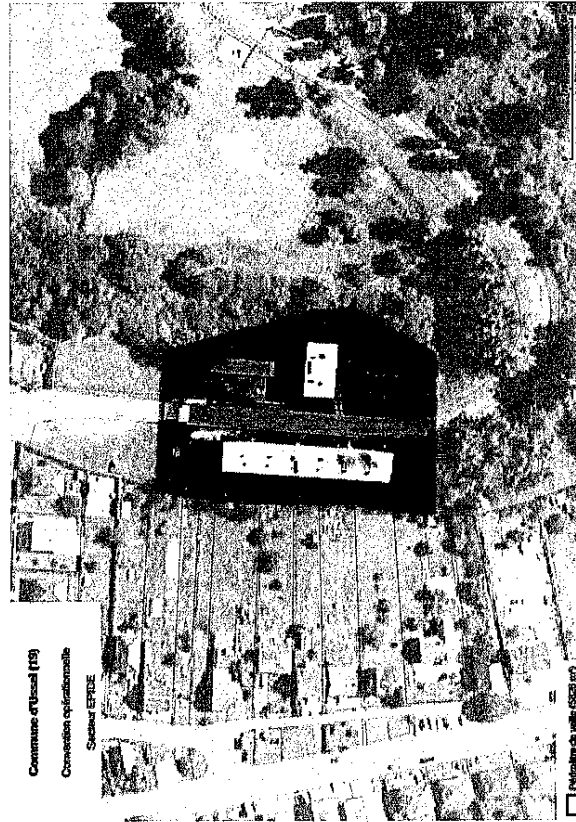
d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... en date du .....,  
Ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention







## PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPFNA. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

### La Ville d'Ussel

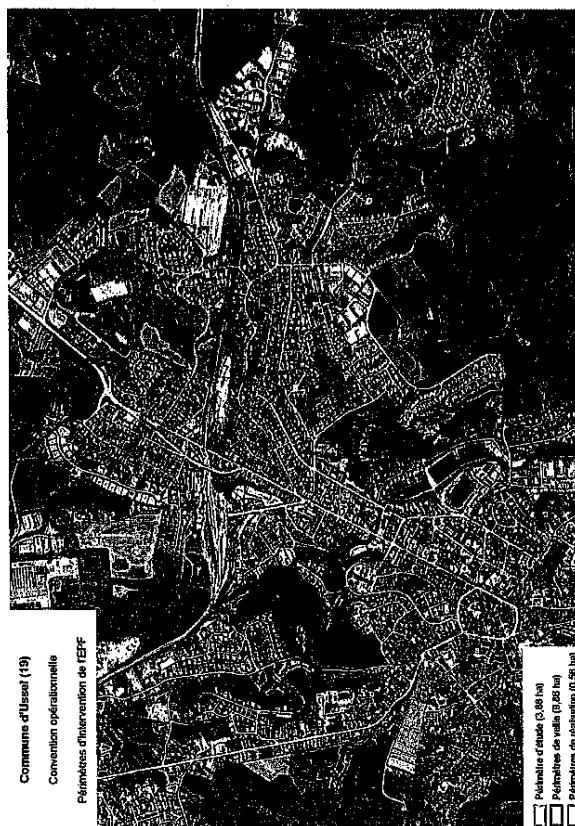
La commune d'Ussel est localisée dans le Nord-Est de la Corrèze, département de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle se situe au sein du Massif Central, sur les contreforts du plateau de Millevaches et bénéficie depuis le milieu des années 2000 de la desserte de l'autoroute A89. Ussel est la deuxième sous-préfecture de la Corrèze et la troisième ville la plus peuplée derrière Brive et Tulle. Elle est également le siège de la Communauté de Communes « Haute Corrèze Communauté » qui regroupe 71 communes et environ 33 800 habitants.

En 2013, la ville comptait selon l'INSEE environ 9 700 habitants sur un territoire de 50,4 km<sup>2</sup>, soit une densité de 192 habitants/km<sup>2</sup>. La courbe de l'évolution de la population suit une tendance négative depuis les années 1980. En effet, au recensement de 1982, les Ussellois étaient plus de 11 700. La commune doit donc faire face à une perte de population constante depuis plusieurs décennies, perte qui est due d'une part au solde naturel (-0,1%/an entre 2008 et 2013) et d'autre part au solde migratoire (-1,2%/an entre 2008 et 2013). La commune doit, de plus, faire face à un vieillissement de la population avec la part des plus de 60 ans qui est en augmentation (29,2% en 2013 contre 27,4 en 2008) et la part des 45-59 ans qui est également importante (21,8%). La part des jeunes dans la population suit la courbe inverse avec une diminution des 0-30 ans en chiffres absolus (80 habitants) mais une hausse en termes de pourcentage du fait de la baisse de population. Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population.

La baisse de population a des conséquences sur le parc de logements d'Ussel. La ville comptait en 2013, 5 837 logements dont 79,4% de résidences principales et 6,1% de résidences secondaires (contre 73,6% et 15,1% à l'échelle du département). Cette diminution de la population s'accompagne d'une hausse marquée de la vacance des logements (+5%) entre 2008 et 2013, pour atteindre 14,4% du parc total. Plusieurs éléments peuvent également expliquer ce taux de vacance qui touche le centre ancien : un patrimoine bâti ancien dégradé et inadapté aux modes de vies actuels et des propriétaires âgés ou vivant hors de la région. Pour lutter contre cette vacance, la Commune s'appuie sur un Programme d'Intérêt Général entre 2013 et 2014.

Le nombre d'actifs présents sur la commune est également en diminution depuis 2008 passant de 6 561 actifs à 5 967 actifs en 2013. La part des actifs ayant un emploi a elle aussi diminué de près de 3% sur cinq ans pour atteindre 64,3% en 2013. Le taux de chômage s'élevé à 12,4%.

Consciente de ces problématiques, la Ville d'Ussel s'est portée candidate dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « centre bourg » lancé en 2014. Ce programme de revitalisation des centres bourgs a pour finalité la création de projets transversaux visant à « limiter l'étalement urbain, à redynamiser l'offre de commerces, à créer des équipements et des services adaptés aux besoins des



habitants, à relancer les activités, à rénover ou réaliser des logements » (Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, 2014).

### **Le Projet de la Commune :**

La Commune d'Ussel s'est engagée dans de nombreux projets ayant pour finalité la dynamisation démographique et économique de son centre-ville. A ce titre la collectivité a identifié des sites sur lesquelles elle souhaite faire émerger des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain. Dans le cadre de l'AMI centre-bourg, la collectivité a fait réaliser des études sur divers secteurs de son centre-ville conduisant à la création d'un plan masse identifiant les secteurs d'actions et le travail futur de requalification sur les espaces publics. Le travail de la collectivité s'appuie également sur des études du marché immobilier réalisées par l'observatoire économique immobilier de la Corrèze. Enfin la commune s'est engagée dans une opération de revitalisation de son centre valant OPAH sur la période 2017-2020.

A ce titre, la Commune d'Ussel souhaite s'appuyer sur l'EPFNA sur le site prioritaire de l'ancienne école Notre-Dame où des travaux de démolition sont nécessaires. Cette future opération de logement est accompagnée d'autres opérations ponctuelles de réhabilitation rue du 4 septembre, rue Esparvier et sur l'emprise d'une ancienne boulangerie localisée boulevard Clémenceau.

En parallèle de cette réflexion autour de son centre, la Commune souhaite engager des opérations de lotissements en saisissant les opportunités excentrées que constituent le Champ Bessade et le site de l'EPIDE.

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

l'EPF analysera précisément de manière préalable les conditions d'une intervention, y compris le cas échéant avec l'accord de la Collectivité via une étude de programmation et de marché spécifique en cas de besoin dans le cadre de la convention. Il prendra l'attache des services compétents pour s'assurer des possibilités réglementaires, techniques, économiques et de marché de l'urbanisation de ces terrains.

**EPIDE** : Sur ces parcelles propriétés de l'EPIDE (Etablissement Pour l'Insertion Dans l'Emploi), la Commune envisage de réaliser une opération de logements en lotissement. Le bien vétuste et amianté a été déconstruit et désamianté en novembre 2016, et il n'existe pas de date limite pour la vente. Le terrain dispose donc de l'ensemble des VRD nécessaires à une urbanisation future.

**Rue du 4 septembre** : Sur ce site identifié comme un secteur OPAH, la collectivité envisage de mener une opération de réhabilitation avec des logements aux étages et un commerce au rez-de-chaussée. Sur la cellule commerciale vacante la Commune et la Communauté de Communes envisagent d'implanter un commerce « superlocal » mettant en avant les productions locales. Cette formule doit cependant être testée au préalable au sein du marché couvert.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFNA peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté de Communes Haute-Corrèze Communauté à l'EPFNA sur ce périmètre.

### **2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond aux secteurs « Ecole Notre Dame », « rue Esparvier » et « ancienne Boulangerie ».

Le périmètre correspond aux projets suivants :

#### **• Projet 1 : Opération de rénovation de l'ancienne école Notre Dame de Providence**

Site : Ancienne école Notre Dame – Avenue Carnot

Projet : Ce foncier foncier constitue une opportunité prioritaire pour la collectivité dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier avant une acquisition. La collectivité envisage de réaliser sur cette emprise une opération de logements abordables. Au regard de l'état général des bâtiments de l'ancienne école, une analyse approfondie des coûts de démolitions devra être réalisée. L'équilibre du projet fera l'objet d'une analyse précise par l'EPFNA, en étudiant la mobilisation de l'ensemble des dispositifs d'appui disponibles du fait de la qualité de l'opération qui serait développée.

#### **• Projet 2 : Rue Esparvier**

Site : Rue Esparvier

Projet : Sur cette emprise localisée rue Esparvier, les propriétaires sont dans l'attente de financement de l'OPAH pour réaliser des travaux sur une bâtisse dégradée. Si les propriétaires ne finalisent pas une rénovation, la collectivité souhaite mettre en place une action exemplaire de réhabilitation en matière de logement et éventuellement d'activités commerciales telles que mentionnées dans le plan guide 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre-ville ».

Ce périmètre correspond au centre-ville d'Ussel. Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté de Communes Haute-Corrèze Communauté à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs « Champs Bessade », « EPIDE » et « rue du 4 septembre ».

Secteur Champs Bessade : Sur cette vaste emprise propriété de particuliers et de la Commune à proximité d'un terrain appartenant à la Collectivité, cette dernière envisage de faire émerger un lotissement communal qualitatif ou un éco lotissement. Pour préserver les intérêts de la Commune,

L'AMI de revitalisation. Elle devra rendre ces logements anciens attractifs pour les habitants en permettant notamment la création d'espaces extérieurs.

• **Projet 3 : Ancienne Boulangerie**

Site : Ancienne Boulangerie Boulevard Clémenceau

Projet : Cette emprise localisée Boulevard Clémenceau est vacante depuis la fermeture du commerce. La vocation commerciale du site semble aujourd'hui perdue, la collectivité envisage par conséquent de réaliser une opération de logement à caractère exemplaire visant à ramener des populations dans le centre.

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

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté de Communes Haute-Corrèze Communauté à l'EPFNA sur ce périmètre.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de NEUF CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (900 000 € HT).

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

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

**ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 4 exemplaires originaux

La Commune

L'Établissement Public Foncier

d'Ussel  
représentée par son Maire,

de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Christophe ARFEULLERE**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20./.. en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

### CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

#### ARTICLE 1 – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, logements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerces, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affirmer les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCI signalent le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dentis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective ou une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opératoire également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.



4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposés par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

10

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des **travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

9

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra, par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/Me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( ) Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface		PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAVER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par M/Me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche forme comprend :

- +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_ sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++-€ HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A. \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-018

B 2017-94 Convention d'action foncière pour la  
revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de  
Bourganeuf (23) et l'EPF  
de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Bureau**

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-94

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Bourgneuf (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Bourgneuf (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Bourgneuf (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Revitalisation du centre-bourg

La Commune de Bourgneuf est localisée dans le Sud-Ouest de la Creuse à proximité de la frontière avec la Haute-Vienne. Elle se situe à une trentaine de kilomètres de Guéret et à une cinquantaine de kilomètres de Limoges. Avec 2 732 habitants, Bourgneuf est aujourd'hui la quatrième commune du département derrière Guéret (13 143 habitants), La Souterraine (5 366) et Aubusson (3 679). Elle fait partie de la Communauté de Communes CIATE, Bourgneuf/Royère-de-Vassivière qui regroupe 14 524 habitants au sein de 47 communes.

La Commune possède de nombreux atouts autour de son histoire et de son patrimoine, avec notamment sa cité médiévale, et de son cadre paysager, avec la présence d'espaces naturels remarquables sur le territoire communal (site classé des gorges du Verger, zone Natura 2000 des bords du Thaurion, arboretum).

La Commune souhaite agir sur le développement de son offre en logements, par la constitution d'une offre plus adaptée à la demande. En particulier, elle souhaite favoriser la rénovation du parc ancien, le renouvellement du parc locatif et la diversification de l'offre en logements pour satisfaire l'ensemble de la population, mais également se doter d'une offre foncière tant pour le logement que pour l'artisanat.

Investie dans le développement durable à travers notamment la labellisation « Territoire à énergie positive pour la croissance verte », obtenue en juillet 2016, elle souhaite également préserver la valeur et la qualité environnementale de son territoire par la sauvegarde de ses espaces naturels remarquables. La mise en valeur du cadre de vie du centre-ville, et de sa cité médiévale, est également un sujet primordial pour la commune, qui candidate à l'obtention du label « petites cités de caractère ».

La Commune mène ainsi un projet global de requalification urbaine du centre-bourg, qui va prochainement faire l'objet d'une étude générale. Celui-ci porte sur différentes actions transversales, sur le cadre de vie, la mobilité et le stationnement, l'habitat, l'économie ou encore le tourisme.

Le projet prévoit la requalification urbaine du centre-bourg et du quartier de Bellevue, par des opérations ciblées en renouvellement urbain et en réhabilitation de bâtis vacants, l'aménagement d'un éco-quartier sur le site de l'ancienne gare afin d'accueillir de nouveaux habitants et activités économiques (projet 1), et la création d'un espace d'accueil touristique et de loisirs au nord de la Commune en vue de développer l'offre en hébergement touristique (projet 3).

Ces objectifs de la commune s'inscrivent intégralement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme (une révision générale étant actuellement en cours), dont l'enjeu majeur consiste à affirmer le rôle de ville centre à Bourgneuf.

**-Montant :** 900 000 €

**-Durée :** 6 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Sans objet

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Bourgneuf, au quartier de Bellevue ainsi qu'aux trois périmètres potentiels d'implantation du projet de l'espace d'accueil touristique, en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation :*

- **Projet 1 : Emprises SNCF - Ecoquartier au Nord de la commune**

Site : Anciennes emprises ferroviaires de la gare (2,79 ha).

Projet : La gare de Bourgneuf, qui accueillait des trains de marchandises, a fermé en 2004, libérant de vastes emprises correspondant aux anciennes voies sur une surface de l'ordre de 2 ha. La collectivité envisage une reconversion du site, dans le prolongement des actions déjà engagées sur l'ancien bâtiment de la gare, réaménagé en Maison du Département, afin de permettre l'accueil de population et d'activités économiques à proximité immédiate du centre-ville. Cette reconversion permettra de plus la valorisation de cette entrée de ville située au nord de la Commune.

L'aménagement du site s'inscrirait dans le projet d'écoquartier mené par la ville, qui s'implanterait en densification au sein d'un quartier existant. Ce projet, travaillé étroitement avec la DDT et la DREAL, vise à accueillir des structures familiales diversifiées, en proposant une offre de logements adaptés à tous types de public, et aux différents parcours de vie des habitants, allant de la location à l'accession. La programmation prévisionnelle prévoit la réalisation d'un programme comprenant entre 19 et 27 logements (selon le scénario), sous forme de logements en location ou accession, comprenant une part de logement social, ainsi que de parcelles libres de construction.

Le projet permettra également l'accueil d'activités économiques, à travers la création d'une pépinière d'entreprises et de locaux d'activité tertiaire (bureaux d'entreprises, activités artisanales).

Des liaisons douces et coulées vertes viendront connecter l'écoquartier aux quartiers voisins, s'intégrant dans la réflexion engagée à l'échelle de l'ensemble de la Commune en matière de cheminements doux.

Le périmètre du projet situé sur les anciennes emprises foncières devra faire l'objet d'une étude approfondie des sols, du fait du risque de pollution aux hydrocarbures lié à l'ancienne fonction du site. Une étude environnementale en association avec la SNCF sera également nécessaire préalablement à toute acquisition.



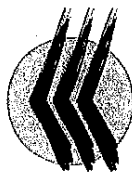
- **Projet 2 : Réhabilitation d'une propriété vacante en centre bourg – site de l'ancien SPAR**

Site : Immeuble comprenant l'ancien supermarché SPAR, 13 rue Zizim, parcelle AY 34.

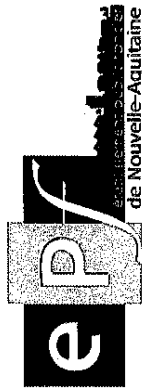
Projet : Il s'agit d'un bâtiment emblématique du centre-ville, aujourd'hui vacant et dans un état dégradé.

Dans le cadre du projet de redynamisation du centre-bourg, l'emprise présente un très fort potentiel pour répondre aux enjeux de réimplantation de l'activité en centre bourg.

La destination future du local commercial sera précisée dans l'étude de programmation « requalification urbaine » menée par la Commune. Concernant la partie logement, la réalisation d'une étude de faisabilité permettra de préciser les potentialités techniques et financières d'aménagement. Au regard de la surface disponible, quatre à cinq logements pourraient néanmoins être développés.



**BOURGANEUF**



de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPERATIONNELLE N°23-17-....  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION  
DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA VILLE DE BOURGANEUF (23)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Commune de BOURGANEUF**, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville, 23400 Bourgneuf représentée par son maire, Jean-Pierre JOUHAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

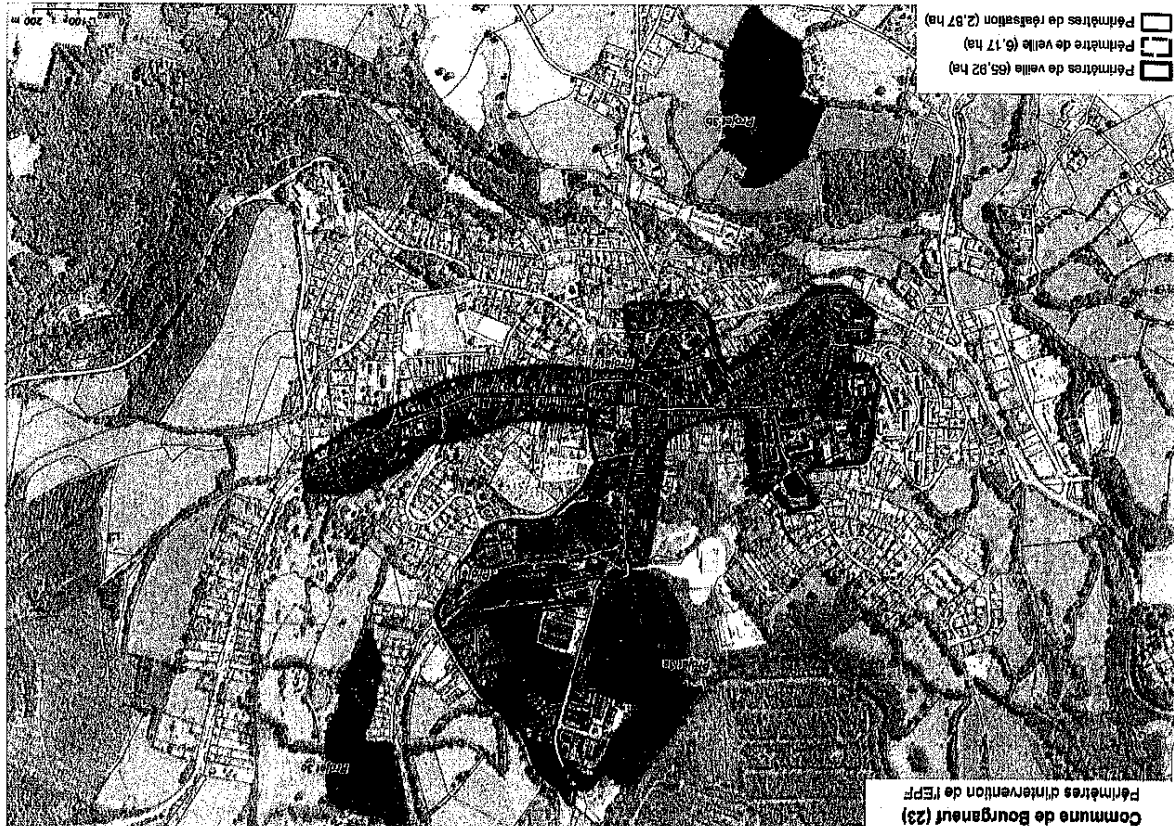
d'une part,

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 Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... en date du .....

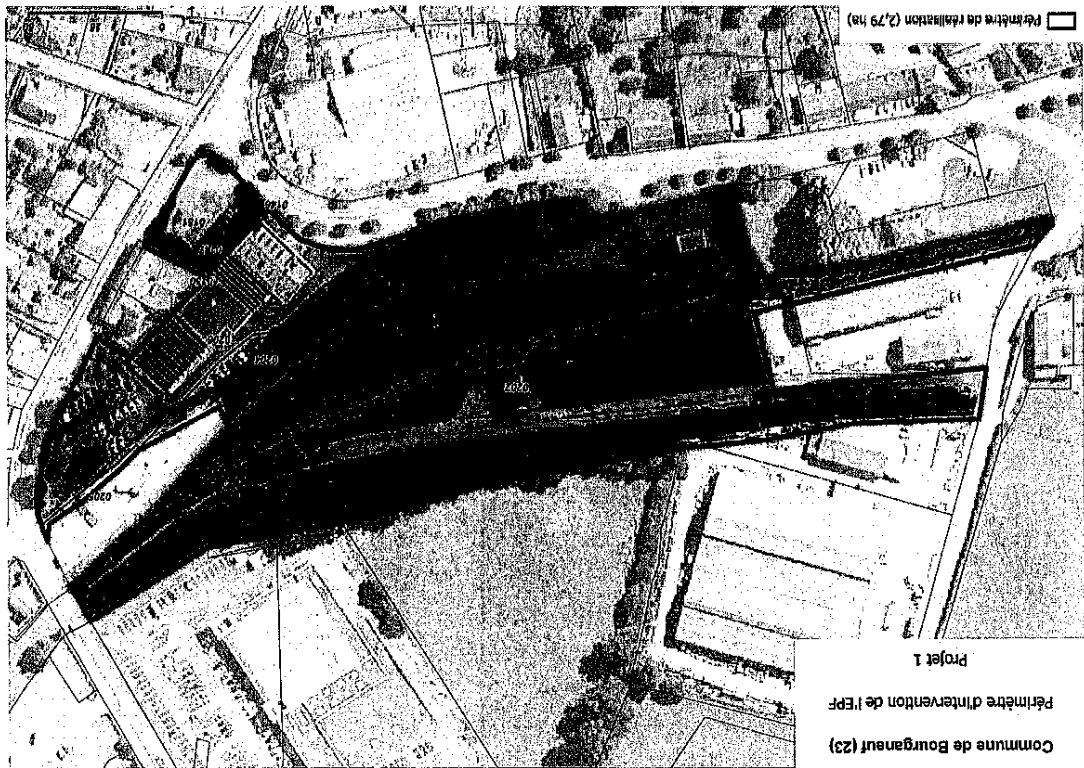
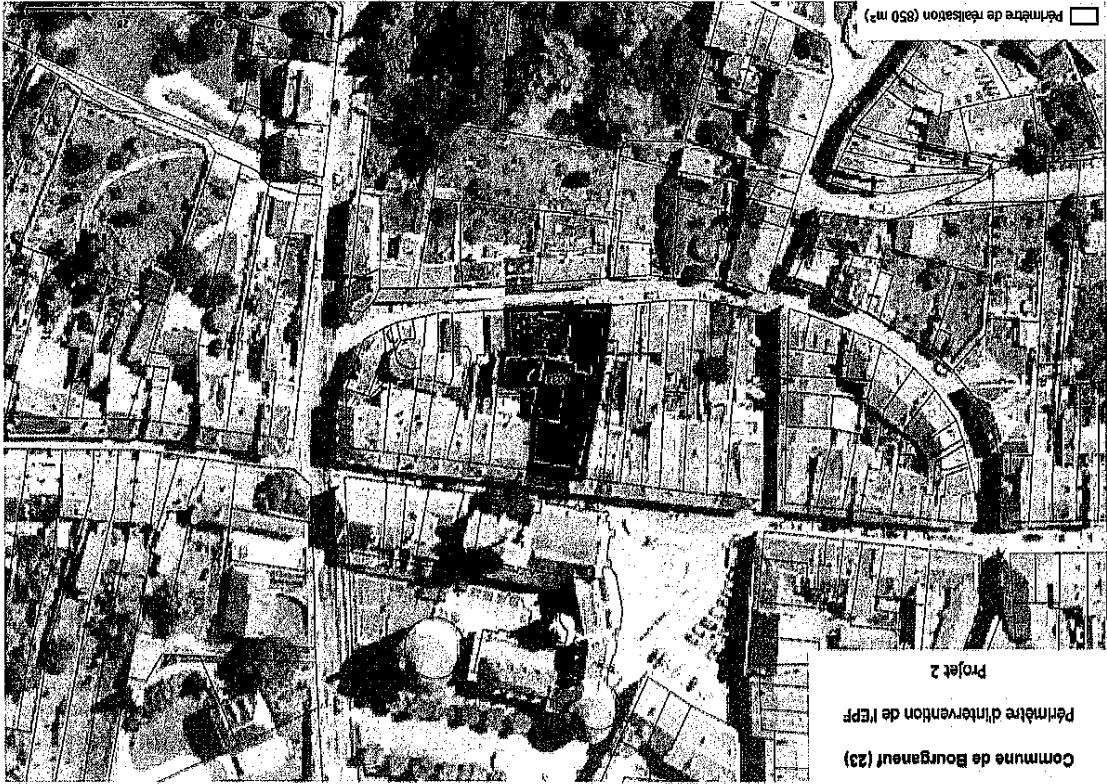
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part



Périmètres d'intervention de l'EPF  
Commune de Bourgneuf (23)

Identification des périmètres d'intervention



## PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

### La Ville de Bourgneuf

La Commune de Bourgneuf est localisée dans le Sud-Ouest de la Creuse à proximité de la frontière avec la Haute-Vienne. Elle se situe à une trentaine de kilomètres de Guéret et à une cinquantaine de kilomètres de Limoges. Avec 2 732 habitants, Bourgneuf est aujourd'hui la quatrième commune du département derrière Guéret (13 143 habitants), La Souterraine (5 366) et Aubusson (3 679). Elle fait partie de la Communauté de Communes CIATE, Bourgneuf/Royère-de-Vassivière qui regroupe 14 524 habitants au sein de 47 communes.

La Commune possède de nombreux atouts autour de son histoire et de son patrimoine, avec notamment sa cité médiévale, et de son cadre paysager, avec la présence d'espaces naturels remarquables sur le territoire communal (site classé des gorges du Verger, zone Natura 2000 des bords du Thaurion, arboretum).

Ville centre de l'intercommunalité, elle exerce une forte influence sur le territoire avec un rayonnement qui s'étend sur une trentaine de communes voisines, du fait notamment de l'importance de son offre de commerces, services et équipement, supérieure à celle des communes de même strate de population. La Commune est en effet fortement équipée tant du point de vue des commerces (12 commerces alimentaires, un supermarché, 10 banques et assurances, une cinquantaine de commerces divers dans l'artisanat, le bâtiment, le prêt à porter, le transport...) et des services à la personne que des équipements (centre hospitalier, lycée professionnel, collège et installations sportives).

En 2013, Bourgneuf comptait selon l'INSEE environ 2 732 habitants sur un territoire de 22,5 km<sup>2</sup> soit 121,2 hab/km<sup>2</sup>. Il est recensé plus de 3 000 habitants jusqu'au tournant des années 2000. Ainsi, la ville sur une dynamique démographique négative perdait 1,3%/an de sa population entre 2008 et 2013 (dont 0,8% dû au solde naturel et 0,5% dû au solde migratoire) soit un total de 185 habitants. En 2013, la part des 15-45 ans était de 27% soit 737 habitants, celle des 60 ans et plus était de 39,1% pour un total de 1068 habitants. Tandis que la part de la population des 15-45 ans a diminué de 159 individus entre 2008 et 2013, la part des plus de 60 ans est passée de 33% à 39% de la population totale sur ces 5 années pour un gain de 83 personnes (cette part est de 35,7% à l'échelle départementale). Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population pour assurer la pérennité des services et des équipements, mais également de répondre à la demande des personnes âgées de plus en plus nombreuses sur le territoire.

Cette régression démographique est liée au déclin de l'activité économique de la Ville. En effet, entre 2008 et 2013, la part d'actifs ayant un emploi est passée de 55,6% à 52,5%. Dans la zone, 265 emplois ont disparu sur les 5 ans pour atteindre le nombre de 1 467 en 2013.

Bourgneuf compte 1 652 logements dont 72,5% sont des résidences principales, 6,4% sont des résidences secondaires. La baisse de population n'est pas sans effet sur le bâti de la commune avec un taux de vacance en forte hausse notamment dans le centre-bourg. Ainsi le taux de vacance passe de 13,7% en 2008 à 21,2% du bâti en 2013.

Le parc de logements de la Commune se caractérise par la présence d'habitations anciennes, vétustes, en précarité énergétique et souvent difficile d'accès. A cela s'ajoutent des loyers élevés, témoignant d'un décalage entre l'offre et la demande, particulièrement pour les jeunes ménages. L'offre ne correspond ainsi plus forcément aux attentes du public.

Dans le même temps, le manque notable de disponibilité foncière empêche le développement de l'habitat et constitue un obstacle à l'arrivée de nouveaux habitants au sein de la Commune. Ainsi, en 10 ans seuls 24 logements individuels ont été construits soit une faible moyenne de 2,4 logements neufs par an.

Le réinvestissement des logements vacants ainsi que la constitution d'une offre adaptée en logements représentent donc des enjeux majeurs pour la Commune, pour la vitalité de son centre-bourg, en vue du maintien de l'offre en commerces, en services et en équipements, ainsi que pour son développement économique.

### Le Projet de la Commune :

La Commune souhaite agir sur le développement de son offre en logements, par la constitution d'une offre plus adaptée à la demande. En particulier, elle souhaite favoriser la rénovation du parc ancien, le renouvellement du parc locatif et la diversification de l'offre en logements pour satisfaire l'ensemble de la population, mais également se doter d'une offre foncière tant pour le logement que pour l'artisanat.

Investie dans le développement durable à travers notamment la labellisation « Territoire à énergie positive pour la croissance verte », obtenue en juillet 2016, elle souhaite également préserver la valeur et la qualité environnementale de son territoire par la sauvegarde de ses espaces naturels remarquables. La mise en valeur du cadre de vie du centre-ville, et de sa cité médiévale, est également un sujet primordial pour la commune, qui candidate à l'obtention du label « petites cités de caractère ».

La Commune mène ainsi un projet global de requalification urbaine du centre-bourg, qui va prochainement faire l'objet d'une étude générale. Celui-ci porte sur différentes actions transversales, sur le cadre de vie, la mobilité et le stationnement, l'habitat, l'économie ou encore le tourisme.

Le projet prévoit la requalification urbaine du centre-bourg et du quartier de Bellevue, par des opérations ciblées en renouvellement urbain et en réhabilitation de bâtis vacants, l'aménagement d'un éco-quartier sur le site de l'ancienne gare afin d'accueillir de nouveaux habitants et activités économiques (projet 1), et la création d'un espace d'accueil touristique et de loisirs au nord de la Commune en vue de développer l'offre en hébergement touristique (projet 3).

Ces objectifs de la commune s'inscrivent intégralement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme (une révision générale étant actuellement en cours), dont l'enjeu majeur consiste à affirmer le rôle de ville centre à Bourgneuf.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

(circulation, stationnement, sécurité), ainsi qu'un défaut de reconnaissance des entrées des édifices publics.

La Commune mène par ailleurs un projet d'espace touristique et de loisirs, afin de pouvoir capter sur son territoire les séjours touristiques du département (notamment en provenance du Lac de Vassivière), en proposant une offre attractive d'hébergement d'accueil touristique. Si elle présente des attraits touristiques indéniables avec sa cité médiévale (château, église, tour Zizim), son musée de l'électrification (ville pionnière de l'électrification en 1886) ou encore ses espaces naturels remarquables (site classé des gorges du Verger, zone Natura 2000 des bords du Thaurion, arboretum), elle pâtit néanmoins aujourd'hui d'une absence d'infrastructures et d'hébergements à la destination des touristes. Une étude de programmation est actuellement menée par des bureaux d'études spécialisés, afin de déterminer des scénarii de développement en termes de programmation et d'implantation du projet. Trois sites potentiels d'implantation ont été identifiés à ce titre, dont deux au nord de la Commune et un dernier au sud-ouest (projet 3a, 3b et 3c). Ces trois sites sont intégrés au périmètre de veille, dans l'attente de la désignation définitive du site d'implantation par la Collectivité au début de l'année 2018.

Le projet de pôle touristique et de loisirs sera à destination d'un public familial mais également de randonneurs et de pèlerins, Bourgneuf étant traversée par un itinéraire de grande randonnée (GR n°4) et constituant une étape du chemin de Saint-Jacques de Compostelle. Il proposera une offre attractive via un positionnement (classement 3 ou 4 étoiles), une labellisation (« Camping Qualité », « La Clé verte » et « Accueil Vélo ») et une thématisation autour de l'écotourisme, de la nature et du patrimoine. Il comprendra un maximum de 80 emplacements de belle surface, des équipements adaptés aux pratiquants d'activité de plein-air (espace « convivialité », espaces aquatiques, aires de jeux...). Ce projet pourrait être porté directement par la Commune, dans le cadre d'une démarche de valorisation des activités touristiques au sein-même de Bourgneuf, avec l'appui du centre de loisirs, le développement du vélo-rail, la mise en valeur de la dimension naturelle autour du Thaurion, ou encore le projet de pôle énergétique rattaché au musée. Le projet s'inscrit dans une des directives du PADD du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, visant à équilibrer l'organisation spatiale du territoire au regard du développement touristique, travaillé avec la DDT.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix. Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

**2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**  
Ce périmètre correspond au secteur apparaissant en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Aucun périmètre d'études n'est inscrit à la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Bourgneuf, au quartier de Bellevue ainsi qu'aux trois périmètres potentiels d'implantation du projet d'espace d'accueil touristique, en vert sur la carte.

Le centre-bourg de la Commune est marqué par la présence d'un grand nombre de commerces vacants, principalement localisés au niveau de la place de l'hôtel de Ville, des rues Zizim et de Verdun, ainsi que par la présence d'immeubles vétustes.

La Commune souhaite mettre en place un projet de redynamisation de son centre-bourg, visant plusieurs objectifs :

- La création de locaux commerciaux adaptés à la demande, avec la possibilité de réaliser des logements pour les personnes ayant besoin d'être au plus proche des services et commerces (notamment les personnes vieillissantes et les jeunes actifs) ;
- La dé-densification de l'hypercentre par la démolition d'immeubles vétustes, en vue de réaliser des espaces publics conviviaux ou des jardins pour les logements ;
- L'aménagement et la remise sur le marché de certains bâtiments emblématiques, et la valorisation des vitrines vides (boutiques épiémères, décoration...).

La future étude de programmation pour la requalification urbaine permettra de répertorier les immeubles vacants du centre-bourg ainsi que leur potentiel pour la réalisation d'un projet de réhabilitation, dans l'objectif de maintien et d'ouverture de commerces ou de services ainsi que de remise sur le marché de logements.

Dans le même temps, la Commune mène un projet d'écoquartier au nord de la ville, qui s'implantera en densification au sein d'un quartier existant, en vue de l'accueil de population et d'activités économiques à proximité immédiate du centre-ville. La labellisation écoquartier intègre pleinement la démarche de développement durable engagée par la Ville, à travers notamment l'obtention du label « Territoire à énergie positive pour la croissance verte ».

La Commune conduit également une étude préalable sur le quartier Bellevue, au nord-ouest du centre-bourg, en vue de la réalisation d'un projet de requalification urbaine. Il s'agit d'un quartier riche de plusieurs équipements publics, mais présentant aujourd'hui des difficultés en termes de fonctionnalité

• **Projet 1 : Emprises SNCF - Ecoquartier au Nord de la Commune**

Site : Anciennes emprises ferroviaires de la gare (2,79 ha)

Projet : La gare de Bourgneuf, qui accueillait des trains de marchandises, a fermé en 2004, libérant de vastes emprises correspondant aux anciennes voies sur une surface de l'ordre de 2 ha. La collectivité envisage une reconversion du site, dans le prolongement des actions déjà engagées sur l'ancien bâtiment de la gare, réaménagé en Maison du Département, afin de permettre l'accueil de population et d'activités économiques à proximité immédiate du centre-ville. Cette reconversion permettra de plus la valorisation de cette entrée de ville située au nord de la Commune.

L'aménagement du site s'inscrit dans le projet d'écoquartier mené par la ville, qui s'implanterait en densification au sein d'un quartier existant. Ce projet, travaillé étroitement avec la DDT et la DREAL, vise à accueillir des structures familiales diversifiées, en proposant une offre de logements adaptés à tous types de public, et aux différents parcours de vie des habitants, allant de la location à l'accession. La programmation prévisionnelle prévoit la réalisation d'un programme comprenant entre 19 et 27 logements (selon le scénario), sous forme de logements en location ou accession, comprenant une part de logement social, ainsi que de parcelles libres de construction.

Le projet permettra également l'accueil d'activités économiques, à travers la création d'une pépinière d'entreprises et de locaux d'activité tertiaire (bureaux d'entreprises, activités artisanales). Des liaisons douces et coulées vertes viendront connecter l'écoquartier aux quartiers voisins, s'intégrant dans la réflexion engagée à l'échelle de l'ensemble de la Commune en matière de cheminements doux.

Le périmètre du projet situé sur les anciennes emprises foncières devra faire l'objet d'une étude approfondie des sols, du fait du risque de pollution aux hydrocarbures lié à l'ancienne fonction du site. Une étude environnementale en association avec la SNCF sera également nécessaire préalablement à toute acquisition.

• **Projet 2 : Réhabilitation d'une propriété vacante en centre bourg – site de l'ancien SPAR**

Site : Immeuble comprenant l'ancien supermarché SPAR, 13 rue Zizim, parcelle AY 34.

Projet : Il s'agit d'un bâtiment emblématique du centre-ville, aujourd'hui vacant et dans un état dégradé.

Dans le cadre du projet de redynamisation du centre-bourg, l'emprise présente un très fort potentiel pour répondre aux enjeux de réimplantation d'activité en centre bourg.

La destination future du local commercial sera précisée dans l'étude de programmation « requalification urbaine » menée par la Commune. Concernant la partie logement, la réalisation d'une étude de faisabilité permettra de préciser les potentialités techniques et financières d'aménagement. Au regard de la surface disponible, quatre à cinq logements pourraient néanmoins être développés.

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ..... , le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Bourganeuf  
représentée par son Maire,

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

**Jean-Pierre JOUHAUD**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20../.. en date  
du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signature	Signature
EPF - Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

### CHAPITRE I. - Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

#### ARTICLE 1. - L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou sur une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. - L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. - LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des évènements opératoires susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mixes en locations**

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transfère par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, fancher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. A ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix foncters des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ♦ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ♦ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui déclina les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne déboute pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION CLÔTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien, majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, ...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet, selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les **frais financiers** ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D. 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUCJRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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

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

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( )		Propriétaire : +++++	
Section	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale
			PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de cession du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/Me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++)

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++) € HT

La tranche ferme comprend :  
- +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-019

B 2017-95 Convention d'action foncière pour la  
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La  
Souterraine (23), la Communauté de Communes Monts et  
Vallées Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-85

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de La Souterraine (23), la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

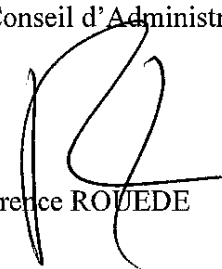
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de La Souterraine (23), la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Michel STOUIMBOUF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de La Souterraine (23), la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Revitalisation du centre-bourg

Située au Nord-Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de La Souterraine est localisée à 55 km au nord de Limoges, à 113 km à l'est de Poitiers et à 75 km au sud de Châteauroux.

Deuxième ville la plus importante de la Creuse en termes démographiques, après la préfecture de Guéret, La Souterraine est traversée par la rivière Sedelle et accueille sur son territoire l'étang du Cheix.

La commune fait face à plusieurs problématiques de dévitalisation de son centre-ville depuis les années 1990, qui se traduisent par une baisse de population ainsi que par la présence de commerces et de logements vacants. Un exemple concret de cette situation est le départ à la retraite de quatre commerçants qui ne trouvent pas de repreneurs. La Commune souhaite ainsi mettre en place un projet global de revitalisation et de renouvellement urbain, afin de remettre sur le marché les logements vacants du centre-bourg et de conforter son offre en commerces et en équipements.

Pour parvenir à inverser la tendance, la municipalité a décidé d'impulser une politique sur deux grands volets :

- Le volet commerce afin de palier à la vacance commerciale,
- Le volet foncier pour intervenir sur des bâtiments dans leur totalité et leur redonner une vocation commerciale avec un rez-de-chaussée commercial et des habitations aux étages.

L'organisation de deux comités de pilotage le 12 juin et le 23 octobre 2017, a permis de déterminer un champ d'action à la revitalisation. Le périmètre d'intervention prioritaire défini correspond aux rues Hyacinthe Montaudon et Lavaud, ainsi que la place autour de l'église, la place du Fort et la place Saint-Jacques.

La Collectivité souhaite être accompagnée par l'EPF pour permettre la remise sur le marché de commerces et logements vacants, ainsi que pour la réalisation d'opérations en renouvellement urbain. Dans ce cadre, l'EPF pourra être sollicité pour la maîtrise foncière, le remembrement et le traitement de fonciers à vocation économique et de logements du centre-bourg, ainsi que pour la réalisation d'études préalables.

La Collectivité a notamment identifié un ancien garage à l'abandon, privilégié pour l'installation d'un FabLab ainsi que pour la réalisation d'une opération de logements en renouvellement urbain. Après

acquisition, l'EPF mettrait à disposition de la Collectivité la partie bureaux pour permettre l'installation du FabLab, et engagerait les démolitions de la partie garage en vue de trouver un opérateur pour la réalisation d'une opération de logements.

La Collectivité souhaite également mettre en place une action sur deux immeubles voisins de la Porte Saint-Jean, en vue de l'aménagement d'un local commercial et de la remise sur le marché des habitations en étage. Après acquisition par l'EPF, la propriété serait mise à disposition de la Collectivité, qui pourrait conclure un bail avec un opérateur afin de permettre la restructuration du local commercial, ainsi que la création d'un accès indépendant aux logements des étages. Un portage du projet par la Collectivité pourra également être envisagé le cas échéant.

Des actions concrètes ont d'ores-et-déjà été mises en place en parallèle, avec l'installation de boutiques éphémères dans des cellules commerciales vacantes, ou encore l'habillage de vitrines par les étudiants du lycée Raymond Loewy.

La Collectivité souhaite également mettre en place plusieurs dispositifs. Elle envisage ainsi la mise en place d'un outil de protection du patrimoine (style AVAP) en vue d'une labellisation « Petites Cités de Caractère », afin d'apporter une plus-value et une visibilité à l'offre touristique de la Commune. Elle étudie également l'opportunité de la mise en place de dispositifs tels que les aides aux loyers, l'augmentation de la fiscalité sur les locaux commerciaux vacants à travers la Taxe sur les Friches Commerciales, ainsi que la facilitation au changement de destination des locaux commerciaux en habitation à travers les dispositions du futur PLUi.

La possibilité de mettre en place un droit de préemption commercial a également été évoquée par la CCI, à travers la détermination d'un Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de proximité.

**-Montant : 800 000 €**

**-Durée : 4 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études : Sans objet*

*Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg*

*Périmètre de réalisation :*

- Projet 1 : FabLab

Site : Ancien garage Renault, rue de la Font aux Moines, parcelles BD 306 et 379 (685 m<sup>2</sup>).

Projet : Sur ce site à l'abandon, la Collectivité envisage l'installation d'un FabLab dans les anciens bureaux. Ce projet est développé depuis plus d'un an par l'association l'Ampoule, comprenant notamment des professeurs et des étudiants, entre autres du lycée Raymond Loewy, et nécessite la mise à disposition d'un local. Sont visés les métiers annexes à des métiers annuels. L'objectif est de réussir à capter les étudiants, en leur proposant un local afin qu'ils puissent installer leur entreprise sur le territoire à leur sortie de l'université.

La partie du bâtiment comprenant l'ancien garage a quant à elle vocation à être démolie, en vue de la réalisation d'une opération de logements.

L'EPF fera réaliser les diagnostics pollution et les diagnostics techniques, en vue de la réhabilitation de la partie bureaux et de la démolition de la partie garage de la propriété. La réalisation d'une étude de faisabilité sera à-même de déterminer les conditions financières et techniques de la réalisation de l'opération.

- **Projet 2 : Réinvestissement de commerces et d'habitation**

Site : Immeubles d'habitation avec commerces en pied d'immeuble, 1-3 rue de la Prison, parcelles BD 149 et 150 (69 m<sup>2</sup>).

Projet : Sur ces immeubles actuellement constitués de deux petits locaux commerciaux, le projet prévoit le remembrement de la propriété en vue de l'aménagement d'un local commercial ou de bureaux plus grand. Il est également envisagé la remise sur le marché des logements situés en étage, par la création notamment d'un accès aux étages indépendant du commerce.

Le local aménagé en rez-de-chaussée pourrait accueillir un commerce ou une pépinière d'entreprises, avec des loyers très bas voire gratuits dans un premier temps. Les appartements en étage pourraient quant à eux accueillir des logements sociaux et intergénérationnels.

La réalisation d'une étude de faisabilité permettra de déterminer la faisabilité financière et technique de l'opération sur ce site.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
MONTS ET VALLÉES  
OUEST CREUSE



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 23-17-...  
**D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**  
 ENTRE  
**LA COMMUNE DE LA SOUTERRAINE (23)**  
**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTS ET VALLÉES OUEST CREUSE**  
 (23)  
 ET  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La Commune de La Souterraine, dont le siège est situé 1 rue de l'Hermitage, 23300 LA SOUTERRAINE, représentée par son maire, Monsieur Jean-François Muguay - autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**d'une part,**

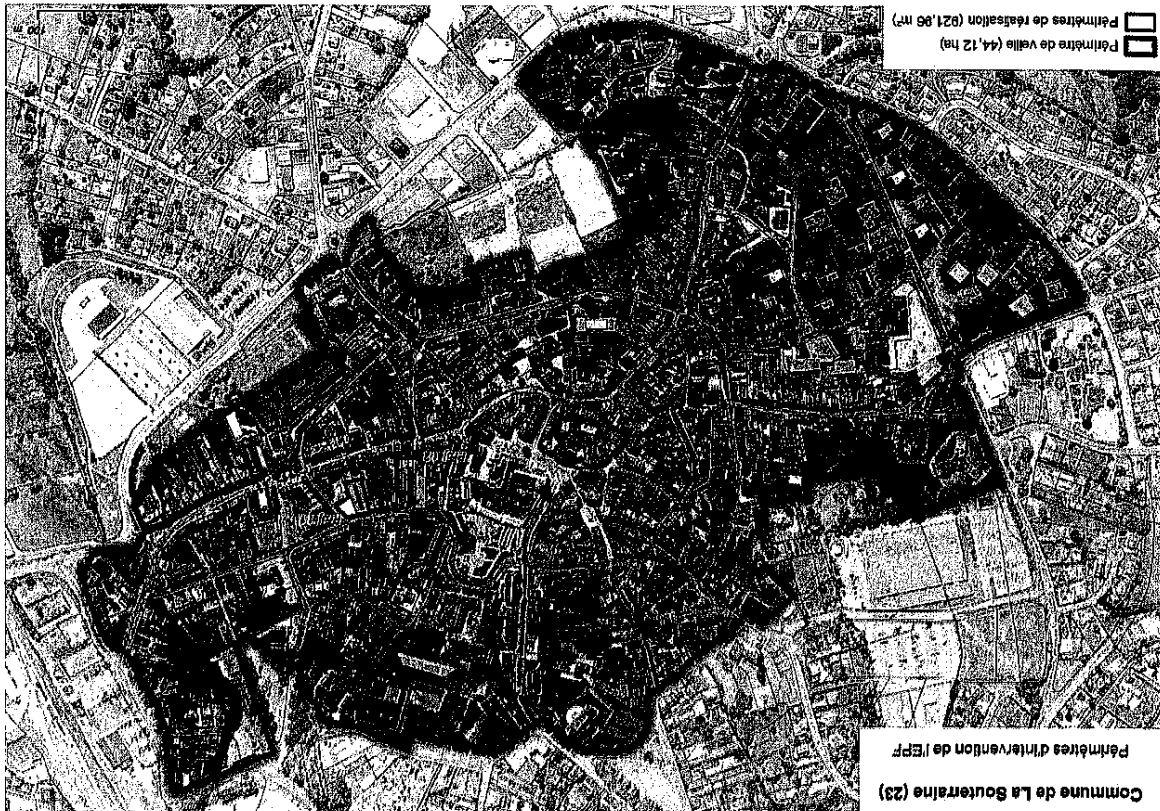
La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POTIERS LA SOUTERRAINE, représentée par son président Monsieur Étienne LEJEUNE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....  
Ci-après dénommée « la CC MVOC » ;

**d'une part,**

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° ..... en date du ..... ou Bureau  
Ci-après dénommé « EPF » ;

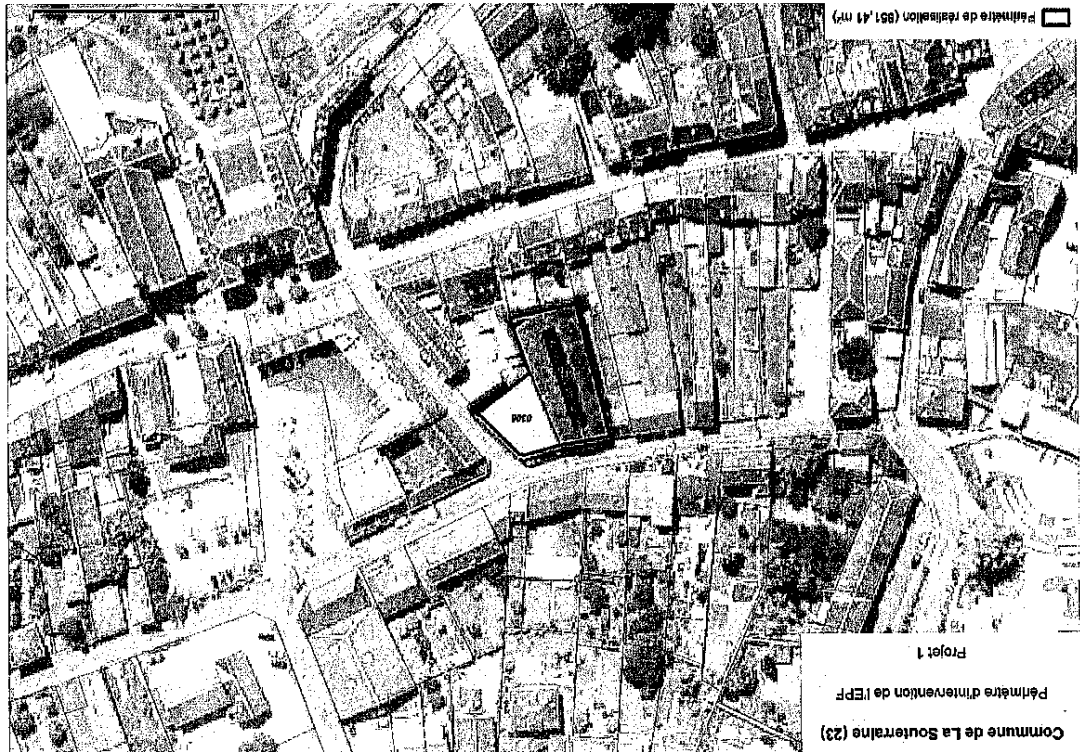
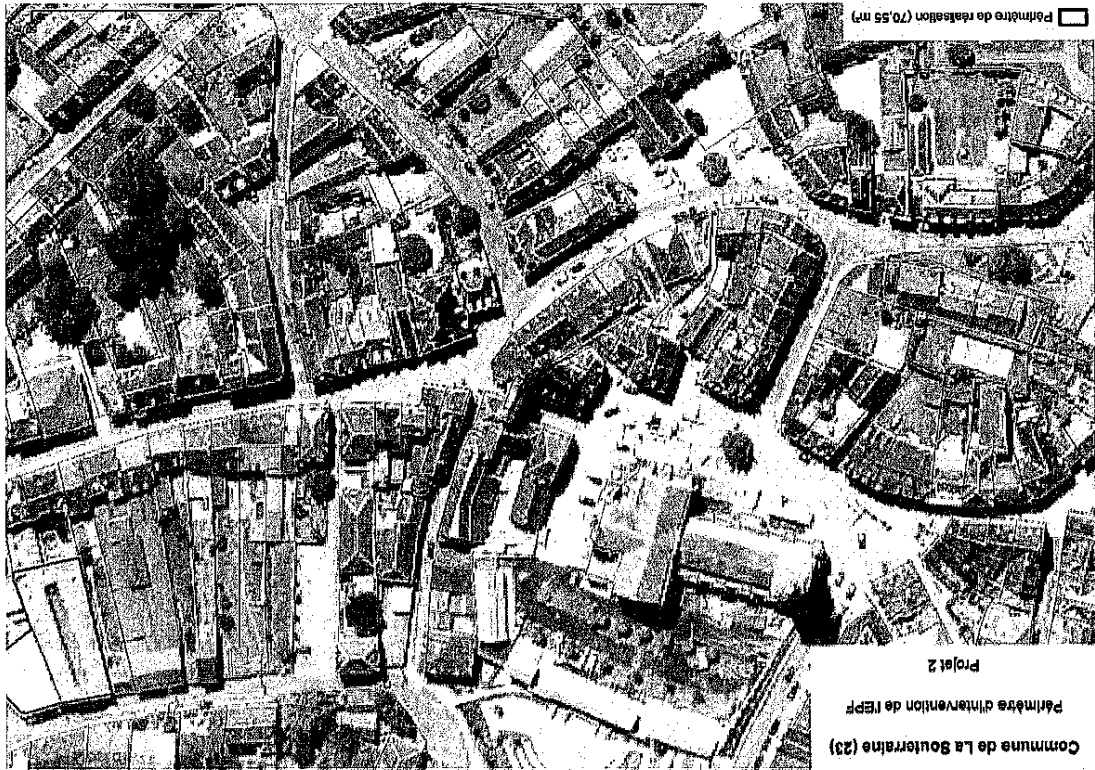
**d'autre part**



Commune de La Souterraine (23)  
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réaffectation (921,96 m²)  
□ Périmètre de veille (44,12 ha)

**Identification des périmètres d'intervention**



## PRÉAMBULE

La Commune de La Souterraine fait partie de la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

## La Commune de La Souterraine

Située au Nord-Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de La Souterraine est localisée à 55 km au nord de Limoges, à 113 km à l'est de Poitiers et à 75 km au sud de Châteauroux.

Deuxième ville la plus importante de la Creuse en termes démographiques, après la préfecture de Guéret, La Souterraine est traversée par la rivière Sedelle et accueille sur son territoire l'étang du Cheix.

La commune est desservie par une gare SNCF qui la relie, notamment, à Guéret, Brive-la-Gaillarde, Limoges ou encore Châteauroux. Elle est, en outre, située à une dizaine de kilomètres de l'autoroute A20.

La Souterraine est un pôle structurant de l'ouest de la Creuse. En effet, la commune occupe le rôle de ville-centre de la nouvelle Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse. Sa situation géographique à la frontière entre la Haute-Vienne et la Creuse en fait également la ville « porte » de la Creuse.

Le patrimoine urbain de la commune est riche d'éléments remarquables :

- Une collégiale romane datée du XI<sup>ème</sup> siècle
- Le château de Bridiens construit entre les XVI<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles
- La Porte Saint-Jean

Malgré une qualité historique et urbaine incontestable, La Souterraine connaît de nombreuses difficultés. À l'image du département, La Souterraine souffre, depuis plusieurs décennies, de la désindustrialisation. La Creuse en général et La Souterraine en particulier n'arrivent pas à maintenir ni à attirer une activité économique et industrielle. En témoignent des chiffres du chômage en hausse entre 2009 et 2014. La Souterraine a connu une augmentation du chômage de 0,4% par an entre 2009 et 2014, passant de 10,6% à 12,6%. Sur la même période, le département a connu une augmentation de la même ampleur tout en restant à un niveau moins élevé, à savoir 9,1% en 2014.

Toutes ces difficultés au niveau économique se ressentent au niveau démographique. Baisse de 3,66% de la population entre 2009 et 2014 à un rythme annuel de -0,73%. Cela est à l'image du département de la Creuse qui connaît un fort déclin démographique, la population entre 2009 et 2014 y étant notamment passée de 123 584 à 120 581 habitants soit une baisse de 2,43% à un rythme annuel de -0,5%. Les causes sont la conjonction d'une faible natalité et d'un solde migratoire négatif.

La Souterraine est également la scène d'un vieillissement de la population. Les plus de 60 ans représentent 35,4% de la population municipale alors qu'à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, les plus de 60 ans représentent 27,4% de la population.

Il faut néanmoins nuancer cet état des lieux. En effet, de nombreux jeunes vivent sur la commune. Cela est dû à l'existence d'un lycée public, le lycée Raymond Loevy, qui abrite aussi un lycée des métiers du design et des arts appliqués. Ces jeunes sont une ressource potentielle pour la revitalisation de la commune.

Du fait de cette érosion démographique, la construction de logements a été relativement faible à un rythme de 19 logements par an (97 logements réalisés entre 2009 et 2014). Dans le même temps, le parc de logements de la Commune est marqué par un phénomène de vacance, notamment localisé à l'échelle du centre ancien (13% de logements vacants). Cette vacance a nettement augmenté entre 2009 et 2014 passant de 9,5% à 12,9% du parc de logements. En outre, un certain nombre d'îlots du centre-ville sont vétustes et dans un état de délabrement avancé.

Avec 417 logements vacants en 2014, La Souterraine possède de nombreux fonciers mobilisables en vue de la redynamisation du centre-ville et de l'impulsion d'une nouvelle dynamique économique et démographique. Cette revitalisation du centre est d'autant plus souhaitable que les locaux commerciaux actuels sont, pour l'essentiel, situés en centre-ville (Rue Hyacinthe Montandon et Rue Lavand).

De plus, la ville est bien dotée en équipements et services publics. Elle comporte un hôpital, un collège, un lycée public, une gare SNCF, un cinéma et un centre aquatique. Ce bassin d'influence constitue une perspective positive quant aux ambitions de revitalisation du centre-bourg.

## Le Projet de la Commune

La commune fait face à plusieurs problématiques de dévitalisation de son centre-ville depuis les années 1990, qui se traduisent par une baisse de population ainsi que par la présence de commerces et de logements vacants. Un exemple concret de cette situation est le départ à la retraite de quatre commerçants qui ne trouvent pas de repreneurs. La Commune souhaite ainsi mettre en place un projet global de revitalisation et de renouvellement urbain, afin de remettre sur le marché les logements vacants du centre-bourg et de conforter son offre en commerces et en équipements. Pour parvenir à inverser la tendance, la municipalité a décidé d'impulser une politique sur deux grands volets :

- Le volet commerce afin de palier à la vacance commerciale,
- Le volet foncier pour intervenir sur des bâtiments dans leur totalité et leur redonner une vocation commerciale avec un rez-de-chaussée commercial et des habitations aux étages.



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

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

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

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

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

L'organisation de deux comités de pilotage le 12 juin et le 23 octobre 2017, a permis de déterminer un champ d'action à la revitalisation. Le périmètre d'intervention prioritaire défini correspond aux rues Hyacinthe Montandon et Lavaud, ainsi que la place autour de l'église, la place du Fort et la place Saint-Jacques.

La Collectivité souhaite être accompagnée par l'EPF pour permettre la remise sur le marché de commerces et logements vacants, ainsi que pour la réalisation d'opérations en renouvellement urbain. Dans ce cadre, l'EPF pourra être sollicité pour la maîtrise foncière, le remembrement et le traitement de fonciers à vocation économique et de logements du centre-bourg, ainsi que pour la réalisation d'études préalables.

La Collectivité a notamment identifié un ancien garage à l'abandon, privilégié pour l'installation d'un FabLab ainsi que pour la réalisation d'une opération de logements en renouvellement urbain. Après acquisition, l'EPF mettrait à disposition de la Collectivité la partie bureaux pour permettre l'installation du FabLab, et engagerait les démolitions de la partie garage en vue de trouver un opérateur pour la réalisation d'une opération de logements.

La Collectivité souhaite également mettre en place une action sur deux immeubles voisins de la Porte Saint-Jean, en vue de l'aménagement d'un local commercial et de la remise sur le marché des habitations en étage. Après acquisition par l'EPF, la propriété serait mise à disposition de la Collectivité, qui pourrait conclure un bail avec un opérateur afin de permettre la restructuration du local commercial, ainsi que la création d'un accès indépendant aux logements des étages. Un portage du projet par la Collectivité pourra également être envisagé le cas échéant.

Des actions concrètes ont d'ores-et-déjà été mises en place en parallèle, avec l'installation de boutiques éphémères dans des cellules commerciales vacantes, ou encore l'habillage de vitrines par les étudiants du lycée Raymond Loewy.

La Collectivité souhaite également mettre en place plusieurs dispositifs. Elle envisage ainsi la mise en place d'un outil de protection du patrimoine (style AVAP) en vue d'une labellisation « Petites Cités de Caractère », afin d'apporter une plus-value et une visibilité à l'offre touristique de la Commune. Elle étudie également l'opportunité de la mise en place de dispositifs tels que les aides aux loyers, l'augmentation de la fiscalité sur les locaux commerciaux vacants à travers la Taxe sur les Fiches Commerciales, ainsi que la facilitation au changement de destination des locaux commerciaux en habitation à travers les dispositions du futur PLUi.

La possibilité de mettre en place un droit de préemption commercial a également été évoquée par la CCI, à travers la détermination d'un Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de proximité.

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de s'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

## **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 entreprises 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.

### **ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

**2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPF s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

Ce périmètre correspond au secteur du « centre-bourg » (carte en annexe).

A l'échelle de ce périmètre, la Collectivité pourra solliciter l'EPF selon les opportunités qui pourraient se présenter pour la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou pour la remise sur le marché de logements ou de commerces.

Une réflexion plus aboutie une fois la convention signée permettra à la Commune et à l'EPF de cibler des actions spécifiques dans le cadre de projets que la collectivité souhaiterait entreprendre sur certains îlots.

Une étude d'îlots réalisée par l'EPF a permis d'identifier des îlots présentant un potentiel en vue d'une intervention foncière. Une intervention sur ceux-ci n'est pas considérée comme prioritaire à l'heure actuelle, en dehors des deux sites identifiés dans le périmètre de réalisation, mais pourra toutefois être envisagée dans un second temps.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

- Projet 1 : FabLab

Site : Ancien garage Renault, rue de la Font aux Moines, parcelles BD 306 et 379 (685 m<sup>2</sup>).

Projet : Sur ce site à l'abandon, la Collectivité envisage l'installation d'un FabLab dans les anciens bureaux. Ce projet est développé depuis plus d'un an par l'association l'Ampoule, comprenant notamment des professeurs et des étudiants, entre autres du lycée Raymond Loewy, et nécessite la mise à disposition d'un local. Sont visés les métiers annexes à des métiers annuels. L'objectif est de réussir à capter les étudiants, en leur proposant un local afin qu'ils puissent installer leur entreprise sur le territoire à leur sortie de l'université.

La partie du bâtiment comprenant l'ancien garage a quant à elle vocation à être démolie, en vue de la réalisation d'une opération de logements.

L'EPF fera réaliser les diagnostics pollutions et les diagnostics techniques, en vue de la réhabilitation de la partie bureaux et de la démolition de la partie garage de la propriété. La réalisation d'une étude de faisabilité sera à même de déterminer les conditions financières et techniques de la réalisation de l'opération.

- Projet 2 : Réinvestissement de commerces et d'habitations

Site : Immeubles d'habitation avec commerces en pied d'immeuble, 1-3 rue de la Prison, parcelles BD 149 et 150 (69 m<sup>2</sup>).

Projet : Sur ces immeubles actuellement constitués de deux petits locaux commerciaux, le projet prévoit le remembrement de la propriété en vue de l'aménagement d'un local commercial ou de bureaux plus grands. Il est également envisagé la remise sur le marché des logements situés en étage, par la création notamment d'un accès aux étages indépendants du commerce.

Le local aménagé en rez-de-chaussée pourrait accueillir un commerce ou une pépinière d'entreprises, avec des loyers très bas voire gratuits dans un premier temps. Les appartements en étage pourraient quant à eux accueillir des logements sociaux et intergénérationnels.

La réalisation d'une étude de faisabilité permettra de déterminer la faisabilité financière et technique de l'opération sur ce site.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

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

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

#### ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de  
La Souterraine  
Représentée par son Maire,

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

Jean-François MUGUAY

Philippe GRALL

La Communauté de Communes  
Monts et Vallées Ouest Creuse  
représentée par son Président,

Étienne LEJEUNE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20/... en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention  
Annexe n°2 : Convention cadre

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPFF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPFF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

### CHAPITRE 1. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFF.

#### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/noiaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. – Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant ; travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concentreront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b. Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage, non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perdue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix foncters des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...)
- ◆ dans le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
  - impôts et taxes
  - assurances, .....
- ◆ le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les **frais financiers** ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - Evolution et clôture de la convention**

### **ARTICLE 9 - EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;



- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPFF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1850 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFF 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'EPFF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPFF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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

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

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

		Propriétaire : +++++	
		Surface	Nature cadastrale
Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamianlage et déconstruction des superstructures +++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT
- La franchise femme comprend :  
- +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Avant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-020

B 2017-96 Convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Laurent (23), la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-96

**Approbation du projet : Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Laurent (23), la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Laurent (23), la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Laurent (23), la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** réhabilitation d'un bâti en cœur de bourg.

La Commune de Saint-Laurent est localisée dans le département de la Creuse, à une dizaine de kilomètres à l'Est de Guéret. La Commune, connue notamment pour son aérodrome, compte en 2014 684 habitants sur un territoire de 12.9 km<sup>2</sup> soit une densité de 52.9 habitants/km<sup>2</sup>. Saint-Laurent fait également partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui regroupe 22 communes et 31 000 habitants.

La Commune de Saint-Laurent souhaite mettre en place un projet de réhabilitation d'un bâtiment localisé en plein cœur de bourg à proximité de la Mairie. Ce bâtiment divisé en deux étages indépendants est l'objet de réflexions de la Commune depuis de nombreuses années. La collectivité souhaite donc engager une opération mixte exemplaire mettant en valeur le bâti dont la localisation est stratégique mais également le parc arboré attenant.

**-Montant :** 150 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille :* Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération de réhabilitation d'un bâtiment vacant**

**Site :** Bâtiment vacant localisé rue des Ecoles

**Projet :** Cette propriété constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Une réflexion est d'ores et déjà engagée par la collectivité quant au contenu de la future opération : une opération mixte est envisagée. Le rez-de-chaussée, une vaste pièce de plus de 150 m<sup>2</sup>, a vocation à accueillir une salle communale qui pourrait recevoir des événements ponctuels et sur laquelle le restaurant voisin pourrait s'appuyer occasionnellement. L'étage, dont l'entrée est indépendante, accueille actuellement 10 chambres ainsi que des sanitaires. Une opération de réhabilitation pourrait être envisagée à l'étage de cette propriété en sachant dès à présent que les coûts de réhabilitation de cet espace seront conséquents. A ce titre, l'EPF pourra accompagner la commune dans la démarche de sollicitation d'un porteur de projet. Les deux étages étant indépendant, un phasage de l'opération est envisageable.

Le bâtiment dispose en outre d'un parc arboré qui peut bénéficier à la salle communale et au restaurant voisin pour des événements ponctuels.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°  
RELATIVE A LA REHABILITATION D'UN BATI EN CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT (23)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND GUERET (23)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

**La Commune de Saint-Laurent**, dont le siège est situé Rue des Ecoles, 23000 Saint-Laurent représentée par son maire, Monsieur Alain CLEDERE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**La Communauté d'Agglomération de Grand Guéret**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 9 Avenue Charles de Gaulle, 23000 Guéret – représentée par son Président, Monsieur Eric CORREIA, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....  
Ci-après dénommée « **Grand Guéret** » ;

**d'une part,**

et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... en date du .....  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**



Identification des périmètres d'intervention



## PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Laurent fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

### La Commune de Saint-Laurent

La Commune de Saint-Laurent est localisée dans le département de la Creuse, à une dizaine de kilomètres à l'Est de Guéret. La Commune, connue notamment pour son aérodrome, compte en 2014 684 habitants sur un territoire de 12,9 km<sup>2</sup> soit une densité de 52,9 habitants/km<sup>2</sup>. Saint-Laurent fait également partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui regroupe 22 communes et 31 000 habitants.

L'évolution de la population suit une courbe croissante depuis le milieu des années 1970 (425 habitants en 1975). Ainsi entre 2009 et 2014, la Commune gagnait 1,2% de population par an (les soldes migratoires et naturels affichant un gain de 0,6% chacun). La commune doit de plus faire face à un vieillissement de sa population qui se traduit par une hausse de la part des 60 ans et plus (de 20,3% à 21,7% soit un volume de 18 personnes en plus). Parallèlement la part des 0-14 ans est en baisse de près de 1% (soit un volume de 14 habitants). Il y a donc un fort enjeu de renouvellement de la population pour assurer la vitalité des commerces et assurer la pérennité de l'école. La Commune constitue également un bassin de 47 emplois et de 42 établissements dont 26,2% sont orientés vers l'agriculture témoignant de son aspect rural.

Le parc de logement recensé en 2014 est composé de 335 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 85,5% tandis que celle des résidences secondaires et de 6,1%. Le taux de vacance est lui de 8,3% soit un volume total de 28 logements (vacance qui était de 6,1% en 2009 soit un volume total de 19 logements, ce qui représente 9 logements vacants supplémentaires).

La création de nouveaux logements est un enjeu fort pour assurer la pérennité des quelques commerces et équipements que compte la Commune comme une supérette, des commerces de bouche mais aussi une école.

### Le Projet de la Commune :

La Commune de Saint-Laurent souhaite mettre en place un projet de réhabilitation d'un bâtiment localisé en plein cœur de bourg à proximité de la Mairie. Ce bâtiment divisé en deux étages indépendants est l'objet de réflexions de la Commune depuis de nombreuses années. La collectivité souhaite donc engager une opération mixte exemplaire mettant en valeur le bâti dont la localisation est stratégique mais également le parc arboré attenant. Le montage financier et les modalités de réalisation de l'opération restent cependant à définir.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

#### **2.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond aux secteurs « Rue des Ecoles ».

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Opération de réhabilitation d'un bâtiment vacant**

Site : Bâtiment vacant localisé rue des Ecoles

Projet : Cette propriété constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Une réflexion est d'ores et déjà engagée par la collectivité quant au contenu de la future opération : une opération mixte est envisagée. Le rez-de-chaussée, une vaste pièce de plus de 150 m<sup>2</sup>, a vocation à accueillir une salle communale qui pourrait recevoir des événements portuels et sur laquelle le restaurant voisin pourrait s'appuyer occasionnellement. L'étage, dont l'entrée est indépendante, accueille actuellement 10 chambres ainsi que des sanitaires. Une opération de réhabilitation pourrait être envisagée à l'étage de cette propriété en sachant dès à présent que les coûts de réhabilitation de cet espace seront conséquents. A ce titre, l'EPFF pourra accompagner la commune dans la démarche de sollicitation d'un porteur de projet. Les deux étages étant indépendant, un phasage de l'opération est envisageable.

Le bâtiment dispose en outre d'un parc arboré qui peut bénéficier à la salle communale et au restaurant voisin pour des événements ponctuels.

Sur ce périmètre, l'EPFF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. 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'EPFF sur ce périmètre.

### **ARTICLE 3. — ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 € HT (CENT CINQUANTE MILLES EUROS HORS TAXES).

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

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

### **ARTICLE 4. — DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expatriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Saint-Laurent  
représentée par son Maire,

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

**Alain CLEDIERE**

**Philippe GRALL**

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

**Eric CORREIA**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20././.. en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention  
Annexe n°2 : Convention Cadre

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

### CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

#### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/noïaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

#### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dens creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

#### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2 – Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet, d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b. Mises en locations**

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements domiés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, fancher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – ASSURANCE**

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(6)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,  
- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(6)</sup> Les **frais financiers** ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le **compte de gestion** retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;



- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPFF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPFF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPFF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFF 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'EPFF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPFF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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

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

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncières», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( ) Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Mature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                              | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (muraige, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                              | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage  | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++)

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ HT

La franchise ferme comprend :  
- +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et

Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par M/me ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++-€ HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier (prévisionnel), phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-021

B 2017-97 Convention Opérationnelle d'action foncière  
pour la densification du centre-bourg et le développement  
de l'habitat de la commune de Lacanau (33) et l'EPF de  
Nouvelle-Aquitaine

# ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

## Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 97

**Approbation du projet : Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat de la commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat de la commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation de centre-ville et développement économique

La Commune Lacanau est située dans le département de la Gironde au Sud du littoral médocain. Elle appartient à la Communauté de communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle la Communauté de communes des Lacs Médocains a fusionné avec la Communauté de communes de la Pointe du Médoc. La ville dépend de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

En 2014, la population municipale atteignait les 4 552 habitants. La démographie canaulaise a plus que doublé depuis les années 1980, et ce phénomène s'est accéléré dans les années 2000. Cette explosion démographique est essentiellement liée à l'émergence du tourisme balnéaire au début du XX<sup>ème</sup> siècle et son développement accru depuis les années 1960

**-Montant :** 3 000 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond à l'ensemble du bourg de Lacanau-Ville en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond aux différents secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Parvis de la Gaité**

Site : Parcelles cadastrées DH085 et DH086

Le site correspond à une petite place ouverte à l'intersection de l'avenue de la Libération et de l'avenue de la Côté d'Argent, à l'entrée du cœur historique du bourg de Lacanau. Il est classé dans son ensemble en zone UA du PLU qui est un secteur d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services du bourg de Lacanau. Il composé d'un ensemble de bâtiments d'époques et de constructions très hétérogènes.

En effet la parcelle DH085, d'une surface de 1 791 m<sup>2</sup> comporte deux bâtiments représentant une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup>. Le premier, est une construction des années 1970 qui abrite un café-restaurant et un local commercial en activité en rez-de-chaussée mais également un logement à l'étage. Le second, est une vaste salle couverte datant début du XX<sup>ème</sup> siècle avec une architecture de brique typique des landes médocaines. Ce bâtiment est un emplacement réservé par la Commune dans son PLU en raison de son caractère patrimoniale, et doit être conservé et réhabilité.

La parcelle DH086, d'une surface de 457 m<sup>2</sup> abrite quant à elle un laboratoire d'analyse d'environ 130m<sup>2</sup>.

Projet : La Commune de Lacanau souhaite réaménager le parvis de la Gaité afin de restructurer son urbanisation, et notamment son stationnement très peu organisé. Elle souhaite à travers cette opération mettre en scène son entrée de bourg grâce à une homogénéisation du bâti et une mise en valeur du patrimoine canaulais.

Phasage : Les négociations et les premières acquisitions pourraient intervenir en 2018-2019, afin d'envisager une cession à la Commune ou à des opérateurs privés en 2020-2021.

- **Projet 2 : Ancien garage de l'avenue de la Libération**

Site : Parcelle cadastrale DH0231

Le site est un ancien garage avec sa station essence situé au 22 avenue de la Libération en plein cœur du bourg de Lacanau en face de la Mairie.

La parcelle est classé en zone UA du PLU qui est un secteur d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services du bourg de Lacanau. Elle abrite deux bâtiments. Le premier, à l'angle de l'avenue de la Libération et de la rue Saint-Vincent est une vaste construction regroupant les ateliers du garage, une partie habitation en R+1 et la station essence en façade. Le second bâtiment en fond de parcelle est taille beaucoup plus modeste abrite une ancienne remise. L'ensemble des constructions représente une emprise au sol d'environ 600m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1941m<sup>2</sup>. Le garage et l'habitation attenante sont tous les deux vacants.

Projet : En attendant la réalisation prochaine d'une opération privé sur ce site la Commune de Lacanau souhaite pouvoir garder un outil de contrôle sur cet ensemble au cœur du centre-bourg, qui se situe à proximité immédiate de nombreux équipements publics.

- **Projet 3 : Camping de la Praise**

Site : Parcelle cadastrée CT032

Le site est composé d'un camping en activité en plein cœur du tissu urbain de Lacanau Ville. Or l'emplacement de ce dernier ne correspond plus aux attentes touristiques de la clientèle de ce type d'établissement, mais surtout empêche une densification cohérente du centre-bourg. La superficie de la parcelle est de 11 218m<sup>2</sup> sans aucuns éléments bâtis.

L'ensemble de la parcelle est classée en zone UD du PLU qui est une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg de

Lacanau. Aussi deux emplacements réservés de la Commune se trouvent en partie sur la parcelle. Le premier afin de créer une voie de désenclavement pour la zone 1AU de Jeanton, et le deuxième pour aménager une voie douce entre le camping et les infrastructures sportives.

Projet : La Commune de Lacanau souhaite rassembler les activités de loisirs et hôtelières autour de pôles spécifique, mais également densifier son centre-bourg. A cette fin l'acquisition du terrain de camping par l'EPF pour y développer du logement s'inscrit dans les grandes orientations de la politique urbaine canaulaise.

Phasage : Les négociations avec la propriétaire pourraient débuter dès d'envisager une acquisition en 2019 et une cession immédiate à la Commune pour les parties en emplacements réservés et à des opérateurs privés à l'horizon 2020.

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



CONVENTION OPERATIONNELLE N°  
D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION DU CENTRE-BOURG ET LE  
DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT  
ENTRE  
LA COMMUNE DE LACANAU (33)  
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Lacanau dont la Mairie est située au Avenue de Libération, 33680 LACANAU représentée par son maire, Monsieur LAURENT PEYRONDET, 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 POTIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... en date du 28 novembre  
Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

D'autre part



### Identification des périmètres d'intervention





## Identification des périmètres d'intervention

### PRÉAMBULE

#### La Commune de Lacanau

La Commune Lacanau est située dans le département de la Gironde au Sud du littoral médocain. Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes des Laos Médocains a fusionné avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. La ville dépend de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

En 2014, la population municipale atteignait les 4 552 habitants. La démographie canalaïse a plus que doublé depuis les années 1980, et ce phénomène s'est accéléré dans les années 2000. Cette explosion démographique est essentiellement liée à l'émergence du tourisme balnéaire au début du XX<sup>ème</sup> siècle et son développement accru depuis les années 1960.

Lacanau profite de sa proximité avec la métropole bordelaise, qui n'est seulement distante d'une cinquantaine de kilomètres. Dès lors ses plages océanes, à une heure de Bordeaux, sont les plus proches de la capitale régionale.

Pour faciliter l'accès à l'océan, Lacanau est très bien desservie en termes d'infrastructure et de transport. En effet la D6 relie directement et rapidement le Nord-Ouest de la métropole bordelaise au bourg de Lacanau et à sa cité balnéaire Lacanau-Océan. La ville est aussi desservie par de nombreuses liaisons de car, Trans Gironde, qui relie, notamment pendant la période estivale, la commune au reste du département. Enfin, sur le tracé de l'ancienne ligne chemin de fer Bordeaux-Lacanau a été aménagée une piste cyclable à travers les forêts de pin.

Historiquement, Lacanau est un petit bourg typique des landes de Gascogne vivant de l'activité pastorale, qui avec la création du massif de pin maritime à partir de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, va se développer grâce à la sylviculture et au gemmage. Mais à la fin du siècle, l'arrivée du chemin de fer et les impulsions de notables locaux comme Pierre Ortal, vont aboutir à la création de la station balnéaire de Lacanau-Océan, sur les dunes, à 10 kilomètres du bourg. D'abord réservées à un public très aisé, les plages canalaïses vont peu à peu se démocratiser jusqu'à faire aujourd'hui de la cité la première station balnéaire girondine avec plus de 100 000 estivants.

Un autre élément est étroitement lié à l'identité de la commune, il s'agit du surf. En effet, grâce à l'abondance de ses vagues, Lacanau accueille depuis 1968 le plus ancien club de surf d'Europe mais surtout organise depuis 1979 le « Lacanau Pro ». Cette compétition mondiale annuelle de surf qui se déroule au mois d'août marque l'apogée de la saison touristique canalaïse.

Malgré le développement croissant de l'activité balnéaire, le territoire de Lacanau, soumis à la loi Littoral, offre de vastes espaces naturels préservés avec ses 16 kilomètres de plages, son lac, la réserve naturelle de l'étang de Coussseau, mais surtout son massif de pin recouvrant la majeure partie de la Commune sur des centaines d'hectares. Pourtant cet environnement préservé présente de nombreuses fragilités, avec la fréquence rapprochée des tempêtes et des incendies pour la forêt, mais surtout l'érosion de plus en plus préoccupante du littoral qui menace directement la station balnéaire.

L'économie communale est essentiellement portée par le tourisme balnéaire et la sylviculture. Pourtant contrairement à d'autres communes du littoral aquitain, Lacanau a su maintenir un niveau d'habitat et de services importants tout au long de l'année. Ainsi en 2013, un collège est venu compléter l'offre scolaire déjà dotée de deux écoles. Aussi les commerces ne se concentrent pas seulement dans la cité balnéaire, mais sont également présent dans le bourg de Lacanau.

Mis à part le centre-bourg et les premières villas de Lacanau-Océan, la grande majorité du parc de logement de Lacanau a été construit à partir des années 1960, et notamment dans les deux dernières décennies. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire présent autour du bourg de Lacanau, au Moutich mais surtout à Lacanau-Océan.

Cependant le parc de logement canalais est constitué à moins d'un quart de résidences principales. L'un des principaux enjeux de la commune est donc d'assurer le développement raisonné du tourisme, tout en garantissant l'accès au logement de la population locale afin de maintenir une population à l'année sur le territoire.

### **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Lacanau a décidé de mettre en place, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une stratégie d'action foncière dans son centre-bourg.

En effet, face à la pression foncière subie par la commune entre l'attraction de la métropole bordelaise et le phénomène d'héliotropisme mais aussi en raison de la multi polarisation des activités économiques et commerciales entre ses différentes entités urbaines (bourg, port, Moutich, Lacanau-Océan), la Commune de Lacanau souhaite réaffirmer la fonction centrale de son centre-bourg.

Cette stratégie de développement territorial s'inscrit donc dans la volonté communale d'assurer un développement économique plus équilibré entre les territoires de la Commune mais également dans la volonté de maîtriser le coût du foncier à court et moyen terme. Ce dernier élément doit permettre à la population locale de pouvoir continuer à s'installer à Lacanau et d'entretenir l'activité économique et culturelle tout au long de l'année.

Le projet d'action foncière sur le bourg de Lacanau s'inscrit également dans une démarche de densification.

Bâtie à une époque de foncier abondant et peu coûteux la structure communale est aujourd'hui moins adaptée à la pression foncière. La poursuite d'un mitage et d'une extension croissante induit alors un détournement des fonctions de centralités et l'éloignement constant des habitants des commerces, services et réseaux mis en place par la Collectivité.

Cette démarche permet de limiter la consommation d'espaces naturels, en particulier sur le massif forestier dont les fonctions de stabilisation des dunes et de matière première pour la filière bois sont indispensables pour l'économie communale.

Cette densification du centre-bourg peut à la fois s'effectuer sur des densités creuses, mais surtout à travers le réaménagement de parcelles bâties sous-exploitées ou peu dense.

Avec l'ampleur prise par la commune de Lacanau durant ces vingt dernières années, la structure urbaine doit aussi évoluer en vue de recréer une urbanité nécessaire à la poursuite de sa volonté d'accueil tout en favorisant la protection des espaces naturels qui font sa renommée et son attractivité.

De ce fait, la mise en place de la stratégie foncière passe par l'acquisition de plusieurs lots au cœur du centre-bourg de Lacanau et notamment autour de l'avenue de la Libertation. Ces différents ensembles correspondent à des locaux actuellement ou prochainement vacants dont l'acquisition permettra la mise en œuvre d'une profonde restructuration et densification du bourg de Lacanau et la confirmation du rôle de centralité de cet espace.

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes. C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre

du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'IEPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'IEPF 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'IEPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'IEPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUF, 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/dépoullition ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **ARTICLE 2. — PERMÈTRES D'INTERVENTION**

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur de l'ensemble du centre-bourg (en vert sur la carte).

Afin de mettre en place la stratégie souhaitée par la Collectivité deux éléments restent indispensables. Premièrement, il est nécessaire que la commune maîtrise les opérations privées de développement de l'habitat sur les fonciers dont elle n'est pas propriétaire. Cela passe notamment par une surveillance des zones AUJ et des projets pouvant potentiellement rentrer en concurrence avec les projets communaux de densification de la centralité. A ce titre, sur l'ensemble du périmètre de veille, la commune pourra solliciter l'IEPF si un projet vient en concurrence de la stratégie déterminée ou renaherit le coût du foncier.

Deuxièmement, si la Collectivité le souhaite, il pourrait s'avérer nécessaire d'intervenir en opportunité sur des fonciers non cblés au départ mais qui se libéreraient durant la période d'analyse plus poussée de la méthode. En effet, les fonciers cblés au 2.2 sont une première étape de la stratégie de densification. La stratégie en elle-même doit être affinée, éventuellement par la réalisation par l'IEPF sur demande de la commune d'une étude de plan guide de valorisation du foncier.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux différents flots à acquérir (en rouge sur la carte).

##### **• Projet 1 : Parvis de la Gaîté**

Site : Parcelles cadastrées DH085 et DH086

Le site correspond à une petite place ouverte à l'intersection de l'avenue de la Libération et de l'avenue de la Côte d'Argent, à l'entrée du cœur historique du bourg de Lacanau. Il est classé dans son ensemble en zone UA du PLU qui est un secteur d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, d'équipements et de services du bourg de Lacanau. Il est composé d'un ensemble de bâtiments d'époques et de constructions très hétérogènes.

En effet, la parcelle DH085, d'une surface de 1 791 m<sup>2</sup> comporte deux bâtiments représentant une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup>. Le premier, est une construction des années 1970 qui abrite un café-restaurant et un local commercial en activité en rez-de-chaussée mais également un logement à l'étage. Le second, est une vaste salle couverte devant début du XXème siècle avec une architecture de briques typique des landes médocaises. Ce bâtiment est un emplacement réservé par la Commune dans son PLU en raison de son caractère patrimonial, et doit être conservé et réhabilité.

La parcelle DH086, d'une surface de 457 m2 abrite quant à elle un laboratoire d'analyse d'environ 130m2.

Projet : La Commune de Lacanau souhaite réaménager le parvis de la Gaité afin de restructurer son urbanisation, et notamment son stationnement très peu organisé. Elle souhaite à travers cette opération mettre en scène son entrée de bourg grâce à une homogénéisation du bâti et une mise en valeur du patrimoine canaux.

A ce titre, durant la phase de négociation et de portage une fois les acquisitions réalisées, la Commune pourra réaliser l'étude architecturale visant à définir précisément la programmation.

L'EPF cédera alors le foncier à la Collectivité dès que les travaux d'aménagement pourront commencer.

Passage : Les négociations et les premières acquisitions pourraient intervenir en 2018-2019, afin d'envisager une cession à la Commune ou à des opérateurs privés en 2020-2021.

#### • Projet 2 : Ancien garage de l'avenue de la Libération

Site : Parcelle cadastrale DH0231

Le site est un ancien garage avec sa station essence situé au 22 avenue de la Libération en plein cœur du bourg de Lacanau en face de la Mairie.

La parcelle est classé en zone UA du PLU qui est un secteur d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services du bourg de Lacanau. Elle abrite deux bâtiments. Le premier, à l'angle de l'avenue de la Libération et de la rue Saint-Vincent est une vaste construction regroupant les ateliers du garage, une partie habitation en R+1 et la station essence en façade. Le second bâtiment en fond de parcelle est taille beaucoup plus modeste abrite une ancienne remise. L'ensemble des constructions représente une emprise au sol d'environ 600m2 sur une parcelle de 1941m2. Le garage et l'habitation attenante sont tous les deux vacants.

Projet : l'objectif de la collectivité sur ce foncier est de voir se réaliser une opération de production de logements en cœur de bourg. Plusieurs investisseurs sont intéressés par ce foncier stratégique sur lequel la commune entend conserver la maîtrise du projet. En ce sens, l'EPF engagera des négociations avec les propriétaires et pourra sur demande de la commune réaliser une étude de préféabilité visant à définir plus précisément le projet urbain. Cette étude permettra en fonction des orientations de la commune et des souhaits d'accueillir une opération de logements accessibles, de définir la charge foncière acceptable pour ce type d'opération.

En attendant la réalisation éventuelle d'une opération privée conforme aux orientations et projets communaux sur ce site, l'EPF pourra engager des 2018 des négociations avec les propriétaires et analyser l'éventuelle pollution.

Les études se réaliseront sur la même période avant d'envisager des acquisitions entre 2019 et 2020 une consultation d'opérateurs et une cession à un opérateur choisi par la Commune.

#### • Projet 3 : Camping de la Praise

Site : Parcelle cadastrée CT032

Le site est composé d'un camping en activité en plein cœur du tissu urbain de Lacanau Ville. Or l'emplacement de ce dernier ne correspond plus aux attentes touristiques de la clientèle de ce type d'établissement, mais surtout empêche une densification cohérente du centre-bourg. La superficie de la parcelle est de 11 218m2 sans aucun éléments bâtis pérennes.

L'ensemble de la parcelle est classée en zone UD du PLU qui est une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg. Aussi deux emplacements réservés de la

Commune se trouvent en partie sur la parcelle. Le premier afin de créer une voie de désenclavement pour la zone 1AU de Jeanon, et le deuxième pour aménager une voie douce entre le camping et les infrastructures sportives.

Projet : La Commune de Lacanau souhaite rassembler les activités de loisirs et hôtelières autour de pôles spécifiques, mais également densifier son centre-bourg. A cette fin l'acquisition du terrain de camping par l'EPF pour y développer du logement s'inscrit dans les grandes orientations de la politique urbaine canalaïse. Plusieurs investisseurs sont intéressés par ce foncier stratégique sur lequel la commune entend conserver la maîtrise du projet. En ce sens, l'EPF engagera des négociations avec les propriétaires et pourra sur demande de la commune réaliser une étude de préféabilité visant à définir plus précisément le projet urbain. Cette étude permettra en fonction des orientations de la commune et des souhaits d'accueillir une opération de logements accessibles, de définir la charge foncière acceptable pour ce type d'opération.

L'intervention sur ce foncier est aussi essentielle afin de limiter la spéculation foncière en cours et de permettre la production d'un programme à la fois accessible, de qualité, respectant les projets d'aménagement de la commune et phasée dans le temps pour ne pas saturer les réseaux et équipements.

Passage : Les négociations avec la propriétaire pourraient débuter dès 2018 afin d'envisager une acquisition en 2019 et une cession immédiate à la Commune pour les parties en emplacements réservés et à des opérateurs privés à l'horizon 2020.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 millions d'e HT).

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

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

#### ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ..... le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Lacanau  
représentée par son Maire,

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

**Laurent PEYRONDET**

**Philippe GRAIL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20../. en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## **Annexe I : règlement d'intervention**

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

### **CHAPITRE 1 – Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPL. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### **ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives... et de donner une cohérence à une échelle large.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

1

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPF signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### **ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, polluisés
- Dens creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### **ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

2

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
  - Un phasage du projet et des cessions
- Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2 – Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4 – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariales des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâte, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'habiter...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5 – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

### **ARTICLE 6 – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

#### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF percevra les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encassera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2 – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas



déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi » à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chaque des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'IEPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'IEPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'IEPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'IEPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ;
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

*(1) Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'IEPF.*

*(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'IEPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'IEPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'IEPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer à minima

- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'IEPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - EVOLUTION ET MISE A JOUR DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 - EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'IEPF, et en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'IEPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
  - Modifier et valider les permis suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
  - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
  - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1<sup>er</sup> septembre 2016

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'IEPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transcrire cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'IEPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'IEPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

## **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'IEPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'IEPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'IEPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

## **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'IEPF le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'IEPF.

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

## **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'IEPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariale établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'IEPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRUPFR33 ouvert au nom de l'IEPF de Poitou Charentes.

## **ARTICLE 11. — RÉSIILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'IEPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'IEPF 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'IEPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'IEPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'IEPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'IEPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **ARTICLE 12. — CONTENTEUX**

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.

## **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
 Avant son siège

Représentée par M/Me ou M/ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

Propriétaire : +++++

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (préciser) _____

A+++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
 Avant son siège

Représentée par M/Me ou M/ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastre +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT  
 La tranche ferme comprend :  
 - +++++

A \_\_\_\_\_  
 Le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## **Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### **1) Coordonnées de la Collectivité**

Nom :  
Avec son siège

Représentée par M/mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousignée(s)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### **2) Objet de l'étude**

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### **3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

*Signature*

*Et*

*Caquet de la collectivité*

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-022

**B 2017-98 Convention opérationnelle d'action foncière sur  
Lacanau-Océan entre la Commune de Lacanau (33) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-98

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière sur Lacanau-Océan entre la Commune de Lacanau (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*

*Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière sur Lacanau-Océan entre la Commune de Lacanau (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Développement économique

En 2014, la population municipale atteignait les 4 552 habitants. La démographie canaulaise a plus que doublé depuis les années 1980, et ce phénomène s'est accéléré dans les années 2000. Cette explosion démographique est essentiellement liée à l'émergence du tourisme balnéaire au début du XXème siècle et son développement accru depuis les années 1960.

Lacanau profite de sa proximité avec la métropole bordelaise, qui est seulement distante d'une cinquantaine de kilomètres. Dès lors ses plages océanes, à une heure de Bordeaux, sont les plus proches de la capitale régionale.

La Commune de Lacanau a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération d'action foncière de sa station-balnéaire de Lacanau-Océan.

En effet, la station balnéaire est confrontée à deux enjeux très forts actuellement :

- La nécessité d'anticiper sur le long terme le recul du trait de côte
- La nécessité durant la définition de la méthode à adopter pour mettre en place un retrait stratégique, de maintenir et développer son attractivité.

Ainsi durant la période de définition de la stratégie générale et de définition de la stratégie foncière à adopter pour permettre à la commune de se replier stratégiquement en vue de mener à bien un des projets nationaux les plus ambitieux actuellement face à la montée des eaux, l'économie littorale et l'accueil de population doit pouvoir se poursuivre de manière coordonnée.

A ce titre, la commune sollicite l'accompagnement de l'EPFNA et d'autres partenaires (GIP littoral, Région, Département, Etat), pour mener de front ces deux actions.

Forte de son succès, avec plus de 100 000 estivants chaque année, la station doit d'abord faire face au recul du trait de côte qui menace à long terme une grande partie de sa façade sur laquelle est implantée une grande partie des activités et capacités d'accueil faisant tout son attrait.

En effet le recul du trait de côte est une réalité à Lacanau : sous l'action des vagues et des tempêtes, la dune sur laquelle sont implantés les activités et les biens recule inexorablement. En hiver 2013-2014, une succession de tempêtes a entraîné un recul du trait de côte de 10 à 20



mètres à Lacanau, révélant l'ampleur du risque et la situation critique de nombreux enjeux sur la commune. Face à l'érosion, c'est toute l'économie touristique de Lacanau qui est menacée : le front de mer concentre en effet 20 % des résidences secondaires et la majorité des activités commerciales de la station balnéaire

La Commune de Lacanau, doit donc poursuivre sa politique de réflexion et d'anticipation des risques littoraux.

En parallèle, elle doit renouveler son offre commerciale et hôtelière pour assurer sa place de première destination balnéaire de Gironde.

En effet, depuis plusieurs années l'offre commerciale présente sur les allées Ortal, la principale artère commerçante de la station, est de moins en moins qualitative avec une rotation des commerces très importante.

Ainsi face à la concurrence des stations du Bassin d'Arcachon et du reste de la côte médocaine comme Soulac-sur-Mer, Lacanau-Océan doit entreprendre une politique de renouvellement de son offre commerciale mais aussi une meilleure mise en valeur de sa façade océane.

Pour cela, la Commune de Lacanau souhaite mener des interventions foncières avec l'EPF sur plusieurs sites du cœur de la station balnéaire. Il s'agit notamment de désengorger le front de mer, et de mettre en valeur cet environnement exceptionnel qui s'étend à travers un cheminement piétonnier de plus de deux kilomètres.

Ces actions doivent aussi permettre la résorption de locaux commerciaux vacants en raison de la rétention foncière de leur propriétaire ou le renouvellement d'une offre commerciale cédant trop souvent la qualité à la rentabilité.

De ce fait la réalisation de ce projet passe par l'acquisition de plusieurs immeubles sur les deux poumons économiques de Lacanau-Océan, le front de mer et les allées Ortal.

Ces différents ensembles correspondent à des locaux vacants mais aussi en activités dont l'acquisition et la démolition pour certains permettront la mise en œuvre d'une action de renouvellement de la station balnéaire de Lacanau-Océan.

**-Montant : 3 000 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond à l'ensemble du front de mer de Lacanau-Océan en vert sur la carte.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond aux différents secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Passage Emile Lacaze**

Site : Parcelles cadastrées BI 369, 370, 371, 372 et 375

Le site est situé à l'extrémité Sud du boulevard de la Plage et à l'ouverture des allées Ortal sur le front de mer, tout le long du passage Emile Lacaze. Il s'agit de l'un des points de passage les plus fréquentés par les estivants de la station balnéaire, à la jonction entre la plage centrale et le cœur commerçant de Lacanau-Océan.

Pour autant, cet ensemble, situé juste derrière un restaurant emblématique de l'économie canaulaise, constitue une série de bâtiments disparates et peu esthétiques en rez-de-chaussée.

Ils sont occupés par des commerces balnéaires classiques (restauration rapide et équipements de plage) de qualités moyennes. L'ensemble représente une surface au sol de 200m<sup>2</sup>.

Aussi cette série de bâtiments de tailles très modestes, constitue une véritable rupture dans le linéaire du front de mer et dans le cheminement piéton de ce dernier. En effet, en pleine saison, ces bâtiments forment un goulot d'étranglement pour la circulation des estivants et dissuadent une partie d'entre eux de poursuivre leur visite sur la partie Sud du front de mer. L'ensemble du site est classé en zone UBI qui correspond au secteur du centre de Lacanau-Océan soumis au risque littoral et qui constitue une zone de vulnérabilité dans laquelle sont prises en compte les études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

**Projet :** Face à ce problème, la Commune de Lacanau souhaite acquérir cet ensemble bâti afin de le démolir et d'aménager la promenade piétonne le long de l'océan. Cette opération doit participer à la mise en valeur de la façade océane de la station. Cette acquisition s'inscrit également dans la politique d'anticipation du retrait de côte, déjà très avancée sur Lacanau Océan.

**Phasage :** Les négociations et les premières acquisitions pourraient intervenir en 2018-2019, afin d'envisager les démolitions en 2020 et la cession à la Commune après l'achèvement de ces dernières.

- **Projet 2 : Bordeaux-Plage- Allées Ortal**

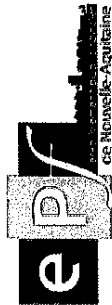
Site : Parcelle cadastrée BI011

Le site est composé d'un immeuble situé à l'entrée des allées Ortal, à l'angle de la place du Général de Gaulle et l'avenue du Maréchal des Logis Garnung. Il s'agit d'un bâtiment composé d'une partie en R+1 donnant sur les allées Ortal et la place du Général de Gaulle. Cette dernière construite dans les années 1960 abrite un ancien bar aujourd'hui vacant et un petit local commercial aux fréquents changements d'activités. La partie située le long de l'avenue du Maréchal des Logis Garnung est de construction beaucoup ancienne et abrite un logement également vacant. Cette partie figure au PLU comme un bâtiment d'intérêt architectural ou urbain à protéger.

L'ensemble du site appartient à la même propriétaire qui ne souhaite plus louer les différents locaux commerciaux. Il est classé en zone UB qui correspond à la zone centrale de la partie agglomérée de Lacanau-Océan qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer Nord.

**Phasage :** Les négociations avec la propriétaire et son curateur pourraient débuter début 2018 avec une acquisition en fin d'année. Dès lors la cession à des opérateurs privés sur ce foncier idéalement placé pourrait avoir lieu en 2019-2020.





**CONVENTION OPERATIONNELLE N°  
D'ACTION FONCIERE DE LACANAU OCEAN  
ENTRE LA COMMUNE DE LACANAU (33)  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

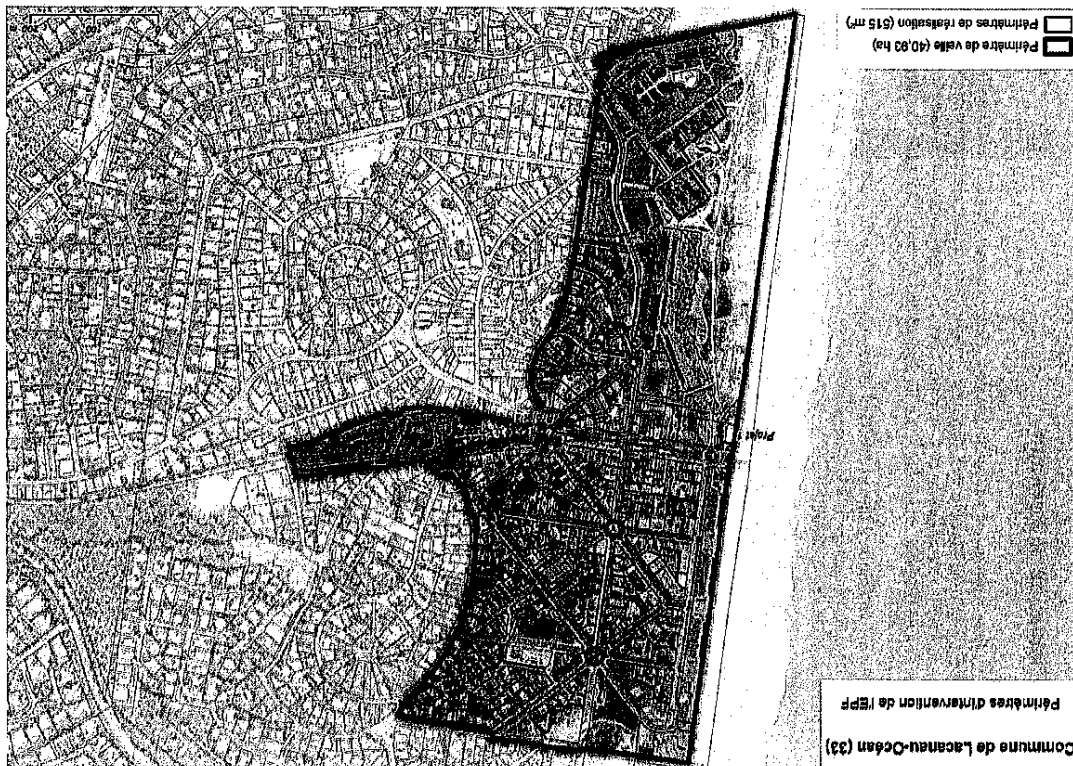
La Commune de Lacanau dont la Mairie est située au Avenue de Liberation, 33680 LACANAU représentée par son maire, Monsieur Laurent PEYRONDET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**D'une part,**

**Et**

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ..... en date du 28 novembre 2017.  
Ci-après dénommé « EPFNA » ;

**D'autre part**



## PRÉAMBULE

### La Commune de Lacanau

La Commune Lacanau est située dans le département de la Gironde au Sud du littoral médocain. Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes des Lacs Médocains a fusionné avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. La ville dépend de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

En 2014, la population municipale atteignait les 4 552 habitants. La démographie cannalaise a plus que doublé depuis les années 1980, et ce phénomène s'est accéléré dans les années 2000. Cette explosion démographique est essentiellement liée à l'émergence du tourisme balnéaire au début du XX<sup>ème</sup> siècle et son développement accru depuis les années 1960.

Lacanau profite de sa proximité avec la métropole bordelaise, qui est seulement distante d'une cinquantaine de kilomètres. Dès lors ses plages océanes, à une heure de Bordeaux, sont les plus proches de la capitale régionale.

Pour faciliter l'accès à l'océan, Lacanau est très bien desservi en termes d'infrastructures et de transport. En effet la D6 relie directement et rapidement le Nord-Ouest de la métropole bordelaise au bourg de Lacanau et à sa cité balnéaire Lacanau-Océan. La ville est aussi desservie par de nombreuses liaisons de car, Trans Gironde, qui relie, notamment pendant la période estivale, la commune au reste du département. Enfin, sur le tracé de l'ancienne ligne chemin de fer Bordeaux-Lacanau a été aménagée une piste cyclable à travers les forêts de pin.

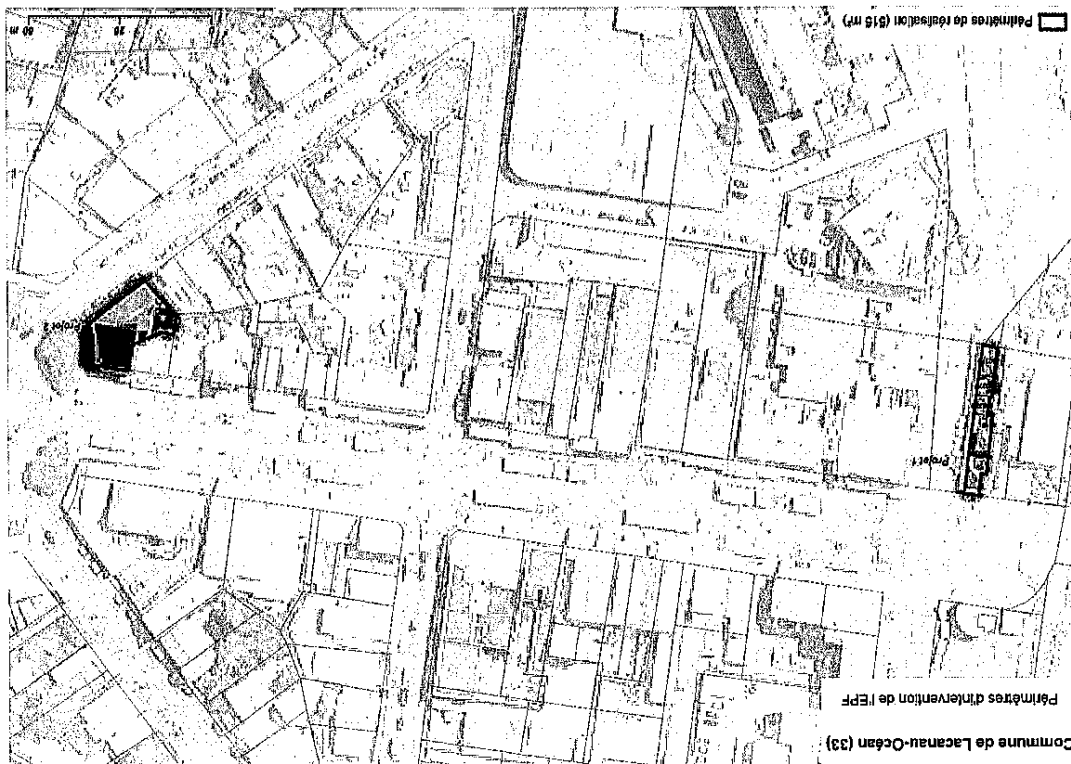
Historiquement, Lacanau est un petit bourg typique des landes de Gascogne vivant de l'activité pastorale, qui avec la création du massif de pin maritime à partir de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, va se développer grâce à la sylviculture et au gemmage. Mais à la fin du siècle, l'arrivée du chemin de fer et les impulsions de notables locaux comme Pierre Ortal, vont aboutir à la création de la station balnéaire de Lacanau-Océan, sur les dunes, à 10 kilomètres du bourg. D'abord réservées à un public très aisé, les plages cannalaises vont peu à peu se démocratiser jusqu'à faire aujourd'hui de la cité la première station balnéaire girondine avec plus de 100 000 estivants.

Un autre élément est étroitement lié à l'identité de la commune, il s'agit du surf. En effet, grâce à l'abondance de ses vagues, Lacanau accueille depuis 1968 le plus ancien club de surf d'Europe mais surtout organise depuis 1979 le « Lacanau Pro ». Cette compétition mondiale annuelle de surf qui se déroule au mois d'août marque l'apogée de la saison touristique cannalaise.

Malgré le développement croissant de l'activité balnéaire, le territoire de Lacanau, soumis à la loi Littoral, offre de vastes espaces naturels préservés avec ses 16 kilomètres de plages, son lac, la réserve naturelle de l'étang de Coussseau, mais surtout son massif de pin recouvrant la majeure partie de la Commune sur des centaines d'hectares. Pourtant cet environnement préservé présente de nombreuses fragilités, avec la fréquence rapprochée des tempêtes et des incendies pour la forêt, mais surtout l'érosion de plus en plus préoccupante du littoral qui menace directement la station balnéaire.

L'économie communale est essentiellement portée par le tourisme balnéaire et la sylviculture. Pourtant contrairement à d'autres communes du littoral aquitain, Lacanau a su maintenir un niveau d'habitant et de services importants tout au long de l'année. Ainsi en 2013, un collège est venu compléter l'offre scolaire déjà dotée de deux écoles. Aussi les commerces ne se concentrent pas seulement dans la cité balnéaire, mais sont également présents dans le bourg de Lacanau.

## Identification des périmètres d'intervention



ce dernier aléa a été évalué comme faible, et l'ouvrage de protection ayant à l'époque été considéré comme pérenne, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui au vu des dommages qu'il a subis en 2013-2014. Suite au constat de l'obsolescence de ce document, la mairie a émis deux demandes de révision du PPRL, dont la dernière en date du 15 avril 2013.

La Commune de Lacanau, doit donc poursuivre sa politique de réflexion et d'anticipation des risques littoraux.

En parallèle, elle doit renouveler son offre commerciale et hôtelière pour assurer sa place de première destination balnéaire de Gironde.

En effet, depuis plusieurs années l'offre commerciale présente sur les allées Ortal, la principale artère commerçante de la station, est de moins en moins qualitative. Ce phénomène s'explique en partie à cause d'une rotation des commerces très importante.

Ainsi face à la concurrence des stations du Bassin d'Arcachon et du reste de la côte méditerranéenne comme Soulac-sur-Mer, Lacanau-Océan doit entreprendre une politique de renouvellement de son offre commerciale mais aussi une meilleure mise en valeur de sa façade océane.

Pour cela, la Commune de Lacanau souhaite mener des interventions foncières avec l'EPFNA sur plusieurs sites du cœur de la station balnéaire. Il s'agit notamment de désengorger le front de mer, et de mettre en valeur cet environnement exceptionnel qui s'étend à travers un cheminement piétonnier de plus de deux kilomètres.

Ces actions doivent aussi permettre la résorption de locaux commerciaux vacants en raison de la rétention foncière de leur propriétaire ou le renouvellement d'une offre commerciale cédant trop souvent la qualité à la rentabilité.

De ce fait la réalisation de ce projet passe par l'acquisition de plusieurs immeubles sur les deux pignons économiques de Lacanau-Océan, le front de mer et les allées Ortal.

Ces différents ensembles correspondent à des locaux vacants mais aussi en activités dont l'acquisition et la démolition pour certains permettront la mise en œuvre d'une action de renouvellement de la station balnéaire de Lacanau-Océan.

Enfin, l'EPFF a travers un périmètre de veille accompagnera la Commune de manière technique tout d'abord sur la définition de la stratégie foncière à adopter pour intervenir sur le projet de repli stratégique.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Mis à part le centre-bourg et les premières villas de Lacanau-Océan, la grande majorité du parc de logement de Lacanau a été construit à partir des années 1960, et notamment dans les deux dernières décennies. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire présent autour du bourg de Lacanau, au Moutich mais surtout à Lacanau-Océan.

Cependant le parc de logement canalais est constitué à moins d'un quart de résidences principales. L'un des principaux enjeux de la commune est donc d'assurer le développement raisonné du tourisme, tout en garantissant l'accès au logement de la population locale afin de maintenir une population à l'année sur le territoire.

### Le Projet de la Commune :

La Commune de Lacanau a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération d'action foncière de sa station-balnéaire de Lacanau-Océan.

En effet, la station balnéaire est confrontée à deux enjeux très forts actuellement :

- La nécessité d'anticiper sur le long terme le recul du trait de côte
- La nécessité durant la définition de la méthode à adopter pour mettre en place un retrait stratégique, de maintenir et développer son attractivité.

Ainsi durant la période de définition de la stratégie générale et de définition de la stratégie foncière à adopter pour permettre à la commune de se replier stratégiquement en vue de mener à bien un des projets nationaux les plus ambitieux actuellement face à la montée des eaux, l'économie littorale et l'accueil de population doit pouvoir se poursuivre de manière coordonnée.

A ce titre, la commune sollicite l'accompagnement de l'EPFNA et d'autres partenaires (GIP littoral, Région, Département, Etat), pour mener de front ces deux actions.

Fort de son succès, avec plus de 100 000 estivants chaque année, la station doit d'abord faire face au recul du trait de côte qui menace à long terme une grande partie de sa façade sur laquelle est implantée une grande partie des activités et capacités d'accueil faisant tout son attrait.

En effet le recul du trait de côte est une réalité à Lacanau : sous l'action des vagues et des tempêtes, la dune sur laquelle sont implantés les activités et les biens recule inexorablement. En hiver 2013-2014, une succession de tempêtes a entraîné un recul du trait de côte de 10 à 20 mètres à Lacanau, révélant l'ampleur du risque et la situation critique de nombreux enjeux sur la commune. Face à l'érosion, c'est toute l'économie touristique de Lacanau qui est menacée : le front de mer concentre en effet 20 % des résidences secondaires et la majorité des activités commerciales de la station balnéaire.

La Commune de Lacanau dispose depuis le 22 juin 2016 d'une Stratégie locale de gestion de la bande côtière, validée par ses partenaires (Union Européenne, État et Région). Elle se compose d'un programme d'actions sur la période 2016 - 2018, d'un montant total de plus de 2 millions d'euros.

Le financement de la stratégie locale de gestion de la bande côtière 2016-2018, grâce à l'engagement de ses partenaires, se décompose comme suit : FEDER pour 54%, Région Nouvelle-Aquitaine pour 15%, FNADT pour 11% et la Ville de Lacanau pour 20%.

Le PCS (Plan Communal de Sauvegarde) de Lacanau a été élaboré en 2009, et a été réactualisé en 2012 et 2014. Il inclut désormais l'érosion dans la rubrique « mouvements de terrain ».

Aussi le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Commune de Lacanau, approuvé en 2001, prend en compte les aléas de migration dunaire, d'érosion et du recul du trait de côte. Cependant,

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune de Lacanau 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 reversés 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.

### **ARTICLE 2. — PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur de l'ensemble du front de mer de Lacanau-Océan, au cœur commercial de la station autour des allées Ortal ainsi que l'esplanade autour de la place de l'Europe (en vert sur la carte). Sur ce périmètre, de nombreuses études du GIP littoral et de la commune de

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

Lacatau sont en cours. Avant d'enclamer des négociations ou interventions foncières, il est absolument nécessaire de déterminer la méthode à mettre en place. En effet, ce projet pilote au niveau national nécessite un travail très approfondi et innovant tant en matière foncière que financière et juridique. Le périmètre de veille doit permettre en dehors de potentielles interventions ponctuelles et en opportunité d'accompagner la Collectivité.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux différents îlots à acquérir (en rouge sur la carte).

### **• Projet 1 : Passage Emile Lacaze**

**Site :** Parcelles cadastrées BI 369, 370, 371, 372 et 375

Le site est situé à l'extrémité Sud du boulevard de la Plage et à l'ouverture des allées Ortal sur le front de mer, tout le long du passage Emile Lacaze. Il s'agit de l'un des points de passage les plus fréquentés par les estivants de la station balnéaire, à la jonction entre la plage centrale et le cœur commercial de Lacatau-Océan.

Pour autant, cet ensemble, situé juste derrière un restaurant emblématique de l'économie canalaïse, constitue une série de bâtiments disparates et peu esthétiques en rez-de-chaussée. Ils sont occupés par des commerces balnéaires classiques (restauration rapide et équipements de plage) de qualités moyennes. L'ensemble représente une surface au sol de 200m<sup>2</sup>.

Aussi cette série de bâtiments de faibles hauteurs, constitue une véritable rupture dans le linéaire du front de mer et dans le cheminement piéton de ce dernier. En effet, en pleine saison, ces bâtiments forment un goulot d'étranglement pour la circulation des estivants et dissuadent une partie d'entre eux de poursuivre leur visite sur la partie Sud du front de mer. L'ensemble du site est classé en zone UBI qui correspond au secteur du centre de Lacatau-Océan soumis au risque littoral et qui constitue une zone de vulnérabilité dans laquelle sont prises en compte les études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

**Projet :** Face à ce problème, la Commune de Lacatau souhaite acquérir cet ensemble bâti afin de le démolir et d'aménager la promenade piétonne le long de l'océan. Cette opération doit participer à la mise en valeur de la façade océane de la station. Cette acquisition s'inscrit également dans la politique d'anticipation du retrait de côte, déjà très avancée sur Lacatau Océan.

**Au regard d'un projet qui serait entièrement communal en terme de cession de charge foncière et d'aménagement. Il est nécessaire d'analyser de manière approfondie les valeurs foncières actuelles et à venir. En ce sens, l'EPFF pourra mener sur demande de la commune des études sur ces valeurs foncières pour déterminer le juste coût d'acquisition. Durant la même période la Collectivité devra réaliser une étude architecturale visant à déterminer un projet nécessairement temporaire dans le contexte du projet de repli stratégique.**

**Phasage :** Les négociations et les premières acquisitions pourraient intervenir en 2018-2019, afin d'envisager les démolitions en 2020 et la cession à la Commune après l'achèvement de ces dernières.

### **• Projet 2 : Bordeaux-Plage- Allées Ortal**

**Site :** Parcelle cadastrée BI011

Le site est composé d'un immeuble situé à l'entrée des allées Ortal, à l'angle de la place du Général de Gaulle et l'avenue du Maréchal des Logis Garnung. Il s'agit d'un bâtiment composé d'une partie en R+1 dominant sur les allées Ortal et la place du Général de Gaulle. Cette dernière construite dans les années 1960 abrite un ancien bar aujourd'hui vacant et un petit local commercial aux fréquents changements d'activités. La partie située le long de l'avenue du Maréchal des Logis Garnung est de construction beaucoup ancienne et abrite un logement également vacant. Cette partie figure au PLU comme un bâtiment d'intérêt architectural ou urbain à protéger.

L'ensemble du site appartient à la même propriétaire qui ne souhaite plus louer les différents locaux commerciaux. Il est classé en zone UB qui correspond à la zone centrale de la partie agglomérée de Lacatau-Océan qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer Nord.

**Projet :** Consciente de la position stratégique de ce bâtiment à l'entrée du cœur commercial de la station balnéaire, la Commune Lacatau souhaite faire acquérir celui-ci par l'EPFF afin de la rétrocéder à un opérateur privé pour réinstaller une activité commerciale sur cet emplacement. La Commune veut aussi s'assurer de la conservation des bâtiments existants qui témoignent des différentes architectures présentes à Lacatau-Océan, de la Belle-Epoque mais aussi des années 1960.

**Phasage :** Les négociations avec la propriétaire et son curateur pourraient débuter début 2018 avec une acquisition en fin d'année. Dès lors la cession à des opérateurs privés sur ce foncier idéalement placé pourrait avoir lieu en 2019-2020.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € HT).

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

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



**ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 4 exemplaires originaux

La Commune de Lacanau  
représentée par son Maire,

**Laurent PEYRONDET**

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

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20././.. en date du ....., 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions générales d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

## CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affirmer les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPFCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dens creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

À la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2 - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien....

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFF perçoit les loyers et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b Mises en locations**

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective ou une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPFF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPFF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article L1 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPFF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCL sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
  - Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
    - 1% pour en zone U
    - 2% en zone AU ou NA
    - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 - Evolution et clôture de la convention**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 - Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCL signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie. La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat, ...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCL, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Pendant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la vente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue la +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

		Propriétaire : +++++	
		Surface	Nature cadastrale
Section	Lieu-dit ou adresse		PLU
Numéro			

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom : \_\_\_\_\_  
 Ayant son siège \_\_\_\_\_  
 Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :  
 - +++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité



## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à ++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A. \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-11-30-023

B 2017-99 Convention Opérationnelle d'action foncière  
pour la revitalisation du centre-bourg de la commune de  
Créon (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 99

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la  
revitalisation du centre-bourg de la commune de Créon (33) et l'EPF  
de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement 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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Créon (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUJDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,*

*Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Michel STOUMBOFF

## Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de la commune de Créon (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

##### Description de la convention :

**-Objet :** revitalisation de centre-bourg

La Commune Créon est située dans le département de la Gironde au cœur de l'Entre-Deux-Mers. Elle appartient à la Communauté de communes du Créonnais depuis sa création en 2000. Créon est également le bureau centralisateur de son canton mais dépend de l'arrondissement de Bordeaux.

En 2014, la population municipale atteignait les 4 497 habitants. La démographie créonnaise connaît une très forte croissance depuis les années 1950 où elle dépassait à peine le millier d'habitants. Ce mouvement qui s'est accéléré depuis les années 2000, s'explique par la proximité de la métropole bordelaise distante d'une trentaine de minutes seulement. Ainsi Créon ne cesse d'accueillir des populations issues de la métropole, grâce à sa qualité de vie et le prix modéré du foncier. Dès lors ce phénomène de périurbanisation a étendu à la ville en dehors des limites historiques de la bastide.

La Commune de Créon a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de revalorisation dans son centre-bourg.

En effet, avec la multiplication des commerces et des logements en périphérie, le cœur de la bastide a peu à peu perdu son rôle centralisateur, et souffre d'une vacance commerciale en progression. L'habitat du centre-bourg tend aussi à se dégrader. Comme dans bon nombre de communes périphériques subissant une distorsion entre lieu de travail et lieu de vie, le développement urbain basé sur l'automobile s'est fixé sur le boulevard de la commune. L'habitat et le commerce se sont diffusés à partir de cette voie plus accessible aux modes de vie actuels.

La Commune de Créon, consciente de ces problématiques et de la nécessité d'une intervention publique en centre ancien a identifié plusieurs fonciers pouvant permettre d'engager une dynamique de revitalisation de la bastide.

Au cœur de la bastide, ont été repérés de nombreux commerces et services existants qui participent au dynamisme et à la valorisation du site mais également des rez-de-chaussée commerciaux d'immeubles vacants. De nombreux commerces vacants ont ainsi été transformés en logements en rez-de-chaussée. Pour contrer ce phénomène, une modification du PLU de la commune en 2017 a permis d'engager une démarche visant à assurer le maintien des linéaires commerciaux en particulier sur la place de la Prévoté, en vertu de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Par ces dernières modifications du PLU, la Commune entend préserver la bastide et développer ses caractéristiques historiques de mixité sociale et fonctionnelle.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Créon à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais grâce à réimplantation de commerces.

**-Montant :** 1 500 000 €

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'étude* : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au site en vert sur la carte

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond aux différents secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Café de la Paix**

Site : Parcelles cadastrales AB 855 et 856

Le site se compose tout d'abord d'un ancien café (AB 855), en face de l'église, rue Amaury de Craon, avec un logement à l'étage. Cet immeuble de centre-bourg dispose également d'une cour et d'une petite dépendance en rez-de-chaussée au fond de celle-ci.

A cela s'ajoute un bâtiment adjacent (AB856) également en R+1, très dégradé qui donne sur la rue d'Epéron.

Projet : Dans la perspective de la résorption de la vacance commerciale en centre-ville et de réhabilitation urbaine, l'objectif de la Commune est de permettre via la libération du foncier, l'installation de commerces en continuité du tissu existant, tout en favorisant l'implantation de logements. Ce projet majeur s'inscrit pleinement dans la dynamique du PLU de revalorisation du centre ancien et vise le retour de population au cœur de la bastide.

Phasage envisagé :

- 2018-2019 : négociation et acquisition du foncier auprès des propriétaires
- 2018-2019 : éventuelles études de faisabilité + identification du type de commerces à implanter
- 2019-2020 : Recherche d'opérateurs (consultation) et dépôt du PC par investisseur retenu
- 2020-2021 : Cession du foncier à un opérateur pour réalisation du projet arrêté par la Collectivité

- **Projet 2 : Résidence rue de la Gare – rue de Lafontaine**

Site : Parcelles cadastrales AB 867 et 868

Le site est composé d'une résidence de huit logements (AB 867), appartenant au même propriétaire, formée de deux bâtiments en R+1 non mitoyens et d'une grande cour. Il se situe à l'angle des rues de la gare et Lafontaine. Cet ensemble peu valorisant, construit en 1991, nécessite de nombreux travaux de rénovations et constitue une emprise qui rompt avec l'esthétique traditionnelle du cœur de la bastide. L'emprise au sol des bâtiments représente 420m<sup>2</sup>, la cour 380m<sup>2</sup>.

Afin de rendre le projet cohérent, la cour du restaurant adjacent (AB 868) figure également dans le périmètre de réalisation. Cette emprise de 80 m<sup>2</sup> non bâtie est très peu entretenue par le propriétaire.

Projet : Dans le cadre de la revalorisation de son centre-ville et de lutte contre l'habitat indigne, la municipalité souhaite intervenir sur cet ensemble afin de le reconstruire ou de le réhabiliter. L'objectif est de renouveler l'offre de logements sociaux en centre-ville mais aussi de créer des places de stationnement en rez-de-chaussée.

Phasage envisagé :

- 2018 : Etude de faisabilité visant à fixer le projet (réhabilitation, démolition/reconstruction)
- 2018-2019 : Négociation avec le ou les propriétaires

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

**CRÉON**  
V I L L E B A S T I D E



CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-33-XXX  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG  
ENTRE  
LA COMMUNE DE CREON (33)  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Créon dont la Mairie est située au 50 Place de la Prévôté, 33670 CREON représentée par son maire, Monsieur Pierre GACHET, 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'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° ..... en date du 28 novembre 2017

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part



## PRÉAMBULE

### La Commune de Créon

La Commune Créon est située dans le département de la Gironde au cœur de l'Entre-Deux-Mers. Elle appartient à la Communauté de communes du Créonnais depuis sa création en 2000. Créon est également le bureau centralisateur de son canton mais dépend de l'arrondissement de Bordeaux.

En 2014, la population municipale atteignait les 4 497 habitants. La démographie créonnaise connaît une très forte croissance depuis les années 1950 où elle dépassait à peine le millier d'habitants. Ce mouvement qui s'est accéléré depuis les années 2000, s'explique par la proximité de la métropole bordelaise distante d'une trentaine de minutes seulement. Ainsi Créon ne cesse d'accueillir des populations issues de la métropole, grâce à sa qualité de vie et le prix modéré du foncier. Dès lors ce phénomène de périurbanisation a étendu à la ville en dehors des limites historiques de la bastide.

La cité de Créon, comme de nombreuses communes du Sud-Ouest, est une bastide créée sous l'ordre du roi d'Angleterre Édouard Ier en 1315. De ce passé, Créon, garde le plan octogonal de son centre-bourg et le quadrillage de ses rues. Aussi comme toute bastide, Créon dispose d'une place centrale avec arcades, la place de la Prévôté, où se trouve l'Hôtel-de-Ville et se déroule encore les marchés.

Le positionnement historique de Créon comme une ville de marché a conduit l'économie communale à se tourner vers le commerce. En effet, les établissements de commerce, transports et services représentaient plus de 64% des 500 entreprises présente sur le territoire en 2015. La proximité de Bordeaux et le positionnement central dans l'Entre-Deux-Mers, permet à la Créon d'abriter une offre commerciale complète. Cependant, la bastide n'échappe pas au phénomène de dévitalisation commerciale des centres-bourgs entretenu notamment par le développement d'une zone commerciale à l'entrée Est du centre-ville.

Par ailleurs, près de 43% des emplois en 2014, se concentraient dans le domaine public. Créon abrite en effet de nombreux établissements scolaires (une école maternelle, deux écoles élémentaires, un collège et bientôt un lycée), mais aussi de nombreux services de santé (EHPAD le Hameau de la Pelou) ou services culturels (Office du Tourisme, Bibliothèque) et sociaux (CCAS). La viticulture occupe également une place importante dans l'économie et les paysages de la Commune. Cette dernière abrite quatre appellations, exploitées par plusieurs exploitations familiales ainsi qu'une Cave coopérative communale : Les Chais du Prévôt.

Le parc de logement créonnais est principalement réparti en deux catégories. La première correspond aux bâtis anciens concentrés dans le centre-bourg sur le site historique de la bastide. Ces constructions datant des XVIIIème et XIXème siècles, sont dans des états très hétérogènes et l'on assiste à une dégradation de plus en plus préoccupante de certains flots. En dehors du centre-bourg, l'habitat pavillonnaire s'est très fortement développé depuis les années 1960 ce qui a profondément mité la périphérie de la bastide.

Le taux de logement vacants n'était que de 6,8% sur l'ensemble de la commune, mais ce chiffre est en réalité beaucoup plus élevé si l'on se restreint au cœur historique.

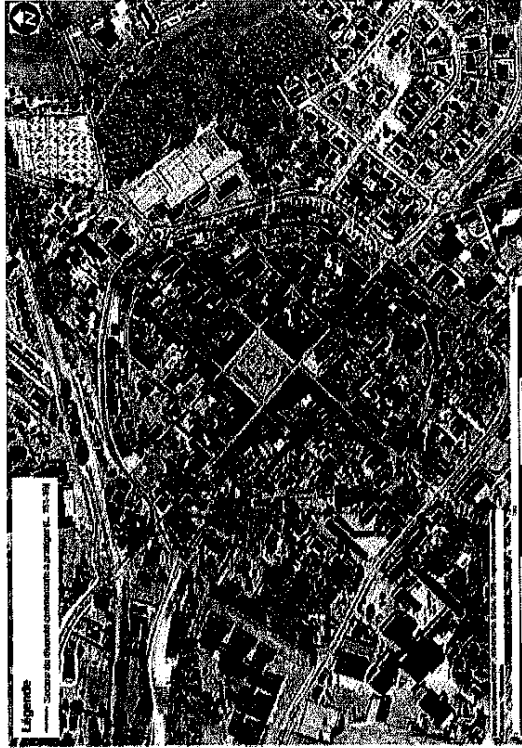
### Le Projet de la Commune :

La Commune de Créon a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de revalorisation dans son centre-bourg.

En effet, avec la multiplication des commerces et des logements en périphérie, le cœur de la bastide a peu à peu perdu son rôle centralisateur, et souffre d'une vacance commerciale en progression. L'habitat du centre-bourg tend aussi à se dégrader. Comme dans bon nombre de communes périphériques subissant une distorsion entre lieu de travail et lieu de vie, le développement urbain basé sur l'automobile s'est fixé sur le boulevard de la commune. L'habitat et le commerce se sont diffusés à partir de cette voie plus accessible aux modes de vie actuels.

La Commune de Créon, consciente de ces problématiques et de la nécessité d'une intervention publique en centre ancien a identifié plusieurs fonciers pouvant permettre d'engager une dynamique de revitalisation de la bastide.

Au cœur de la bastide, ont été repérés de nombreux commerces et services existants qui participent au dynamisme et à la valorisation du site mais également des rez-de-chaussée commerciaux d'immeubles vacants. De nombreux commerces vacants ont ainsi été transformés en logements en rez-de-chaussée. Pour contrer ce phénomène, une modification du PLU de la commune en 2017 a permis d'engager une démarche visant à assurer le maintien des linéaires commerciaux en particulier sur la place de la Prévôté, en vertu de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.



Par ces dernières modifications du PLU, la Commune entend préserver la bastide et développer ses caractéristiques historiques de mixité sociale et fonctionnelle. En conclusion, les projets soumis par la Commune de Créon à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais grâce à réimplantation de commerces.

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Ce périmètre correspond aux différents lots à acquérir (en rouge sur la carte).

- Projet 1 : Café de la Paix

Site : Parcelles cadastrales AB 855 et 856

Le site se compose tout d'abord d'un ancien café (AB 855), en face de l'église, rue Amaury de Craon, avec un logement à l'étage. Cet immeuble de centre-bourg dispose également d'une cour et d'une petite dépendance en rez-de-chaussée au fond de celle-ci.

A cela s'ajoute un bâtiment adjacent (AB856) également en R+1, très dégradé qui donne sur la rue d'Epemon.

Projet : Dans la perspective de la résorption de la vacance commerciale en centre-ville et de réhabilitation urbaine, l'objectif de la Commune est de permettre via la libération du foncier, l'installation de commerces en continuité du tissu existant, tout en favorisant l'implantation de logements. Ce projet majeur s'inscrit pleinement dans la dynamique du PLU de revalorisation du centre ancien et vise le retour de population au cœur de la bastide.

Phasage envisagé :

- 2018-2019 : négociation et acquisition du foncier auprès des propriétaires
  - 2018-2019 : éventuelles études de faisabilité + identification du type de commerces à implanter
  - 2019-2020 : Recherche d'opérateurs (consultation) et dépôt du PC par investisseur retenu
  - 2020-2021 : Cession du foncier à un opérateur pour réalisation du projet arrêté par la Collectivité
- Projet 2 : Résidence rue de la Gare – rue de Lafontaine

Site : Parcelles cadastrales AB 867 et 868

Le site est composé d'une résidence de huit logements (AB 867), appartenant au même propriétaire, formée de deux bâtiments en R+1 non mitoyens et d'une grande cour. Il se situe à l'angle des rues de la gare et Lafontaine. Cet ensemble peu valorisant, construit en 1991, nécessite de nombreux travaux de rénovations et constitue une emprise qui rompt avec l'esthétique traditionnelle du cœur de la bastide.

L'emprise au sol des bâtiments représente 420m<sup>2</sup>, la cour 380m<sup>2</sup>. Afin de rendre le projet cohérent, la cour du restaurant adjacent (AB 868) figure également dans le périmètre de réalisation. Cette emprise de 80 m<sup>2</sup> non bâtie est très peu entretenue par le propriétaire.

Projet : Dans le cadre de la revalorisation de son centre-ville et de lutte contre l'habitat indigne, la municipalité souhaite intervenir sur cet ensemble afin de le reconstruire ou de le réhabiliter. L'objectif est de renouveler l'offre de logements sociaux en centre-ville mais aussi de créer des places de stationnement en rez-de-chaussée.

Phasage envisagé :

- 2018 : Etude de faisabilité visant à fixer le projet (réhabilitation, démolition/reconstruction)
- 2018-2019 : Négociation avec le ou les propriétaires

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

## ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Cœur de Bastide » (en jaune sur la carte).

Au sein de ce vaste périmètre comprenant à la fois la bastide historique mais aussi ses proches abords et les boulevards, il pourra être réalisé une étude visant à définir une stratégie d'intervention d'ensemble. En effet, hormis les interventions au cas par cas sur des fonciers identifiés dans les périmètres suivants, l'analyse du fonctionnement urbain entre bastide et boulevard couplé avec une analyse du tissu (logements et commerces vacants, friches) et des marchés fonciers/immobiliers locaux pourraient s'avérer nécessaires. L'ensemble de ces analyses approfondies et très opérationnelles pourront donner lieu à la définition de nouveaux périmètres d'interventions si nécessaires.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Ancien chai » (en vert sur la carte).

Un foncier a été identifié comme stratégique par la Collectivité, mais n'est pas la première priorité d'intervention foncière. Ce site stratégique, actuellement occupé est une des opportunités potentielles à surveiller tant sa mutation pourrait impacter positivement ou négativement la centralité créonnaise.

Le foncier correspond aux parcelles AB n°803/801/117779. Très central et situé à proximité de la place principale, ce site offre la possibilité d'implanter un espace de respiration et/ou de stationnement tout deux nécessaires à la redynamisation du centre bourg. Ce foncier pourrait aussi permettre d'intégrer un petit programme de logements accessibles.

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

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

La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les financements de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

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

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

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à ....., le ....., en 4 exemplaires originaux

La Commune de Créon  
représentée par son Maire,

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

Pierre GACHET

Philippe GRALL

## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.  
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° .....

## CHAPITRE I – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une référence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signalaire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

### ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dentis creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

### ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes

- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2 : - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assistées foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

### **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

#### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

#### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.b. Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L. 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

#### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, fancher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

#### **6.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

#### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective ou une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

#### **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas

déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénieur d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.  
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CÉSSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

### **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

#### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentés ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA. 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas

6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
  - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

## **CHAPITRE 3 : EVOLUTION CLOMRE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### **9.1 – Pilotage**

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est présidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

- La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :
- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
  - Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
  - Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
  - Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
  - ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
  - ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
  - ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet, selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
  - ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
  - ◆ le montant des **travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
  - ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
  - assurances, .....
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPFCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études. L'EPF 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.

### **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUPFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 11. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

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.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF 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'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### **ARTICLE 12. – CONTENTIEUX**

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.

### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**



## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/m ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++()

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Propriétaire : +++++		PLU
			Surface	Nature cadastrale	

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER                             | <input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité |
| <input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (muraux, débroussaillage, etc.) | <input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF                  |
| <input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place                             | <input type="checkbox"/> Location à un tiers                   |
| <input type="checkbox"/> Prêt à usage   | <input type="checkbox"/> Autre (Préciser)                      |

A +++++, je \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF :

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par M/m ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_, sousigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures ++

### 3) Description du marché de travaux

Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

+++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La franchise ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

Et

Cachet de la collectivité

# SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-08-001

2017-12-08 arrêté modificatif CAEN de Bordeaux



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales

Mission déconcentration, modernisation  
et affaires juridiques

Arrêté du 08 DEC. 2017

**portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation nationale**

**-Académie de Bordeaux-**

le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,  
Préfet de la Gironde

Vu le code de l'éducation et notamment les articles L234-1 à L-234-8 et R-234-1 à R-234-15 ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n° 91-106 du 25 janvier 1991 relatif à l'extension à l'enseignement supérieur de la composition et des attributions des conseils de l'éducation nationale dans les académies ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 avril 2016 portant renouvellement du CAEN de l'académie de Bordeaux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 avril 2017 portant modification de la composition du CAEN de l'académie de Bordeaux modifié ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine :

**A R R Ê T E**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'arrêté du 25 avril 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale de l'académie de Bordeaux est modifié ainsi qu'il suit :

### III. MEMBRES REPRESENTANTS LES PERSONNELS TITULAIRES

*d) 2 représentants des établissements d'enseignement et de formation agricoles siégeant au comité régional de l'enseignement agricole*

Titulaires	Suppléants
(en remplacement de M. CUIDET) <b>M. Flavien THOMAS</b> Professeur de lycée professionnel agricole SABRES (40)	(en remplacement de M. BERGES) <b>Mme Karine HERRERIA</b> Professeur de lycée professionnel agricole BOMMES (33)
M. Alain GODOT Professeur de lycée professionnel agricole DAX (40)	M. Olivier BLEUNVEN Professeur de lycée professionnel agricole SABRES (33)

#### Article 2

Le reste sans changement.

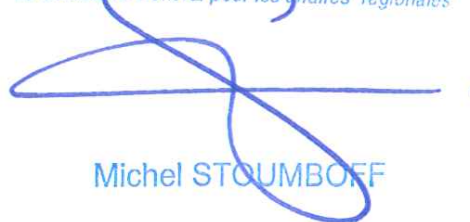
#### Article 3

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

Bordeaux, le **08 DEC. 2017**

Le Préfet de région,

*Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales*



Michel STOUMBOFF

# SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-08-002

2017-12-08 arrêté modificatif CAEN de Limoges



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales

Mission déconcentration, modernisation  
et affaires juridiques

Arrêté du 08 DEC. 2017

**portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation nationale  
-Académie de Limoges-**

le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,  
Préfet de la Gironde

Vu le code de l'éducation et notamment les articles L234-1 à L-234-8 et R-234-1 à R-234-15 ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n° 91-106 du 25 janvier 1991 relatif à l'extension à l'enseignement supérieur de la composition et des attributions des conseils de l'éducation nationale dans les académies ;

Vu l'arrêté du 27 juin 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale -académie de Limoges ;

Vu le courrier du 18 octobre 2017 portant désignation du CAEN de Limoges par le Comité régional CGT Limousin ;

Vu le courrier du 20 octobre 2017 du Conseil départemental de la Haute-Vienne portant désignation de M. ESCURE en remplacement de Mme MORIZIO ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine :

**ARRÊTE**

**Article 1er -**

L'arrêté du 27 juin 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale de l'académie de Limoges est modifié ainsi qu'il suit :

**VII) Douze représentants des organisations syndicales.**

*Six représentants des organisations syndicales de salariés*

TITULAIRES	SUPPLEANTS
Mme Véronique SALAVIALE, 11 rue Jean-Jacques ROUSSEAU, 87000 LIMOGES	En cours de désignation
Mme Émilie LACHENY, 8 avenue Maryse Bastié, 87410 LE PALAIS SUR VIENNE	M. Emmanuel ANGLERAUD, 24 rue Francisco de Zurbaran, 87000 LIMOGES

### III) Vingt-quatre membres représentant la région, les départements et les communes

*Huit conseillers départementaux désignés par le conseil départemental de chaque département de l'académie de Limoges*

TITULAIRES	SUPPLEANTS
<b>Corrèze :</b> Mme Lilith PITTMAN, vice-présidente du conseil départemental et conseillère départementale du canton de Brive 2  M. Francis COMBY, vice-président du conseil départemental et conseiller départemental du canton d'Uzerche  M. Francis COLASSON, conseiller départemental du canton de Brive 2	M. Christophe PETIT, vice-président du conseil départemental et conseiller départemental du canton de Millevaches  Mme Annie QUEYREL-PEYRAMAURE, conseillère départementale du canton d'Uzerche  Mme Annick TAYSSE, conseillère départementale du canton de Tulle
<b>Creuse :</b> M. Laurent DAULNY, vice-président du conseil départemental, 9 avenue du Berry 23800 DUN LE PALESTEL  Monsieur Thierry GAILLARD, vice-président du conseil départemental, 9 Le Mont 23250 AHUN	Mme Isabelle PENICAUD, conseillère départementale, 10 Le mas 23000 SAINTE FEYRE  Mme Annie CHAMBERAUD, conseillère départementale, 4 Lachaud 23320 MONTAIGUT LE BLANC
<b>Haute-Vienne :</b> M. Fabrice ESCURE  Mme Cherifa TLEMSANI  Mme Sarah GENTIL	Mme Martine NOUHAUT  Mme Christelle AUPETIT-BERTHELEMOT  M. Raymond ARCHER

#### Article 2

Le reste sans changement.

#### Article 3

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

Bordeaux, le  
Le Préfet de région,  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales.



Michel STOUMBOFF



# SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-08-003

2017-12-08 arrêté modificatif CAEN de Poitiers



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales

Mission déconcentration, modernisation  
et affaires juridiques

Arrêté du **08 DEC. 2017**

**portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation nationale  
-Académie de Poitiers-**

le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,  
Préfet de la Gironde

Vu le code de l'Éducation et notamment les articles L234-1 à L-234-8 et R-234-1 à R-234-15 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code rural ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n° 91-106 du 25 janvier 1991 relatif à l'extension à l'enseignement supérieur de la composition et des attributions des conseils de l'éducation nationale dans les académies ;

Vu l'arrêté du 27 juin 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale – académie de Poitiers ;

Vu la circulaire n° 2016-025 du 4 mars 2016 relative à la réforme de l'administration territoriale de l'État portant sur les modalités de mise en place et d'organisation des régions académiques ;

Vu la proposition de désignation formulée par l'ENSMA ;

Considérant qu'il convient de procéder à la modification de la composition de ce conseil ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine :

**ARRÊTE**

### Article 1<sup>er</sup>

L'arrêté du 27 juin 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale de Poitiers est modifié ainsi qu'il suit :

#### IV) représentants des personnels titulaires de l'État

*représentants des présidents d'université et directeurs d'établissements publics d'enseignement supérieur*

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. Yves JEAN Président de l'Université de POITIERS	M. Laurent ANNE Directeur Général des Services de l'Université de POITIERS
M. Jean-Marc OGIER Président de l'Université de LA ROCHELLE	Mme Marlène BARBOTIN Directrice Générale des Services de l'Université de LA ROCHELLE
M. Roland FORTUNIER Directeur de l'ISAE-ENSMA	Pas de suppléant désigné

### Article 2

Le reste sans changement.

### Article 3

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

Bordeaux, le 08 DEC. 2017

Le Préfet de région,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF