



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2017-189

PUBLIÉ LE 22 DÉCEMBRE 2017

Sommaire

DIRM SA

R75-2017-12-21-003 - Arrêté portant modification de l'arrêté du 9 novembre 2017 portant organisation générale de l'élection en vue du renouvellement du mandat de membres du conseil du comité régional de la conchyliculture Arcachon-Aquitaine (3 pages) Page 4

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-05-029 - Arrêté préfectoral portant labellisation du Centre d'Elaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé (CEPPP) pour le département de la Charente (2 pages) Page 8

R75-2017-12-05-030 - Arrêté préfectoral portant labellisation du Point Accueil Installation (PAI) pour le département de la Charente (2 pages) Page 11

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-012 - B 2017-121 Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (29 pages) Page 14

R75-2017-12-15-013 - B 2017-123 Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (27 pages) Page 44

R75-2017-12-15-014 - B 2017-124 Convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Commune d'Aubusson, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (20 pages) Page 72

R75-2017-12-15-015 - B 2017-125 Convention opérationnelle d'action foncière pour l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (19 pages) Page 93

R75-2017-12-15-016 - B 2017-126 Convention Opérationnelle d'action foncière pour un projet urbain à dominante de logements en densification sur les secteurs de Malmore et Baillac entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Puilboreau (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) (20 pages) Page 113

R75-2017-12-15-017 - B 2017-127 Avenant n° 1 à la convention projet n° 17-15-032 de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement de friches d'activité – Commune de Rochefort (17) entre La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (41 pages) Page 134

R75-2017-12-15-019 - CA 2017-63 Délibération relative à la confirmation de l'application du PPI 2014-2018 de l'EPF sur le nouveau périmètre de compétence (291 pages) Page 176

R75-2017-12-15-020 - CA 2017-64 Adoption des généraux en vue de l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018-2022 intégrant notamment les orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF (3 pages) Page 468

R75-2017-12-15-021 - CA 2017-65 Note d'orientation en matière d'action de l'EPF sur les nouveaux territoires et sur l'organisation mise en place (3 pages) Page 472

R75-2017-12-15-022 - CA 2017-66 Adoption de la maquette financière pluriannuelle 2018-2027 (8 pages) Page 476

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-12-12-076 - délégation signature financière K PHILIPPON chef du bureau du CSP CHORUS (1 page) Page 485

R75-2017-12-12-078 - délégation signature financière F ANTHONIOZ chef du bureau DAF 4 (1 page) Page 487

R75-2017-12-12-077 - délégation signature financière C ANDRE chef du bureau DAF 3 (1 page) Page 489

R75-2017-12-12-080 - délégation signature financière C PLENET direction des affaires financières (1 page) Page 491

R75-2017-12-12-079 - délégation signature financière E GADET direction des affaires financières (1 page) Page 493

DIRM SA

R75-2017-12-21-003

Arrêté portant modification de l'arrêté du 9 novembre 2017 portant organisation générale de l'élection en vue du renouvellement du mandat de membres du conseil du comité régional de la conchyliculture Arcachon-Aquitaine

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Arrêté portant modification de l'arrêté du 9 novembre 2017 portant organisation générale de l'élection en vue du renouvellement du mandat de membres du conseil du comité régional de la conchyliculture Arcachon-Aquitaine

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 rural et de la pêche maritime ;

Vu l'arrêté du 15 octobre 2012 relatif au nombre, aux limites du ressort territorial, au siège et aux circonscriptions électorales des comités régionaux de la conchyliculture ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 octobre 2017 fixant la date des élections des membres des conseils des comités régionaux de la conchyliculture modifié en dernier lieu par l'arrêté ministériel du 8 décembre 2017 ;

Vu l'arrêté du 20 novembre 2017 portant organisation générale de l'élection en vue du renouvellement du mandat de membres du conseil du comité régional de la conchyliculture Arcachon-Aquitaine ;

CONSIDERANT que l'arrêté ministériel du 8 décembre 2017 susvisé a fixé la date des élections des membres des conseils des comités régionaux de la conchyliculture au 8 février 2018 ;

Sur proposition du directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique ;

A R R Ê T E

Article 1^{er}

L'article 2 de l'arrêté du 9 novembre 2017 susvisé est remplacé par l'article 2 suivant :

« La date du scrutin est fixée au jeudi 8 février 2018 »

Article 2

L'article 5 de l'arrêté du 9 novembre 2017 susvisé est remplacé par l'article 5 suivant :

« Les déclarations de candidature seront reçues à la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde, au service maritime et littoral (5 quai du Capitaine Allègre – BP 90 142 – 33 311 ARCACHON cedex) et à la direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, à la délégation à la mer et au littoral (19 avenue de l'Adour CS 80331 - 64600 Anglet-) jusqu'au 5 janvier 2018 inclus par lettre recommandée avec accusé de réception. »

Article 3

L'article 7 de l'arrêté du 9 novembre 2017 susvisé est remplacé par l'article 7 suivant :

« La liste nominative des candidats titulaires et suppléants est arrêtée par le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine le 18 janvier 2018 et aussitôt affichée dans les locaux des services de la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde, au service maritime et littoral (5 quai du Capitaine Allègre – BP 90 142 – 33 311 ARCACHON cedex) et à la direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques, à la délégation à la mer et au littoral (19 avenue de l'Adour CS 80331 - 64600 Anglet-), au siège du comité régional et dans les mairies des centres conchylicoles intéressés. »

Article 4

L'article 4 de l'arrêté du 9 novembre 2017 susvisé est remplacé par l'article 4 suivant :

« Les bureaux de vote sont ouverts selon la répartition suivante :

BUREAU DE VOTE	CIRCONSCRIPTION
N°1 MAIRIE ANNEXE DU CANON PLACE DE L'EUROPE LE CANON 33950 LEGE CAP FERRET	RIVE GAUCHE DE LA GIRONDE CAP FERRET ET CÔTE NORD- OUEST
N°2 SALLE DES MARIAGES DE LA MAIRIE HOTEL DE VILLE 179 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE 33510 ANDERNOS LES BAINS	ARES ANDERNOS LANTON ET AUDENGE
N°3 SALLE DES FETES 26 RUE EDMOND DAUBRIC 33470 GUJAN – MESTRAS	GUJAN – MESTRAS
N°4 CABANE DU PIOUS, PRÉS SALÉS DE LA TESTE DE BUCH 33260 LA TESTE DE BUCH	LA TESTE ARCACHON HOSSEGOR

Article 5

L'article 12 de l'arrêté du 9 novembre 2017 susvisé est remplacé par l'article 12 suivant :

« Le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde centralise les procès-verbaux des opérations de vote et les transmet aux préfets des départements de la Gironde et des Landes dans les conditions prévues par l'article R 912-142 du code rural et de la pêche maritime.

Le résultat du scrutin est affiché le 9 février 2018 au plus tard au siège de la circonscription électorale, au siège du comité régional, dans les locaux des services de la direction départementale des territoires et de la mer et dans les mairies des centres conchylicoles intéressés. »

Article 6

Le directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et notifié au président du comité régional de la conchyliculture Arcachon-Aquitaine.

Bordeaux, le 21 DEC. 2017

Le Préfet de Région



Didier LALLEMENT

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-05-029

**Arrêté préfectoral portant labellisation du Centre
d'Elaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé
(CEPPP) pour le département de la Charente**



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt Nouvelle-Aquitaine

Arrêté préfectoral portant labellisation du Centre d'Élaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé (CEPPP) pour le département de la Charente.

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,
Préfet de la Gironde,

VU le Décret n°2016-1140 du 22 août 2016 relatif à l'organisation de la préparation à l'installation en agriculture ;

VU l'Arrêté du 22 août 2016 relatif au plan de professionnalisation personnalisé (PPP) ;

VU la note de service DGER/SDPFE/2015-219 du 10 mars 2015 relatif à la présentation de la démarche et de l'organisation de la préparation à l'installation en agriculture ;

VU l'Instruction Technique DGPE/SDC/2016-651 du 3 août 2016 portant sur la gestion et la mise en œuvre du programme pour l'accompagnement et la transmission en agriculture (AITA) ;

VU l'Instruction Technique DGPE/SDC/2017-190 du 02/03/2017 portant sur les modalités de mise en œuvre du comité national de l'installation et de la transmission et des comités régionaux de l'installation et de la transmission ;

VU la note de service DGER/SDPFE/2016-720 du 13/09/2016 portant sur les modalités opérationnelles de recueil et de transmission des données rattachées aux calculs des indicateurs de préparation à l'installation en agriculture ;

VU le cahier des charges national adapté au niveau régional du Centre d'Élaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé (CEPPP) joint à l'appel à candidatures lancé le 18 septembre 2017 ;

VU le dossier de demande de labellisation en tant que Centre d'Élaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé (CEPPP) déposé le 20 octobre 2017 en réponse à l'appel à candidatures lancé le 18 septembre 2017 ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 septembre 2017 portant subdélégation de signature à Monsieur Yvan LOBJOIT, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la Forêt Nouvelle-Aquitaine ;

VU la décision du 18 octobre 2017 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Considérant l'avis de la Région Nouvelle-Aquitaine du 24 novembre 2017 ;

Considérant l'avis du comité régional de l'installation-transmission du 24 novembre 2017 ;

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la Forêt de la Nouvelle-Aquitaine ;

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle - 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

ARRÊTE

ARTICLE 1er

La chambre d'agriculture de la Charente est labellisée en tant que Centre d'Élaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé (CEPPP) de la Charente pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2018, sur la base des éléments contenus dans son dossier de candidature reçu le 20 octobre 2017.

Si les éléments du dossier de candidature sont amenés à évoluer, la chambre d'agriculture de la Charente est tenue d'en informer immédiatement la DRAAF Nouvelle-Aquitaine, qui informera le Comité Régional Installation Transmission (CRIT).

ARTICLE 2

La chambre d'agriculture de la Charente est tenue de se conformer à l'ensemble des dispositions du cahier des charges national adapté au niveau régional du Centre d'Élaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé (CEPPP). Sur l'ensemble des dispositifs, le CEPPP devra être vigilant sur :

- la promotion de toutes les agricultures dans la diversité des systèmes de production,
- la mise en œuvre des partenariats et le respect sur la durée de la labellisation,
- la neutralité de l'accueil au sein de la structure,
- la mise en œuvre des partenaires et le respect sur la durée de la labellisation,
- la mise en place d'un lieu et d'une structure facilement identifiables et repérables dans le territoire, notamment par l'utilisation de la charte graphique,
- la diffusion des différents catalogues de formation existant au niveau de la région,
- sur la composition des binômes des conseillers Projet/Compétences,
- le respect des modalités de recueil et de transmission des données à fournir à la DRAAF Nouvelle-Aquitaine, conformément à la note de service du 13/09/2016 visée ci-dessus.

ARTICLE 3

Cette labellisation peut-être retirée par le Préfet de région après avis du CRIT en cas de défaillance constatée dans la mise en œuvre des missions mentionnées dans le cahier des charges.

ARTICLE 4

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

Limoges, le 5 décembre 2017

P/ Le Préfet de région,
Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture
et de la forêt.


Yvan LOBJOIT

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-05-030

Arrêté préfectoral portant labellisation du Point Accueil
Installation (PAI) pour le département de la Charente



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt Nouvelle-Aquitaine

Arrêté préfectoral portant labellisation du Point Accueil Installation (PAI) pour le département de la Charente.

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,
Préfet de la Gironde,

VU le Décret n°2016-1140 du 22 août 2016 relatif à l'organisation de la préparation à l'installation en agriculture ;

VU l'Arrêté du 22 août 2016 relatif au plan de professionnalisation personnalisé (PPP) ;

VU la note de service DGER/SDPFE/2015-219 du 10 mars 2015 relatif à la présentation de la démarche et de l'organisation de la préparation à l'installation en agriculture ;

VU l'Instruction Technique DGPE/SDC/2016-651 du 3 août 2016 portant sur la gestion et la mise en œuvre du programme pour l'accompagnement et la transmission en agriculture (AITA) ;

VU l'Instruction Technique DGPE/SDC/2017-190 du 02/03/2017 portant sur les modalités de mise en œuvre du comité national de l'installation et de la transmission et des comités régionaux de l'installation et de la transmission ;

VU la note de service DGER/SDPFE/2016-720 du 13/09/2016 portant sur les modalités opérationnelles de recueil et de transmission des données rattachées aux calculs des indicateurs de préparation à l'installation en agriculture ;

VU le cahier des charges national adapté au niveau régional du Point Accueil Installation (PAI) joint à l'appel à candidatures lancé le 18 septembre 2017 ;

VU le dossier de demande de labellisation en tant que Point Accueil Installation (PAI) déposé le 20 octobre 2017 en réponse à l'appel à candidatures lancé le 18 septembre 2017 ;

VU l'arrêté préfectoral du 4 septembre 2017 portant subdélégation de signature à Monsieur Yvan LOBJOIT, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la Forêt Nouvelle-Aquitaine ;

VU la décision du 18 octobre 2017 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Considérant l'avis de la Région Nouvelle Aquitaine du 24 novembre 2017 ;

Considérant l'avis du comité régional de l'installation-transmission du 24 novembre 2017 ;

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle - 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

Sur proposition du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la Forêt de la Nouvelle-Aquitaine ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1er

La chambre départementale d'agriculture de la Charente est labellisée en tant que Point Accueil Installation (PAI) du département de Charente pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2018, sur la base des éléments contenus dans son dossier de candidature reçu le 20 octobre 2017.

Si les éléments du dossier de candidature sont amenés à évoluer, la chambre d'agriculture de la Charente est tenue d'en informer immédiatement la DRAAF Nouvelle-Aquitaine, qui informera le Comité Régional Installation Transmission (CRIT).

ARTICLE 2

La chambre d'agriculture de la Charente est tenue de se conformer à l'ensemble des dispositions du cahier des charges national adapté au niveau régional du Point Accueil Installation (PAI). Sur l'ensemble des dispositifs, le PAI devra être vigilant sur :

- l'orientation des candidats dans le cadre de son projet,
- la mise en œuvre des partenariats et le respect sur la durée de la labellisation,
- la mise en place d'un lieu et d'une structure facilement identifiables et repérables dans le territoire, notamment par l'utilisation de la charte graphique,
- l'information sur les formations existantes au niveau de la région,
- le respect des modalités de recueil et de transmission des données à fournir à la DRAAF Nouvelle-Aquitaine, conformément à la note de service du 13/09/2016 visée ci-dessus.

Toutes les missions s'exercent dans la neutralité.

ARTICLE 3

En cas de défaillance constatée dans la mise en œuvre des missions mentionnées dans le cahier des charges, cette labellisation peut-être retirée par le Préfet de région après avis du CRIT .

ARTICLE 4

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

Limoges, le 5 décembre 2017

P/ Le Préfet de région,
Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture
et de la forêt



Yvan LOBJOIT

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle - 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-012

B 2017-121 Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement de l'habitat entre la Commune de
Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *121*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier 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,

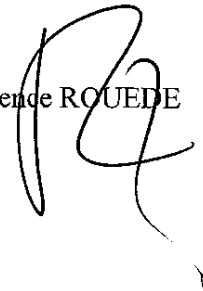
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Marmande, 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 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet : revitalisation de centre-ville et développement économique

La ville de Marmande est située dans le département du Lot-et-Garonne, à égale distance entre les villes d'Agen et de Bordeaux (70 kms). Elle est la ville principale de la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne (VGA), regroupant 43 communes et environ 60 000 habitants en 2014 ; le siège de VGA est d'ailleurs basé à Marmande.

Au dernier recensement (2014), la population municipale est de 17 748 habitants. La Ville a connu une hausse régulière de population pendant des décennies, avec un pic de 1950 à 1990, le nombre d'habitants passant de 12 000 à plus de 17 000. Depuis une vingtaine d'années, la population fluctue, avec notamment une baisse de 0,8% constatée entre 2009 et 2014, due surtout à un solde migratoire négatif.

La Ville tend à se « spécialiser » dans l'accueil de ménages de petites tailles, faisant ainsi passer la taille moyenne en dessous de 2 personnes/ménages. Cependant, la diminution de la taille des ménages, n'a pas réussi à faire augmenter le nombre de résidences principales entre 2009 et 2014.

Fait majeur de la dynamique urbaine, le nombre de logements vacants, à lui, cru de manière importante sur cette période (+ 300). Ainsi, couplé à la diminution du nombre de résidences principales, on peut en déduire une désaffectation de la population (ou du moins d'une partie) pour la centralité de l'agglomération.

Le parc de logements possède alors la typicité des villes-centres d'agglomération avec un taux de logements locatifs élevés, dépassant le taux de propriétaires occupants (47,3%). Ainsi il apparaît une sous occupation des logements, notamment des maisons individuelles au regard de la typologie de population présente sur le territoire communal.

Face à ces constats, d'inadaptation du parc de logements, d'augmentation de la vacance et de perte de population la commune de Marmande à adopter de nombreuses mesures visant la revitalisation de son centre ancien. Elle souhaite poursuivre la redynamisation de son centre-ville, en déprise avec un taux de vacance de plus de 20% constaté actuellement.

Trois axes prioritaires, sur lesquels la ville souhaite agir, ont ainsi été définis :

- Circulation, mobilité et stationnement
- Habitat et cadre de vie
- Animation et activités commerciales

Pour cela, un Plan guide a été approuvé, dans le cadre du programme « Centre-ville, cœur de vie » dans le but de favoriser les ancrages et d'éviter les situations trop passagères de population, construire une attractivité et affirmer la ville comme pôle de centralité, améliorer la fonctionnalité de la Ville et

sa qualité de vie. Une opération, baptisée « Osez Marmande », a aussi été engagée afin de faire participer tous les acteurs, et de mettre en perspective l'ensemble des actions engagées.

Afin de formaliser les choses dans les textes, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Commerce » a été inscrite dans le PLU de la Ville. Celle-ci vise à :

- Conforter le centre-ville comme pôle commercial majeur ;
- Favoriser l'aménagement urbain qualitatif, et requalifier les entrées de Ville ;
- Localiser les activités commerciales quotidiennes et d'animation, et participant à l'attractivité des secteurs commerciaux, au sein des centralités principales et secondaires ;
- Localiser les autres activités vers les autres Pôles commerciaux périphériques, dans le respect des orientations du SCoT ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle par l'autorisation du changement de destination des rez-de-chaussée de certains ilots ;
- Préserver les linéaires commerciaux, en interdisant le développement de commerces en dehors des zones identifiées ;
- Maintenir la hiérarchie actuelle définie dans le PADD du SCoT, c'est-à-dire conforter l'armature actuelle.

Afin d'enrayer les dynamiques à l'œuvre, la Ville souhaite amplifier son action, notamment en cœur de ville. Elle veut agir rapidement sur des ilots emblématiques actuellement vacants, et contribuant à l'image négative du centre-ville actuellement constatée par la population et les touristes. Elle a défini un projet global mélangeant les thématiques de logements, commerces, et aménagement des espaces publics.

En conclusion, les projets soumis par la commune de Marmande à l'intervention de l'EPF permettraient une stabilisation de la démographie communale non seulement avec la création de logements neufs, mais également grâce l'implantation d'un nouvel équipement public permettant le maintien des populations les plus âgées.

-Montant : 3 000 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg (en jaune sur la carte)

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.

En fonction des études déjà réalisées par les collectivités, une analyse dynamique des processus à l'œuvre devra permettre d'identifier les besoins fonciers du territoire communal, la concurrence commerciale ou de logements influents sur le centre ancien de Marmande. Il conviendra aussi d'adapter la programmation et le plan guide en fonction des besoins, des manques et des projets politiques mis à jour.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux différents secteurs en vert sur les cartes. Il s'agit de fonciers ayant vocation à être mis en mouvement en fonction de la stratégie globale d'intervention et des besoins répertoriés sur l'ensemble du centre ancien. Chaque immeuble ou ilot doit être analysé dans son environnement immédiat, mais aussi plus largement à l'échelle du centre ancien. Chaque intervention sur ces fonciers doit permettre, non pas uniquement de sortir un bien de la vacance mais bien de servir la stratégie globale souhaitée par la Collectivité.

Marmande
VILLE DE GARONNE



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-17-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MARMANDE

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Marmande dont la Mairie est située 1 Place Georges Clémenceau, 47200 MARMANDE, représentée par son 1^{er} adjoint **Monsieur Philippe LABARDIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

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** » ;




D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Marmande (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre d'étude (65,39 ha)
-  Périmètre de veille (1,92 ha)
-  Périmètre de réalisation (1765,5 m²)

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

- **Projet 1 : Espace Culturel Leclerc**

Site : Parcelles cadastrées HH n°20 et HH n°21

Il s'agit d'un ensemble immobilier, d'une contenance de plus de 1900 m², abritant autrefois l'espace culturel Leclerc. Le bien est localisé en plein cœur de ville, en entrée de rue piétonne.

Il est situé sur 5 niveaux, décomposés comme suit :

- un sous-sol abritant une cave de 87 m² et un entrepôt de 244 m²,
- le magasin en RDC d'une surface de 492 m²,
- le deuxième niveau de l'ancien magasin au 1^{er} étage (448 m²)
- Une réserve (244 m²) et deux appartements (95 m² et 59 m²) au second étage
- Une réserve au dernier étage (244 m²)

Projet : La ville souhaite redonner une impulsion au Quartier du Marché, et par ce biais améliorer l'image du secteur. L'ancien Espace Culturel est situé en pleine entrée de l'espace piéton, il s'agit donc d'agir sur cet îlot abandonné, mais de penser un projet d'aménagement cohérent. Marqueur majeur d'une volonté de redynamisation, l'intervention sur ce foncier est stratégique tant par son emplacement au sein du centre ancien que par sa taille.

En parallèle des démarches de négociations à engager par l'EPF, une étude de reconversion devra être engagée afin de penser la meilleure affectation possible du bâtiment. Il pourrait être envisagé de diviser les anciens locaux commerciaux, afin d'en faire plusieurs cellules commerciales, proposées à la location ou à la vente. Les étages à usage de logements pourraient être réhabilités. La commune pourrait céder le foncier à un promoteur, si une opération, en cohérence avec ses orientations pour ses locaux, lui était proposée.

Actuellement plusieurs pistes sont envisagées par la Collectivité : boutiques de vêtements, restaurant, projet mixte habitat commerces. Cependant dans l'ensemble de ces projets envisagés, il sera nécessaire de penser cette reconversion avec pour objectif de faire de ce foncier un générateur de flux, permettant d'attirer un flux de personnes et de rayonner sur l'ensemble du secteur. Il ne s'agira donc pas uniquement de remettre un bien sur le marché, mais bien d'intégrer le projet dans la stratégie globale de la Collectivité sur le centre ancien.

Phasage envisagé :

- 2018-2019 : Négociation et étude de préfaisabilité
- 2019-2020 : Finalisation de l'étude de préfaisabilité et recherche d'opérateurs
- 2020-2021 : Cession à un ou plusieurs opérateurs pour réalisation du projet souhaité

- **Projet 2 : Ilot Espiet**

Site : Parcelles cadastrées EZ n° 93 et 182, Rue Victor Fourton, d'une superficie de 1180 m².

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage d'habitation et de bureaux, élevé sur deux niveaux.

La parcelle EZ n°93 abrite une ancienne maison d'habitation, transformée en bureaux, élevée sur deux niveaux, également un grand hangar à charpente métallique et une cour intérieure. La parcelle n°183 abrite un ensemble immobilier comprenant une maison d'habitation élevée sur deux niveaux (avec combles aménageables) et également un appentis avec cour intérieure également, et deux entrepôts dans un état général vétuste.

Projet : La commune souhaite reconvertir et densifier le centre urbain constitué autour du Quartier du Marché. Elle voudrait agir sur l'îlot, afin de contribuer à l'amélioration de l'image globale du Quartier du marché.

La commune souhaiterait réhabiliter cet immeuble dégradé, situé entre l'Office de tourisme et la Mairie. Elle souhaite relier l'îlot Espiet à la rue commerçante (rue de la Toupinerie).

Ainsi, pour prolonger la logique du secteur :

- des commerces pourraient être créés au rez-de-chaussée de l'immeuble réhabilité.
- Au premier et deuxième étage, la création de logements est envisagée. Seraient créés divers types de logements, et notamment sociaux, afin de continuer à se conformer aux obligations émanant de la loi SRU.

La commune envisage donc d'orienter cet îlot vers une destination commerciale, d'habitat, mais aussi de réaménagement du secteur (avec la recomposition de la petite place du Marché attenante).

Le projet n'est cependant pas clairement défini par la municipalité, cependant une certitude réside dans le fait qu'elle souhaite agir rapidement sur cet îlot dégradé.

Des études de faisabilité seront réalisées pour définir l'aménagement futur du bien.

Phasage envisagé :

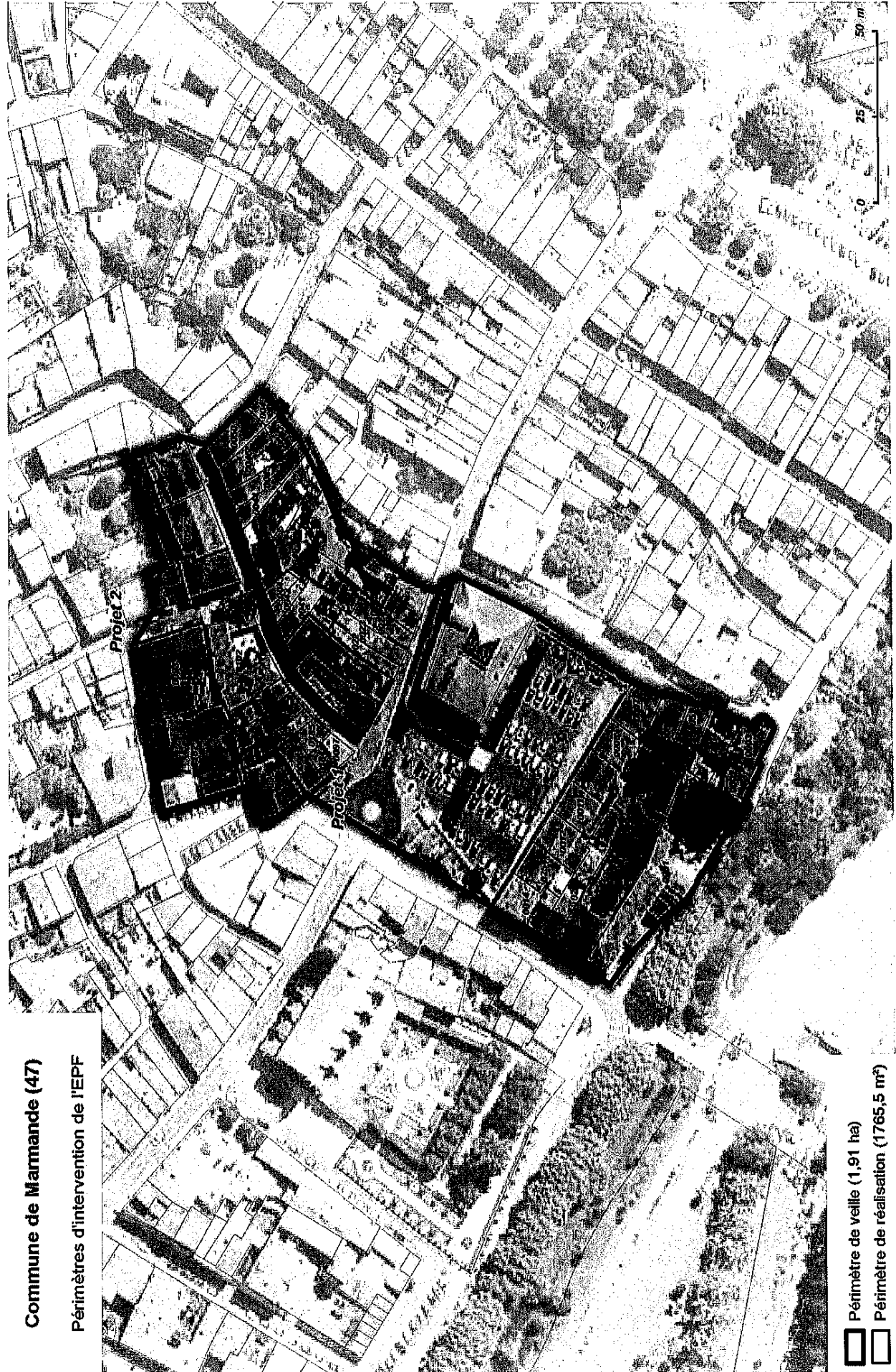
- 2019-2020 : Négociations avec les propriétaires et étude de préfaisabilité
- 2020-2021 : Finalisation de l'étude de préfaisabilité et recherche d'opérateurs
- 2021-2022 : Cession à un ou plusieurs opérateurs pour réalisation du projet souhaité par la Collectivité



Commune de Marmande (47)


Périmètres d'intervention de l'EPFF

□ **Périmètre de veille (1,92 ha)**



Commune de Marmande (47)

Périmètres d'intervention de l'EPPF

-  Périmètre de veille (1,91 ha)
-  Périmètre de réalisation (1765,5 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Marmande

La ville de Marmande est située dans le département du Lot-et-Garonne, à égale distance entre les villes d'Agen et de Bordeaux (70 kms). Elle est la ville principale de la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne (VGA), regroupant 43 communes et environ 60 000 habitants en 2014 ; le siège de VGA est d'ailleurs basé à Marmande.

Elle est desservie par de nombreuses voies routières : l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse avec la sortie n°5 se situant à moins de 10 kilomètres du cœur de ville, la D933 (rejoignant Mont-de-Marsan au Sud, et Bergerac au Nord), la D813 (permettant de rejoindre Tonneins et La Réole), la D708 (Ste Foy la Grande et Duras).

La Ville abrite une gare SNCF, avec une fréquence raisonnable de trajets vers Bordeaux (environ 10 voyages par jour), et également un aéroport.

Enfin, la Ville est desservie par le réseau de transports en commun mis en place sur la communauté d'agglomération de Val de Garonne, dénommé « Evalys ».

Marmande possède de nombreux édifices religieux en centre-ville (églises Notre Dame et Saint-Vincent de Coussan, chapelle, cloître), des remparts, ou autres lavoirs, qui renforcent son charme. Elle organise diverses manifestations de renommée nationale (festival de musique Garorock, fête de la tomate) ou d'autres événements davantage locaux (comme le salon du chocolat ou les Casetas marmandaises).

Elle recense quelques produits agricoles spécifiques, avec une variété de tomate portant son nom, ainsi que la production de vins d'Appellation d'Origine contrôlée « Côtes du Marmandais ».

Au 31 décembre 2015, la ville abrite 2041 établissements sur son territoire. Plus des 2/3 sont tournés vers le secteur tertiaire (commerces et services), et environ 15% vers l'administration publique, transports et services. Près de 1000 emplois (sur les 10 900 dénombrés sur la commune en 2014) sont recensés dans le secteur de l'aéronautique, grâce notamment à l'accueil des filiales des groupes Airbus et EADS. Ces emplois sont un vrai moteur pour l'économie marmandaise.

Au dernier recensement (2014), la population municipale est de 17 748 habitants. La Ville a connu une hausse régulière de population pendant des décennies, avec un pic de 1950 à 1990, le nombre d'habitants passant de 12 000 à plus de 17 000. Depuis une vingtaine d'années, la population fluctue, avec notamment une baisse de 0,8% constatée entre 2009 et 2014, due surtout à un solde migratoire négatif.

Sur la dernière période intercensitaire, seule la population des plus de 60 ans a augmenté sur le territoire communal, alors que l'ensemble des autres tranches d'âge a diminué.

Cette structure des ménages se retrouve dans la taille et par conséquent dans la croissance des besoins en logements. En effet, près de 45% des ménages sont composés d'une seule personne et plus de 39 % sont soit un couple sans enfants, soit une famille monoparentale.

La Ville tend donc à se « spécialiser » dans l'accueil de ménages de petites tailles, faisant ainsi passer la taille moyenne en dessous de 2 personnes/ménages. Cependant, la diminution de la taille des ménages, n'a pas réussi à faire augmenter le nombre de résidences principales entre 2009 et 2014. En effet, la décroissance de population et la quasi stabilité de la taille des ménages a induit une perte de 205 résidences principales. Si la fluctuation du nombre de résidences secondaires semble importante sur cette période (+30), il ne s'agit que d'un prolongement du fonctionnement du territoire depuis la fin des années 60.

Fait majeur de la dynamique urbaine, le nombre de logements vacants, à lui, cru de manière importante sur cette période (+ 300). Ainsi, couplé à la diminution du nombre de résidences principales, on peut en déduire une désaffectation de la population (ou du moins d'une partie) pour la centralité de l'agglomération.

Croisé avec l'analyse, de l'ancienneté dans le parc de logements (22,4 ans pour les propriétaires contre 7,1 pour les locataires), ces faits soulignent un maintien sur place des populations de ménages âgés et le départ de ménages de jeunes actifs en recherche d'accession à la propriété, comme en atteste l'évolution des classes d'âges de population.

Le parc de logement possède alors la typicité des ville-centre d'agglomération avec un taux de logements locatifs élevés, dépassant le taux de propriétaires occupants (47,3%).

La répartition entre appartements et maisons confirme cet aspect de centralité. Il apparaît sur la Ville une sous occupation des logements, notamment des maisons individuelles, au regard de la typologie de population présente sur le territoire communal.

Face à ces constats, d'inadaptation du parc de logements, d'augmentation de la vacance et de perte de population la commune de Marmande a adopté de nombreuses mesures visant la revitalisation de son centre ancien.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Marmande souhaite poursuivre la redynamisation de son centre-ville, en déprise avec un taux de vacance de plus de 20% constaté actuellement.

Il s'agit donc d'un réel projet de revitalisation devant prendre en compte un ensemble de dynamique à l'œuvre, et définir une stratégie foncière basée sur le logement, le développement commercial, les services mais aussi les flux, le stationnement en vue d'améliorer l'image de la Ville et son animation.

Trois axes prioritaires, sur lesquels la ville souhaite agir, ont ainsi été définis :

- Circulation, mobilité et stationnement
- Habitat et cadre de vie
- Animation et activités commerciales

Pour cela, un Plan guide a été approuvé, dans le cadre du programme « Centre-ville, cœur de vie » dans le but de favoriser les ancrages et d'éviter les situations trop passagères de population, construire une attractivité et affirmer la ville comme pôle de centralité, améliorer la fonctionnalité de la Ville et sa qualité de vie.

Une opération, baptisée « Osez Marmande », a aussi été engagée afin de faire participer tout le monde (population, commerçants, élus), et de mettre en perspective l'ensemble des actions engagées.

Afin de formaliser les choses dans les textes, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Commerce » a été inscrite dans le PLU de la Ville. Celle-ci vise à :

- Conforter le centre-ville comme pôle commercial majeur ;
- Favoriser l'aménagement urbain qualitatif, et requalifier les entrées de Ville ;
- Localiser les activités commerciales quotidiennes et d'animation, et participant à l'attractivité des secteurs commerciaux, au sein des centralités principales et secondaires ;
- Localiser les autres activités vers les autres Pôles commerciaux périphériques, dans le respect des orientations du SCoT ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle par l'autorisation du changement de destination des rez-de-chaussée de certains ilots ;

- Préserver les linéaires commerciaux, en interdisant le développement de commerces en dehors des zones identifiées ;
- Maintenir la hiérarchie actuelle définie dans le PADD du SCoT, c'est-à-dire conforter l'armature actuelle.

Le centre-ville est identifié comme centralité principale : toute entreprise, en fonction des circuits marchands existants, est encouragée à s'y implanter. Dans l'OAP est prévu de conforter la diversité de l'offre commerciale, de maintenir les rez-de-chaussée commerciaux au sein de certaines artères (notamment au sein d'ilots type « carrefours »), mais également d'autoriser dans certains cas les changements de destination. Est également être prévu l'accès direct aux logements, en cas de restauration d'immeubles, sans un passage par le rez-de-chaussée à usage commercial.

D'autres mesures fortes ont été prises pour le développement commercial, comme le recrutement d'un manager en charge des relations avec les commerçants, l'animation et la promotion du centre-ville avec le développement de partenariats entre la Mairie et les nouveaux commerçants, ou encore l'instauration d'une Taxe pour les friches commerciales.

Parallèlement, dans le but de rénover la Ville, des programmes ont été lancés par la collectivité au niveau de l'habitat (OPAH, PIG, conventionnement sans travaux), et du cadre de vie (aménagement de certains espaces publics comme le quartier du marché, le boulevard Richard cœur de Lion, ou encore le Quartier de la Gare ; demande de reconnaissance comme Site patrimonial remarquable avec l'adoption d'une Charte de qualité urbaine).

Afin d'enrayer les dynamiques à l'œuvre, la Ville souhaite amplifier son action, notamment en cœur de ville. Elle veut agir rapidement sur des ilots emblématiques actuellement vacants, et contribuant à l'image négative du centre-ville actuellement constatée par la population et les touristes. Elle a défini un projet global mélangeant les thématiques de logements, commerces, et aménagement des espaces publics.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Marmande à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais aussi avec la possible réimplantation de commerces moteurs permettant de générer des flux et d'engendrer un impact positif sur la fréquentation et l'installation d'autres activités.

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 ;
- 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 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le, conformément à la décision du Président—duet du conseil d'administration du -----.

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

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques

- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- 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.

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 validé 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, pré-faisabilité 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 d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg de la commune (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 des 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.

Au sein de ce périmètre, l'EPFNA analysera l'ensemble des études de redynamisation déjà réalisées par la Collectivité et l'Agglomération. Après cette phase d'analyse, et si cela s'avère nécessaire, des éventuelles propositions d'études complémentaires pourront être faites par l'EPFNA, visant à identifier d'autres îlots prioritaires d'interventions. Cette analyse ne concernera pas uniquement l'aspect du logement, mais devra prendre en compte l'ensemble des composantes de la Ville, commerces, services, flux, stationnement, animations et les besoins fonciers associés.

En fonction des études déjà réalisées par les collectivités, une analyse dynamique des processus à l'œuvre devra permettre d'identifier les besoins fonciers du territoire communal, la concurrence commerciale ou de logements influents sur le centre ancien de Marmande. Il conviendra aussi d'adapter la programmation et le plan guide en fonction des besoins, manques et projets politiques mis à jour.

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit de réaliser, si nécessaire, des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF pourra réaliser, en partenariat avec la Collectivité, une étude permettant de déterminer les besoins fonciers des éventuels entrepreneurs ou ménages désirant s'implanter sur la commune de Marmande.

La Collectivité pourra étudier le développement des opportunités se présentant à elle, selon la volonté politique, les atouts du territoire et les besoins locaux. Le croisement de ces diverses études permettra d'envisager, par voie d'avenant si besoin, l'entrée dans une démarche d'intervention foncière.

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

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.

Ainsi l'ensemble des fonciers en périmètre de veille a vocation à être mis en mouvement en fonction de la stratégie globale d'intervention et des besoins répertoriés sur l'ensemble du centre ancien.

Chaque immeuble ou îlot doit être analysé dans son environnement immédiat mais aussi plus largement à l'échelle du centre ancien. Chaque intervention sur ces fonciers doit permettre, non pas uniquement de sortir un bien de la vacance mais bien de servir la stratégie globale souhaitée par la Collectivité.

Les projets ont ensuite vocation à être précisés par avenants.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs suivants (en vert sur la carte) :

- **Quartier du Marché (section HH)**

Ce secteur est identifié comme le secteur prioritaire par la commune actuellement.

Porte d'entrée de l'espace piéton, il constitue un enjeu non négligeable pour le centre-ville, puisqu'il allie diverses problématiques que sont le commerce, les logements, et l'aménagement des espaces publics.

Ce site abrite des immeubles vides, et renvoie une image négative du secteur aux visiteurs. Il sera sûrement nécessaire de penser un programme global d'aménagement, et d'accompagner l'éventuel opérateur privé afin de redynamiser les entrées de rue ou de quartier en question.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable.

Une étude préalable entre la Collectivité, VGA et l'EPF pourra être menée afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

- **Nouvelles Galeries (cadastré EM n°362)**

Ce secteur, emblématique de la commune, abrite des immeubles vacants. Il pourrait présenter un enjeu pour la commune.

Le site est en effet mis en vente, et pourrait intéresser la commune, si le projet privé ne correspond pas aux attentes, et dégrade l'image du site et de ses alentours.

En effet, les Nouvelles Galeries sont situées sur les Boulevards, axe principal de circulation de la Ville, axe très passant et renvoyant une première image du centre-ville.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable.

Une étude préalable entre la Collectivité, VGA et l'EPF pourra être menée afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

En effet, ce site pourrait permettre la sortie d'un programme de logements, mais en raison du marché contraint localement, il sera nécessaire dans une première approche d'analyser les besoins réels des différents segments du marché, à la fois en volume, en prix de sortie et en typologie. En outre, une fois cet aspect étudié, une mise en rapport entre l'état du foncier et les besoins devra permettre d'envisager la sortie d'un programme adapté et équilibré financièrement.

- **Immeuble Gaupillat (cadastré EZ n° 125 et n°126)**

Cet immeuble est situé Rue Georges Clémenceau, avec une vue sur la place Clémenceau, l'un des lieux piétons les plus fréquentés de la Ville. Il est également situé à proximité de la Mairie.

Il s'agit d'un immeuble à usage commercial, d'une surface de 180 m². La dernière enseigne abritée était « Marmande Optique ».

La fréquentation des alentours, et donc l'impact pour la collectivité en termes d'image, l'ont mené à réfléchir sur une future acquisition.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable.

Un travail préalable entre la Collectivité, VGA et l'EPF pourra être menée afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

- **Halle aux Vêtements (cadastré EX n°217p, 220 à 222, 335 à 338)**

Ce site est situé rue Charles de Gaulles et rue du Docteur Courret. Il abritait l'ancienne Halle aux Vêtements.

D'une superficie très intéressante (3 600 m²), cette friche serait potentiellement mobilisable afin de contribuer à améliorer l'image du centre-ville. Elle pourrait, dans un futur proche, servir à un projet d'envergure pouvant mêler commerce, stationnement, et création de logements (notamment sociaux). Les idées de la commune sont nombreuses, mais ne sont pas arrêtées.

Sur ces périmètres, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable

Un travail préalable entre la Collectivité, VGA et l'EPF pourra être mené afin de définir un projet sur ce foncier, ainsi que l'implication des différents partenaires.

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 : Espace Culturel Leclerc**

Site : Parcelles cadastrées HH n°20 et HH n°21

Il s'agit d'un ensemble immobilier, d'une contenance de plus de 1900 m², abritant autrefois l'espace culturel Leclerc. Le bien est localisé en plein cœur de ville, en entrée de rue piétonne.

Il est situé sur 5 niveaux, décomposés comme suit :

- un sous-sol abritant une cave de 87 m² et un entrepôt de 244 m²,
- le magasin en RDC d'une surface de 492 m²,
- le deuxième niveau de l'ancien magasin au 1^{er} étage (448 m²)
- Une réserve (244 m²) et deux appartements (95 m² et 59 m²) au second étage
- Une réserve au dernier étage (244 m²)

Projet : La ville souhaite redonner une impulsion au Quartier du Marché, et par ce biais améliorer l'image du secteur. L'ancien Espace Culturel est situé en pleine entrée de l'espace piéton, il s'agit donc d'agir sur cet îlot abandonné, mais de penser un projet d'aménagement cohérent. Bâti majeur d'une volonté de redynamisation, l'intervention sur ce foncier est stratégique, tant par son emplacement au sein du centre ancien, que par sa taille.

En parallèle des démarches de négociations à engager par l'EPF, une étude de reconversion devra être engagée afin de penser la meilleure affectation possible du bâtiment. Il pourrait être envisagé de diviser les anciens locaux commerciaux, afin d'en faire plusieurs cellules commerciales, proposées à la location ou à la vente. Les étages à usage de logements pourraient être réhabilités. La commune pourrait céder le foncier à un promoteur, si une opération, en cohérence avec ses orientations pour ses locaux, lui était proposée.

Actuellement plusieurs pistes sont envisagées par la Collectivité : boutiques de vêtements, restaurant, projet mixte habitat commerces. Cependant, dans l'ensemble de ces projets envisagés, il sera nécessaire de penser cette reconversion en ayant pour objectif de faire de ce foncier un générateur de flux, qui permettra d'attirer un flux de personnes et de rayonner sur l'ensemble du secteur.

Ici encore, il ne s'agira pas uniquement de remettre un bien sur le marché, mais bien d'intégrer le projet dans la stratégie globale de la Collectivité sur le centre ancien.

Phasage envisagé :

2018-2019 : Négociation et étude de préfaisabilité

2019-2020 : Finalisation de l'étude de préfaisabilité et recherche d'opérateurs

2020-2021 : Cession à un ou plusieurs opérateurs pour réalisation du projet souhaité par la Collectivité

• **Projet 2 : Ilot Espiet**

Site : Parcelles cadastrées EZ n° 93 et EZ n°182, sis Rue Victor Fourton, pour une superficie de 1180 m².

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage d'habitation et de bureaux, élevé sur deux niveaux.

La parcelle EZ n°93 abrite une ancienne maison d'habitation, transformée en bureaux, élevée sur deux niveaux, et également un grand hangar à charpente métallique et une cour intérieure. L'ancienne maison d'habitation est dans un état médiocre, et présente de nombreuses traces d'humidité. Le hangar est également dans un état médiocre.

La parcelle n°183 abrite un ensemble immobilier comprenant une maison d'habitation élevée sur deux niveaux (avec combles aménageables) et également un appentis avec cour intérieure également, et deux entrepôts dans un état général vétuste. La maison d'habitation est dans un état jugé convenable.

Projet : La commune souhaite reconvertir et densifier le centre urbain constitué autour du Quartier du Marché. Elle voudrait agir sur l'ilot, afin de contribuer à l'amélioration de l'image globale du Quartier du marché.

La commune souhaiterait réhabiliter cet immeuble dégradé, situé entre l'Office de tourisme et la Mairie.

Le PLU prévoyant dans ce secteur des constructions jusqu'à 12 mètres de hauteur. Les constructions neuves, la reconstruction et la rénovation sont possibles jusqu'à R+2+combles, correspondant aux niveaux actuels des bâtiments en question.

La commune souhaite relier l'ilot Espiet à la rue commerçante (rue de la Toupinerie).

Ainsi, pour prolonger la logique du secteur :

- des commerces pourraient être créés au rez-de-chaussée de l'immeuble réhabilité.
- Au premier et deuxième étage, la création de logements est envisagée par la Collectivité. Seraient créés divers types de logements, et notamment sociaux, afin de continuer à se conformer aux obligations émanant de la loi SRU.

La commune envisage donc d'orienter cet ilot vers une destination commerciale, d'habitat, mais aussi de réaménagement du secteur (avec la recomposition de la petite place du Marché attenante).

Le projet n'est cependant pas clairement défini par la municipalité, la seule certitude est sa volonté d'agir sur cet ilot.

Des études de faisabilité seront réalisées pour définir l'aménagement futur du bien.

Phasage envisagé :

2019-2020 : Négociations avec les propriétaires et étude de préfaisabilité

2020-2021 : Finalisation de l'étude de préfaisabilité et recherche d'opérateurs

2021-2022 : Cession à un ou plusieurs opérateurs pour réalisation du projet souhaité par la Collectivité

Sur ces périmètres, 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 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 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 Marmande
représentée par le 1^{er} Adjoint au Maire,

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

Philippe LABARDIN

Philippe GRALL

**Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,**

Daniel BENQUET

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 VGA/EPF

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 partage 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 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'affirmer 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'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
- 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 dérogeant, 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 conviendront 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 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 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 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. – 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. 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-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'agir d'un appel à projets structuré participant 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 fonctiers 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 déconale 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 ;

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**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾ 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

⁽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'EPF.

⁽²⁾ 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'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 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

- Mise à disposition de la SAKER _____ Mise à disposition de la collectivité _____
- Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.) _____ Démolition par l'EPF _____
- Maintenance du locataire en place _____ Location à un tiers _____
- Prêt à usage _____ 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) _____ 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

R75-2017-12-15-013

B 2017-123 Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017-123

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier 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'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 Fourques-sur-Garonne, 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 15 DEC. 2017

Le Préfet,
Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Fourques-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Centre-Bourg

-Objet : Habitat et développement économique

La ville de Fourques-sur-Garonne est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Elle est également traversée par le canal de la Garonne, prolongement logique du canal du Midi pour permettre de relier Toulouse à Bordeaux par la voie fluviale. Elle se trouve à proximité de Marmande (7,5 kms), à distance raisonnable d'Agen (56 kms) et Bordeaux (100 kms).

En 2014, l'on dénombre sur la commune 1 287 habitants. Forte d'une augmentation assez soutenue de sa population, constatée lors de chaque recensement depuis les années 1950 (passant de 725 habitants à environ 1 300 aujourd'hui), Fourques-sur-Garonne veut poursuivre son attractivité actuelle.

La Ville dispose d'un tissu de services à la population qui ne cesse d'augmenter puisqu'elle dispose sur son territoire d'une école (avec restaurant scolaire) regroupant 150 élèves, d'une Maison Postale, d'un service d'aides à domicile agissant sur la cité fourquaise et quatre communes environnantes. Le tissu de commerces est dynamique et augmente en centre-bourg avec la présence de toutes les nécessités : restaurants, bar, coiffeur, pharmacie, garage, carrosserie, épicerie

La commune a déjà engagé des démarches sur son territoire, notamment un travail sur le secteur du Pont des Sables, et a commencé à agir sur la traversée et la liaison du secteur, en entamant d'importants travaux de réfection de voirie.

Fourques-sur-Garonne est dans une optique d'action sur le développement de son territoire, en témoignent les projets antérieurs et ceux qu'elle souhaite développer très prochainement. Elle a la volonté ferme de travailler sur la qualité de vie de ses habitants actuels, mais aussi les nouveaux qu'elle sera amenée à accueillir sur son territoire. Elle réfléchit dans une perspective de long terme, en cherchant à s'adapter aux évolutions de la société, et notamment le vieillissement des populations. En effet, celui-ci est une réalité, et sera de plus en plus perceptible dans les années à venir, d'où la nécessité d'y faire front le plus tôt possible.

L'un des enjeux identifiés par la municipalité est le développement numérique. A ce titre, la fibre optique sera très prochainement déployée sur la commune ; Fourques-sur-Garonne sera la première à bénéficier de cette innovation dans le département du Lot-et-Garonne. Cet élément peut se révéler être un atout non négligeable pour la poursuite du développement communal, et pour l'accueil de futures populations mais aussi entreprises (autoentrepreneurs, TPE, ou PME), et ce très prochainement.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Fourques-sur-Garonne à l'intervention de l'EPF NA permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais aussi grâce à la réimplantation de commerces.

-Montant : 700 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à la traversée du Hameau « Pont des Sables » (en vert sur la carte).

Ayant entièrement rénové et amélioré la traversée de ce hameau avec notamment la création d'un rondpoint pour sécuriser et fluidifier la circulation, la Collectivité souhaite maintenir et densifier le commerce sur cet axe majeur.

En raison du trafic très important qui traverse ce hameau, des commerces de passage sont installés. Cependant, ces dernières années, la rotation s'est accrue et la Commune souhaite maîtriser l'installation de nouvelles enseignes.

En ce sens, en fonction des opportunités et pour favoriser l'installation des commerces absents du bourg, limiter la concurrence et favoriser une redynamisation pérenne de la commune, la Collectivité souhaite mettre en place une surveillance accrue en vue d'éventuellement acquérir certains fonciers commerciaux.

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

- **Projet 1 : Création d'une Zone d'habitat partagé**

Site : Parcelles cadastrées C n°290p et C n°291p, d'une superficie d'environ 2850 m², situées rue Perreau (à proximité du Bourg).

Projet : La commune a remarqué un vieillissement de sa population, mais également de celles des communes environnantes. Cela s'avère être une réalité, et il convient d'y faire face, pour ne pas que ces personnes soient oubliées. En effet, elle constate un manque considérable d'hébergement dédié à ces personnes dans le secteur, ce qui pourrait s'avérer problématique dans quelques années si rien n'est fait.

Elle a donc commencé à mener une réflexion sur le devenir de cette population. Le maintien à domicile n'est pas incompatible pour les personnes du 3^{ème} voire 4^{ème} âge ; il conviendra de le faciliter, lorsque cela est possible, en offrant des services adaptés à ce maintien. Des solutions alternatives devront être également proposées.

L'idée est de mettre en place une zone d'habitat rural partagé, autour d'un Pôle de santé. Le but serait en premier lieu d'accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées et/ou handicapées, l'habitat pourrait être mixte (création de logements locatifs sociaux), et intergénérationnel.

Le restaurant scolaire, à proximité, pourrait proposer des repas à moindre coût aux personnes âgées disposant de faibles revenus et donc d'un budget moindre destiné à l'alimentation.

La commune souhaite définir et affiner encore plus précisément le projet, par le biais d'études, afin de trouver une alternative à l'hébergement en EHPAD. Elle sollicite également l'EPF pour l'aider à trouver des opérateurs, en capacité de proposer ce type de programme immobilier, et dans le but de trouver une sortie cohérente et correspondant aux attentes des élus locaux.

- **Projet 2 : Maison de service aux Publics**

Site : Parcelle cadastrée B n°546, d'une superficie de 915 m², située en cœur de Bourg (chemin de la Vieille Eglise) et à proximité de l'Eglise, et de la place abritant le monument aux Morts.

Le bâtiment communal en question est aujourd'hui occupé en partie par l'Agence Postale.

Projet : Dans son objectif d'offre de services et d'amélioration de la qualité de vie de ses habitants, Fourques-sur-Garonne souhaite agir sur ce lieu, afin de le pérenniser et de le faire évoluer.

Elle souhaite continuer à mener voire à intensifier sa politique active, visant à favoriser le développement économique de son territoire.

La Collectivité se questionne sur le niveau de service public dans un bourg relais comme Fourques, et réfléchit aux conséquences de l'arrivée de nouvelles technologies sur son territoire. En effet, la fibre optique va être prochainement déployée sur la commune, et pourrait représenter un enjeu non négligeable, dont elle souhaite profiter.

Dès lors, son but sera d'essayer d'animer son centre-bourg, en fonction de cette technologie.

A ce titre, la commune souhaiterait créer une Maison de Service au Public visant :

- Le maintien de La Poste dans les locaux
- L'accueil et l'information de tous publics
- L'aide à l'utilisation des services en ligne (profiter de la fibre optique)
- La création d'un Tiers lieu, c'est-à-dire un espace de travail partagé

Cet espace permettrait une mixité des publics, et pourrait générer des liens intergénérationnels, recherchés par toute localité souhaitant le vivre ensemble sur son territoire.

- **Projet 3 : Réhabilitation de l'ancien café Parage**

Site : Parcelles cadastrées B n°528 et B n°1279, d'une superficie de 710 m²

L'ancien café du centre abrite des peintures murales de Giovanni Masutti, peintre italien des années 1930 aux années 1950.

L'artiste italien, dont le nom est peu connu dans le monde de la peinture en général, a tout de même peint une quarantaine de murs d'édifices (religieux principalement) en Lot-et-Garonne, et surtout dans le Marmandais.

Son œuvre la plus aboutie, et la plus connue, est abritée dans la salle de bal de l'ancien café de Fourques-sur-Garonne. On y retrouve une œuvre représentant un Tino Rossi monumental, peint sur un drap de lit. La salle de bal de l'ancien café du centre est la seule salle à avoir conservé quasiment intactes les peintures de Masutti. La décoration murale, réalisée dans les années 1945, est encore en très bon état.

Ces œuvres représentent un patrimoine indéniable de la commune. La salle de l'ancien café Parage a été le lieu incontournable des bals et autres festivités, et est synonyme d'intégration dans la vie communale.

Fin 2016, la municipalité a racheté le lieu, afin de garder la main dessus et de ne pas le laisser à l'abandon. Elle envisage de profiter des opportunités qui s'offrent à elle, et d'acquérir la parcelle attenante, afin de mener à bien ses futures initiatives pour ce lieu.

Projet : La commune souhaite réhabiliter et redynamiser ce lieu, emblématique de Fourques-sur-Garonne, à des fins culturelles et sociales.

En premier lieu, la mise en valeur des peintures de Masutti sera un élément essentiel ; la conservation et la restauration s'avèreront être ensuite des étapes cruciales pour un devenir du lieu en cohérence avec le patrimoine qu'il abrite.

La commune pourrait profiter davantage du Festival Lyrique de Marmande, ou du Festival Jazz & Garonne, en développant des initiatives en lien avec ceux-ci. Un festival d'été est également en projet sur la commune.

Un agrandissement de l'emprise est donc nécessaire, du fait des possibilités en arrière de l'ancien café, afin de penser davantage dans la globalité, et de faciliter les regroupements de masse de population.

Des études de définition du projet seront nécessaires, afin de trouver un opérateur pour faire émerger l'initiative la plus cohérente et adaptée qu'il soit, pour cet endroit à fort typique de la vie sociale de la commune.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-17-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE FOURQUES-SUR-GARONNE (47)

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Fourques-sur-Garonne, dont la Mairie est située Le Bourg, 47200 FOURQUES-SUR-GARONNE, représentée par son maire, **Monsieur Jacques BILIRIT** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

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** » ;

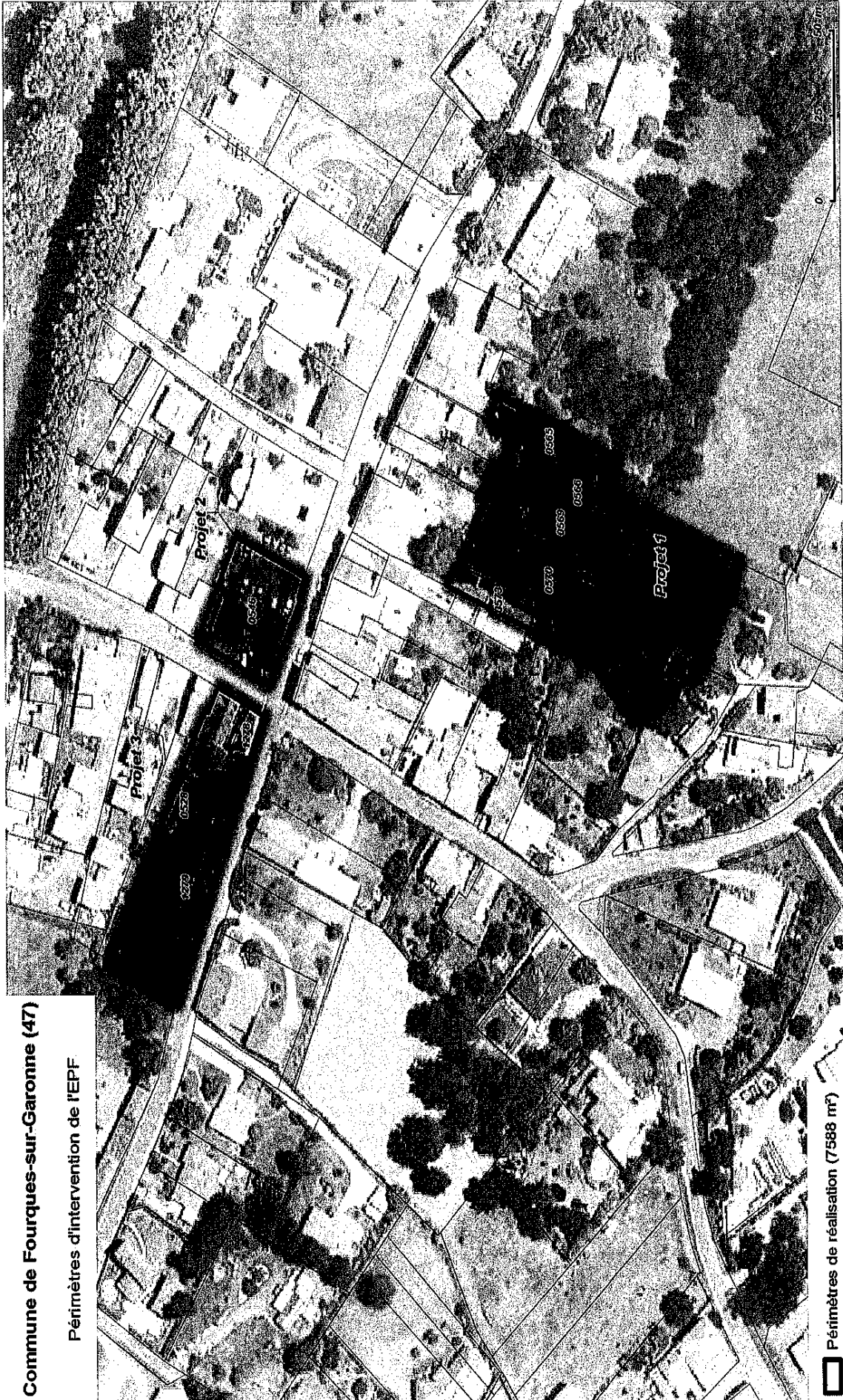
D'autre par



Commune de Fourques-sur-Garonne (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF

 **Périmètre de veille (68,24 ha)**



Commune de Fourques-sur-Garonne (47)

Périmètres d'intervention de l'EPPF

□ Périmètres de réalisation (7588 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Fourques-sur-Garonne

La Commune de Fourques-sur-Garonne est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Elle est également traversée par le canal de la Garonne, prolongement logique du canal du Midi pour permettre de relier Toulouse à Bordeaux par la voie fluviale.

Elle se trouve à proximité de Marmande (7,5 kms), à distance raisonnable d'Agen (56 kms) et Bordeaux (100 kms). Les dessertes routières sont nombreuses : la sortie n°5 (échangeur de Samazan) de l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse se situe à seulement 3,5 kms et l'échangeur de Bazas permettant de rejoindre l'A65 reliant Bordeaux à Pau se situe à moins de 40 kms. Au niveau de la desserte locale, deux routes traversent la commune : la D933 permettant de relier Marmande à Casteljaloux et la D143 qui permet de desservir Meilhan-sur-Garonne et Caumont-sur-Garonne (traversées par le canal).

Fourques-sur-Garonne est membre de la Communauté d'agglomération de Val de Garonne.

La gare SNCF de Marmande se situe à une dizaine de kilomètres.

Enfin, la Ville est desservie par deux réseaux de transports en commun, celui de VGA (Evalys), ainsi que celui de la Région (Tidéo).

Au dernier recensement, l'INSEE a comptabilisé sur la commune 1 287 habitants. La commune connaît une hausse continue de sa population depuis les années 1950, passant de 725 habitants à environ 1 300 aujourd'hui. La hausse de population est davantage expliquée par un phénomène d'arrivée de populations que par le solde naturel (celui-ci étant nul entre 2009 et 2014).

Le patrimoine de la commune est très riche, avec la présence du canal de la Garonne ; elle en a d'ailleurs profité pour développer une base nautique (au lieu-dit du Pont des Sables). La fontaine de Guillon, bâtie sur une source existant depuis l'Antiquité, est également prisée par les visiteurs. Côté bâti, l'église Notre-Dame, datant du XIII^{ème} siècle, avec sa statue de la Vierge tournée vers la Garonne, donne un cachet indéniable à la cité fourquaise.

Au 31 décembre 2015, la ville abrite 114 établissements sur son territoire. Environ 60% de ces établissements sont tournés vers le secteur tertiaire (commerces et services), un chiffre supérieur à la moyenne de Val de Garonne Agglomération et à la moyenne départementale. L'agriculture est par contre moins présente sur le territoire communal (12,3%) que pour la moyenne constatée sur VGA (14,4%), au bénéfice du secteur industriel un peu plus présent.

La dynamique commerciale sur la commune est importante avec 5 cafés et restaurants, 2 épiceries, des commerces de bouche (boulangier, boucher, produits du terroir), des services à la population divers (coiffeur, pharmacie, esthéticien, garagiste, etc.).

Concernant le parc de logements, en 2014, celui-ci est composé de 89% de résidences principales (taux largement supérieur à la moyenne de VGA) ; un taux de logement vacant de 9,5 %, inférieur à la moyenne de VGA (10,7%) et du département (12%).

Cela témoigne d'un effort communal pour éviter au maximum la présence d'habitat dégradé.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Fourques-sur-Garonne souhaite réaménager et redynamiser son centre-ville. Forte d'une augmentation assez soutenue de sa population, constatée lors de chaque recensement depuis les années 1950, elle veut poursuivre son attractivité actuelle.

La Ville dispose d'un tissu de services à la population qui ne cesse d'augmenter puisqu'elle dispose sur son territoire d'une école (avec restaurant scolaire) regroupant 150 élèves, d'une Maison Postale, d'un service d'aides à domicile agissant sur la cité fourquaise et quatre communes environnantes.

Le tissu de commerces est dynamique et augmente en centre-bourg avec la présence de services de proximité: restaurants, bar, coiffeur, pharmacie, garage, carrosserie, épicerie.

La commune a déjà engagé des démarches sur son territoire, notamment un travail sur le secteur du Pont des Sables, et a commencé à agir sur la traversée et la liaison du secteur, en entamant d'importants travaux de réfection de voirie.

Fourques-sur-Garonne est dans une optique d'action sur le développement de son territoire, en témoignent les projets antérieurs et ceux qu'elle souhaite développer très prochainement. Elle a la volonté ferme de travailler sur la qualité de vie de ses habitants actuels, mais aussi les nouveaux qu'elle sera amenée à accueillir sur son territoire. Elle réfléchit dans une perspective de long terme, en cherchant à s'adapter aux évolutions de la société, et notamment le vieillissement des populations. En effet, celui-ci est une réalité, et sera de plus en plus perceptible dans les années à venir, d'où la nécessité d'y faire front le plus tôt possible.

L'un des enjeux identifiés par la municipalité est le développement numérique. A ce titre, la fibre optique sera très prochainement déployée sur la commune ; Fourques-sur-Garonne sera la première à bénéficier de cette innovation dans le département du Lot-et-Garonne. Cet élément peut se révéler être un atout non négligeable pour la poursuite du développement communal, et pour l'accueil de futures populations mais aussi entreprises (autoentrepreneurs, TPE, ou PME), et ce très prochainement.

L'intérêt pour la collectivité est de faire en sorte de s'adapter à tous ces enjeux sociétaux, et d'essayer de profiter des opportunités qui s'offrent à elle, afin de poursuivre la dynamique actuelle enclenchée.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Fourques-sur-Garonne à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg par la création de logements neufs ou réhabilités, et la réimplantation de commerces.

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'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 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE VGA

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s’inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le, conformément à la décision du Président-duet du conseil d’administration du -----.

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

Val de Garonne Agglomération et l’EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

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 traversée du Hameau « Pont des Sables » (en vert sur la carte).

Ayant entièrement rénové et amélioré la traversée de ce hameau avec notamment la création d'un rond-point pour sécuriser et fluidifier la circulation, la Collectivité souhaite maintenir et densifier le commerce sur cet axe majeur.

En raison du trafic très important qui traverse ce hameau, des commerces de passage sont installés. Cependant, ces dernières années, la rotation s'est accrue et la Commune souhaite maîtriser l'installation de nouvelles enseignes.

En ce sens, en fonction des opportunités et pour favoriser l'installation des commerces absents du bourg, limiter la concurrence et favoriser une redynamisation pérenne de la commune, la Collectivité souhaite mettre en place une surveillance accrue en vue d'éventuellement acquérir certains fonciers commerciaux.

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'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 : Création d'une Zone d'habitat partagé**

Site : Parcelles cadastrées C n°290p et C n°291p, d'une superficie d'environ 2850 m², situées rue Perreau (à proximité du Bourg).

Projet : La commune a remarqué un vieillissement de sa population, mais également de celles des communes environnantes. Cela s'avère être une réalité, et il convient d'y faire face, pour ne pas que ces personnes soient oubliées. En effet, elle constate un manque considérable d'hébergement dédié à ces personnes dans le secteur, ce qui pourrait s'avérer problématique dans quelques années si rien n'est fait.

Elle a donc commencé à mener une réflexion sur le devenir de cette population. Le maintien à domicile n'est pas incompatible pour les personnes du 3^{ème} voire 4^{ème} âge ; il conviendra de le faciliter, lorsque cela est possible, en offrant des services adaptés à ce maintien. Des solutions alternatives devront être également proposées.

L'idée est de mettre en place une zone d'habitat rural partagé, autour d'un Pôle de santé. Le but serait en premier lieu d'accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées et/ou handicapées, l'habitat pourrait être mixte (création de logements locatifs sociaux), et intergénérationnel.

Le restaurant scolaire, à proximité, pourrait proposer des repas à moindre coût aux personnes âgées disposant de faibles revenus et donc d'un budget moindre destiné à l'alimentation.

La commune souhaite définir et affiner encore plus précisément le projet, par le biais d'études, afin de trouver une alternative à l'hébergement en EHPAD. Une assistance technique du Département confiée à la SEM 47 est en cours, permettant ainsi de construire un projet multi-acteurs. Elle sollicite également l'EPF pour l'aider à trouver des opérateurs, en capacité de proposer ce type de programme immobilier, et dans le but de trouver une sortie cohérente et correspondant aux attentes des élus locaux.

- **Projet 2 : Maison de service aux Publics**

Site : Parcelle cadastrée B n°546, d'une superficie de 915 m², située en cœur de Bourg (chemin de la Vieille Eglise) et à proximité de l'Eglise, et de la place abritant le monument aux Morts.

Le bâtiment communal en question est aujourd'hui occupé en partie par l'Agence Postale.

Projet : Dans son objectif d'offre de services et d'amélioration de la qualité de vie de ses habitants, Fourques-sur-Garonne souhaite agir sur ce lieu, afin de le pérenniser et de le faire évoluer.

Elle souhaite continuer à mener voire à intensifier sa politique active, visant à favoriser le développement économique de son territoire.

La Collectivité se questionne sur le niveau de service public dans un bourg relais comme Fourques, et réfléchit aux conséquences de l'arrivée de nouvelles technologies sur son territoire. En effet, la fibre optique va être prochainement déployée sur la commune, et pourrait représenter un enjeu non négligeable, dont elle souhaite profiter.

Dès lors, son but sera d'essayer d'animer son centre-bourg, en fonction de cette technologie.

A ce titre, la commune souhaiterait créer une Maison de Service au Public visant :

- Le maintien de La Poste dans les locaux
- L'accueil et l'information de tous publics
- L'aide à l'utilisation des services en ligne (profiter de la fibre optique)
- La création d'un Tiers lieu, c'est-à-dire un espace de travail partagé

Cet espace permettrait une mixité des publics, et pourrait générer des liens intergénérationnels, recherchés par toute localité souhaitant le vivre ensemble sur son territoire.

- **Projet 3 : Réhabilitation de l'ancien café Parage**

Site : Parcelles cadastrées B n°528 et B n°1279, d'une superficie de 710 m²

L'ancien café du centre abrite des peintures murales des années 1930 aux années 1950 de Giovanni Masutti, peintre italien.

L'artiste italien, dont le nom est peu connu dans le monde de la peinture en général, a tout de même peint une quarantaine de murs d'édifices (religieux principalement) en Lot-et-Garonne, et surtout dans le Marmandais. Il avait la particularité de s'inspirer de travaux de maîtres, et de ce dont il disposait autour de lui, (comme des photos, des cartes postales ou des visages qu'il croisait). Il n'inventait presque rien, il reflétait sa vision des gens, des choses, à travers ses dessins.

Son œuvre la plus aboutie, et la plus connue, est abritée dans la salle de bal de l'ancien café de Fourques-sur-Garonne. On y retrouve une œuvre représentant un Tino Rossi monumental, peint sur un drap de lit (Masutti n'avait pas toujours assez d'argent pour s'offrir des toiles et les familles lui donnaient parfois du linge de maison).

La salle de bal de l'ancien café du centre est la seule salle à avoir conservé quasiment intactes les peintures de Masutti. La décoration murale dont le célèbre tableau de Tino Rossi peint sur toile, a été réalisée dans les années 1945, et est encore en très bon état. Ces œuvres représentent un patrimoine indéniable de la commune.

La salle de l'ancien café Parage a été le lieu incontournable des bals et autres festivités, et est synonyme d'intégration dans la vie communale.

Fin 2016, la municipalité a racheté le lieu, afin de garder la main dessus et de ne pas le laisser à l'abandon. Elle envisage de profiter des opportunités qui s'offrent à elle, et d'acquérir la parcelle attenante, afin de mener à bien ses futures initiatives pour ce lieu.

Projet : La commune souhaite réhabiliter et redynamiser ce lieu, emblématique de Fourques-sur-Garonne, à des fins culturelles et sociales.

En premier lieu, la mise en valeur des peintures de Masutti sera un élément essentiel ; la conservation et la restauration s'avèreront être ensuite des étapes cruciales pour un devenir du lieu en cohérence avec le patrimoine qu'il abrite.

La commune pourrait profiter davantage du Festival Lyrique de Marmande, ou du Festival Jazz & Garonne, en développant des initiatives en lien avec ceux-ci. Un festival d'été est également en projet sur la commune.

Un agrandissement de l'emprise est donc nécessaire, du fait des possibilités en arrière de l'ancien café, afin de penser davantage dans la globalité, et de faciliter les regroupements de masse de population.

Des études de définition du projet seront nécessaires, afin de trouver un opérateur pour faire émerger l'initiative la plus cohérente et adaptée qu'il soit, pour cet endroit à fort typique de la vie sociale de la commune.

Sur ces périmètres, 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 ces périmètres.

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 SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € 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 Fourques-sur-Garonne
représentée par son Maire,

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

Jacques BILIRIT

Philippe GRALL

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Vice-Président,

Daniel BENQUET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 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/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, Coeur 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 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 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 projet 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 (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congé 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 L, 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 L42-6 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. 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'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 d'icelux 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.

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 ;

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**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾ 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

⁽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'EPF.

⁽²⁾ 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'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 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 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

	Mise à disposition de la SAFER	Mise à disposition de la collectivité
	Mise en sécurité par l'EPF (murage, détroussillage, etc.)	Démolition par l'EPF
	Maintien du locataire en place	Location à un tiers
	Prêt à usage	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 :

Avant 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

Cachef de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-014

B 2017-124 Convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Commune d'Aubusson, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *124*

Approbation du projet : Convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Commune d'Aubusson, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (23) 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 relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Commune d'Aubusson, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (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 15 DEC. 2017

Le Préfet,

~~Pour le Préfet,~~

Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson entre la Commune d'Aubusson, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-ville et de renouvellement urbain de la Commune d'Aubusson

Aubusson est une sous-préfecture de la Creuse, située au Nord-Est du plateau de Millevaches. Elle est localisée à une cinquantaine de kilomètres de Guéret ainsi que sur l'ancienne route nationale reliant Limoges à Clermont-Ferrand. La commune d'Aubusson fait également partie de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud, qui regroupe 13 197 habitants au sein de 26 communes.

La commune a engagé des actions fortes pour enrayer le déclin démographique et économique auquel elle fait face depuis la fin du XXème siècle, en mettant notamment en place un projet de revitalisation de son centre-ville et de renouvellement urbain, tout en s'appuyant et en confortant son offre en équipements et commerces.

En premier lieu, elle souhaite revitaliser son centre-ville, 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 Creuse.

Sur la rive gauche, elle souhaite favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants sur le site d'anciennes friches en relation avec les sites d'intérêts majeurs déjà présents (Cité de la Tapisserie, piscine intercommunale, cité administrative), selon les orientations du schéma d'aménagement « Aubusson Rive Gauche ». Le site de l'ancienne friche Sallandrouze constitue un tènement privilégié pour un futur projet. Ce projet pourra également inclure l'emprise et le bâti de l'actuelle maison de retraite qui va bientôt être déménagée sur un nouveau site.

-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 aux secteurs en vert sur la carte.

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

- **Projet 1 :**

La friche Sallandrouze, cadastrée AK 206 et d'une superficie de 13 723 m², se situe sur la rive gauche de la Creuse, sur un relief légèrement relevé. Ancien site de la fabrique de moquette MRP, le terrain est actuellement en partie déconstruit et dépollué, et il ne reste que deux logements et bâtiments, qui

pourraient être supports d'une réhabilitation et réimplantation d'infrastructures. Le sous-sol est cependant totalement instable et comporte de nombreuses cavités et nécessite donc un retraitement. Le site est situé sur l'emprise du secteur 2 de la ZPPAUP, et en zone Ub du PLU.

Il présente un fort potentiel de revitalisation et de renouvellement urbain pour la commune. La reconquête de la friche Sallandrouze entreprise en partie par la commune vise à développer l'aménagement d'équipements structurants aussi bien touristiques, immobiliers, socioculturels et commerciaux. L'enjeu pour ce site est d'y intégrer un agencement de projets cohérent, qui répondent aux besoins prioritaires de la commune.

Le foncier est actuellement partiellement maîtrisé par la Commune et la Communauté de Communes et l'EPFNA, exceptionnellement, pourra maîtriser cette propriété complexe pour conduire une opération d'ensemble de restructuration.

La commune y a envisagé plusieurs projets :

- Touristiques, avec un parking pour bus, et des infrastructures permettant de repolariser la fréquentation touristique vers le centre bourg et de dynamiser l'activité commerciale.
- Economiques, en matière énergétique, avec l'implantation d'une chaudière alimentant dans un réseau de chaleur à bois les bâtiments communaux.
- Socioculturels, en envisageant l'implantation d'un nouveau cinéma, d'une maison de santé ou encore l'extension de la médiathèque.

Il convient dès lors de réfléchir à la meilleure articulation possible entre ces projets. Ce site se présente comme un pôle d'appui aux infrastructures et activités existantes, mais également comme un nouveau lieu d'implantation de logements et de structures urbaines collectives.

Il convient également de réfléchir au devenir de l'emprise connexe de l'actuelle maison de retraite voisine du site de la Sallandrouze. En effet, la maison de retraite va quitter ses locaux actuels en vue d'un regroupement des infrastructures. Un avis France Domaine avait estimé le site, propriété de l'hôpital, à 180 000€. Le site présente un intérêt patrimonial au regard de la qualité du bâti et du parc qui l'entoure et surtout pour engager une réflexion d'ensemble sur ce quartier.

La viabilisation, l'accessibilité et la visibilité d'un tel site sont primordiales. C'est pourquoi il pourra être envisagé de démolir la frange bâtie de la parcelle AK 187 appartenant à un propriétaire privé afin de faciliter l'accès aux futurs équipements.

Une étude de préfaisabilité sera financée par l'EPFNA afin d'aider la collectivité à développer leur projet dans la mesure de leurs capacités financières. Une analyse précise du foncier et du degré de dépollution et démolition de cette propriété sera réalisée par l'EPFNA préalablement à l'acquisition de la propriété (ces études seront déstockées). Une minoration pour les travaux de fin de dépollution et démolition sera nécessaire avec quasi-certitude. Elle sera présentée au Conseil avant l'acquisition.

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.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE REVITALISATION
DU CENTRE VILLE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE LA COMMUNE D'AUBUSSON**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE GRAND SUD (23)
LA COMMUNE D'AUBUSSON (23)**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 34B rue Jules Sandeau, 23200 AUBUSSON, représentée par son président Monsieur **Jean-Luc LEGER**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la CC CGS** » ;

d'une part,

La Commune d'Aubusson, dont le siège est situé 50 Grande rue, 23200 AUBUSSON, représentée par son maire, Monsieur **Michel MOINE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'autre part,

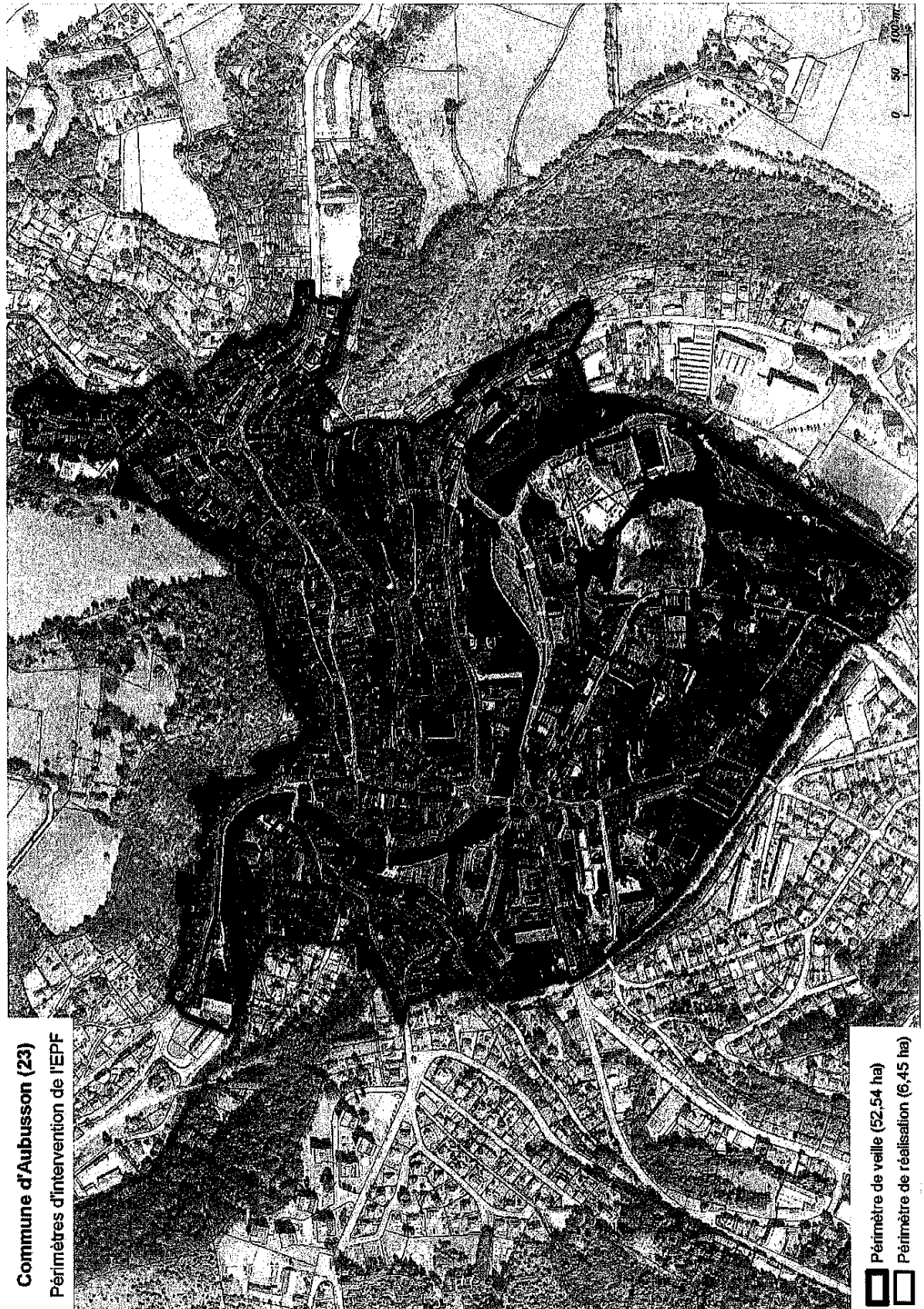
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 13 décembre 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

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 revitalisation de son centre ancien et la consolidation de l'attractivité générée par la cité internationale de la tapisserie, la communauté de Creuse Grand Sud et la ville d'Aubusson ont 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 fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Ville d'Aubusson

Aubusson est une sous-préfecture de la Creuse, située au Nord-Est du plateau de Millevaches. Elle est localisée à une cinquantaine de kilomètres de Guéret ainsi que sur l'ancienne route nationale reliant Limoges à Clermont-Ferrand. La commune d'Aubusson fait également partie de la communauté de communes Creuse Grand Sud, qui regroupe 13 197 habitants au sein de 26 communes.

La ville est notamment connue pour ses tapisseries si bien qu'en 2009, la tapisserie est inscrite sur la liste du patrimoine culturel immatériel de l'humanité. L'histoire et l'économie de la ville sont étroitement liées à cette filière. Apparue au XV^{ème} siècle, et ayant atteint son apogée au début du XX^{ème} siècle où elle a employé jusqu'à 2000 personnes, l'activité a ensuite décliné durant l'entre-deux guerres avant d'être modernisée, notamment sous l'impulsion de Jean Lurçat. Aujourd'hui, elle prend essentiellement la forme d'un artisanat de grand luxe, honorant des commandes prestigieuses. Aubusson est par ailleurs en train de développer une offre touristique importante en lien avec cette thématique : la Cité Internationale de la Tapisserie et de l'Art Tissé a ainsi ouvert ses portes en juillet 2016.

Aubusson comptait, en 2013, 3679 habitants sur une surface de 19.2 km² soit une densité de 191.5 habitants/km². Elle s'affirme comme la troisième ville du département derrière Guéret et La Souterraine. Cependant Aubusson perd des habitants et abritait à ce titre 5 000 habitants dans les années 1990, et encore plus de 4 000 jusqu'au milieu des années 2000. Ainsi, entre les recensements de 2008 et 2013, la ville perdait 2.4% de sa population par an (dont 1% de solde naturel et 1.4% de solde migratoire). Elle fait également face à un phénomène important de vieillissement de sa population, les plus de 60 ans représentant 38% de la population municipale (contre 28% à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine).

Cette perte de population soulève des problématiques relatives au logement. Du fait notamment de la forte érosion démographique, la construction de logements est en berne (22 logements commencés entre 2008 et 2014). Aubusson possède ainsi un parc de 2646 logements dont 71.1% sont des résidences principales et 6.6% des résidences secondaires. La vacance suit la courbe inverse de celle de la population et croit. En effet, la vacance était de 14.7% en 2008 et atteint en 2013 le taux de 22.3%. Le patrimoine urbain de la commune présente également de nombreux éléments remarquables, notamment dans son centre ancien. Il fait l'objet d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbanistique et Paysager.

La ville bénéficie d'une offre de services bien ancrée : commerces, artisanat, service aux particuliers, services médicaux, offre culturelle (Scène Nationale, Cinéma art et essais et recherche jeune public), et demeure un pôle structurant pour la grande partie du sud du département de la Creuse.

Avec 589 logements vacants en 2013, plusieurs friches urbaines, commerciales et industrielles (notamment la friche Sallandrouze), Aubusson possède de nombreux fonciers mobilisables en vue de la redynamisation du centre-ville et de l'impulsion d'une nouvelle dynamique économique et démographique en lien avec la cité internationale de la tapisserie.

Le projet de la collectivité permettra à la Commune de rayonner à grande échelle. Il comprend en outre de nombreux axes potentiels de développement (touristique, social, économique...), dont certains sont compétences de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud. A ce titre, Creuse Grand Sud est inscrit comme signataire de la convention.

Le Projet de la Commune :

La commune a engagé des actions fortes pour enrayer le déclin démographique et économique auquel elle fait face depuis la fin du XXème siècle, en mettant notamment en place un projet de revitalisation de son centre-ville et de renouvellement urbain, tout en s'appuyant et en confortant son offre en équipements et commerces.

En premier lieu, elle souhaite revitaliser son centre-ville, 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 Creuse.

Sur la rive gauche, elle souhaite favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants sur le site d'anciennes friches en relation avec les sites d'intérêts majeurs déjà présents (Cité de la Tapisserie, piscine intercommunale, cité administrative), selon les orientations du schéma d'aménagement « Aubusson Rive Gauche ». Le site de l'ancienne friche Sallandrouze constitue un tènement privilégié tout comme l'emprise et le bâti de l'actuelle maison de retraite qui va bientôt être déménagée sur un nouveau site.

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 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 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.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel l'EPCI s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Aucun périmètre d'étude 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 « centre-bourg » (carte en page 2).

Le centre bourg présente un intérêt considérable en matière de revitalisation, d'une part, pour permettre l'arrivée de nouvelles populations, d'autre part, pour redynamiser l'activité de la centaine de commerces qui s'y trouvent.

Plusieurs logements vacants ont été identifiés, rue Basse Terrade, place Jean Lurçat, rue Château Favier, mais également des commerces qui pourraient être réhabilités, rue Grande. Cet ancrage commercial, une fois conforté, pourrait redynamiser le centre bourg, et, doublé de la réhabilitation de logements, impulser une nouvelle dynamique démographique sur la commune.

Une analyse fine des emprises foncières du centre-bourg permettra aux collectivités et l'EPF de cibler des propriétés ou des îlots sur lesquels une intervention pourra être envisagée. Préalablement à chaque intervention foncière, l'EPF pourra entreprendre dans le cadre de la convention des études de faisabilités qui permettront d'analyser la faisabilité technique et financière de chaque opération.

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 sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au quartier de la friche « Sallandrouze » (carte en page 2).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

Projet 1 :

La friche Sallandrouze, cadastrée AK 206 et d'une superficie de 13 723 m², se situe sur la rive gauche de la Creuse, sur un relief légèrement relevé. Ancien site de la fabrique de moquette MRP, le terrain est actuellement en partie déconstruit et dépollué, et il ne reste que deux logements et bâtiments, qui pourraient être supports d'une réhabilitation et réimplantation d'infrastructures. Le sous-sol est cependant totalement instable et comporte de nombreuses cavités et nécessite donc un retraitement.

Le site est situé sur l'emprise du secteur 2 de la ZPPAUP, et en zone Ub du PLU.

Il présente un fort potentiel de revitalisation et de renouvellement urbain pour la commune. La reconquête de la friche Sallandrouze entreprise en partie par la commune vise à développer l'aménagement d'équipements structurants aussi bien touristiques, immobiliers, socioculturels et commerciaux. L'enjeu pour ce site est d'y intégrer un agencement de projets cohérent, qui répondent aux besoins prioritaires de la commune.

Le foncier est actuellement partiellement maîtrisé par la Commune et la Communauté de Commune et l'EPF, exceptionnellement, pourra maîtriser cette propriété complexe pour conduire une opération d'ensemble de restructuration.

La commune y a envisagé plusieurs projets :

- Touristiques, avec un parking pour bus, et des infrastructures permettant de repolariser la fréquentation touristique vers le centre bourg et de dynamiser l'activité commerciale.

- Economiques, en matière énergétique, avec l'implantation d'une chaudière alimentant dans un réseau de chaleur à bois les bâtiments communaux.
- Socioculturels, en envisageant l'implantation d'un nouveau cinéma, d'une maison de santé ou encore l'extension de la médiathèque.

Il convient dès lors de réfléchir à la meilleure articulation possible entre ces projets. Ce site se présente comme un pôle d'appui aux infrastructures et activités existantes, mais également comme un nouveau lieu d'implantation de logements et de structures urbaines collectives.

Il convient également de réfléchir au devenir de l'emprise connexe de l'actuelle maison de retraite voisine du site de la Sallandrouze. En effet, la maison de retraite va quitter ses locaux actuels en vue d'un regroupement des infrastructures. Un avis France Domaine avait estimé le site, propriété de l'hôpital, à 180 000€. Le site présente un intérêt patrimonial au regard de la qualité du bâti et du parc qui l'entoure et surtout pour engager une réflexion d'ensemble sur ce quartier.

La viabilisation, l'accessibilité et la visibilité d'un tel site sont primordiales. C'est pourquoi il pourra être envisagé de démolir la frange bâtie de la parcelle AK 187 appartenant à un propriétaire privé afin de faciliter l'accès aux futurs équipements.

Une étude de pré faisabilité sera financée par l'EPF afin d'aider la collectivité à développer leur projet dans la mesure de leurs capacités financières. Une analyse précise du foncier et du degré de dépollution et démolition de cette propriété sera réalisée par l'EPF préalablement à l'acquisition de la propriété.

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 SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES 700 000€ HT.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, les collectivités sont tenues 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 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 Communauté de Communes
Creuse Grand Sud
représentée par son Président,

La Commune d'Aubusson
représentée par son Maire

Jean-Luc LEGER

Michel MOINE

L'Établissement 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 n°2 : Convention cadre

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 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/nolaires) 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, 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-Domains 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'habusier...) 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 acquies 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 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 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 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 encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 3% 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 propriété ;

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'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 pré-paysagement, 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, 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 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**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾ 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

⁽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'EPF.

⁽²⁾ 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.

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'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'autour 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 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'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 - BIC : TRPFRP1 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.

- 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) _____, 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/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 tranchise 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

R75-2017-12-15-015

B 2017-125 Convention opérationnelle d'action foncière pour l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° BR-2017-125

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) 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'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 Communauté d'Agglomération du 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 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STONMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : aménagement d'un pôle d'échange multimodal en gare de Guéret

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est constituée de 22 communes dont Guéret est la ville centre. L'intercommunalité a vu le jour en 1992 et est devenue Grand Guéret au 1^{er} janvier 2013 sous forme d'un district et a été transformée en Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2013 avec l'intégration des communes d'Anzêmes, de Jouillat et de Saint-Eloi. Elle compte à cette date environ 30 000 habitants.

La ville centre de la Communauté d'Agglomération est Guéret, préfecture de la Creuse, pôle structurant à l'échelle du département, chef-lieu de la préfecture de la Creuse qui compte 13 342 habitants en 2013 et regroupe de nombreux services et équipements.

Grand Guéret dispose également de nombreuses compétences telles que l'équilibre social et l'habitat, le développement économique ou encore l'aménagement de l'espace communautaire. La Communauté d'Agglomération dispose également de la compétence « organisation de la mobilité » dans laquelle figure la mise en œuvre d'un service de transports. A ce titre, elle a mis en place en 2013 année un réseau de bus s'appuyant sur 7 lignes régulières mais aussi sur des navettes réalisant du transport de personnes à la demande. Ce réseau dessert les 22 communes du territoire.

La ville centre accueille également une gare SNCF desservie par le réseau TER et notamment par la ligne Guéret-Limoges qui réalise huit allers-retours quotidiens.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret souhaite mettre en place un projet de pôle d'échange multimodal sur le parvis de la gare de Guéret. Ce pôle d'échange s'appuiera sur la desserte du réseau de bus de l'Agglomération « Agglo'Bus », sur le réseau de transport routier régional et sur la desserte du réseau TER de la gare SNCF. Il permettra en outre de requalifier le quartier de la gare en ouvrant l'espace et en travaillant sur les espaces publics et sur la gestion des flux de circulation et les modes de déplacements doux.

-Montant : 600 000 €

-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 périmètre en vert sur la convention.

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

- **Projet 1 : Pôle d'Echange Multimodal**

Site : Parvis de la Gare SNCF de Guéret

Parcelles cadastrées AS n°174, n°344, n°355, n°365 et n°366 et partie des cours de la gare.

Projet : Grand Guéret souhaite, sur le site de l'esplanade de la gare SNCF de Guéret, mettre en place un pôle d'échange multimodal s'appuyant sur la desserte TER et sur le réseau de bus de l'agglomération. Le projet se découpe en deux phases de programmations distinctes :

- La phase 1 dédiée à la place urbaine multimodale et au parking de la gare
- La phase 2 dédiée au nouvel accès, à la gare routière et aux parkings connexes.

Le périmètre de réalisation correspond à la phase 1, prioritaire en termes d'acquisition foncière. *L'intervention de l'EPFNA consistera à acquérir puis démolir trois immeubles, un ancien transformateur dont les emprises libérées permettront l'aménagement du projet de PEM.*

Le projet correspond à une place urbaine cœur de gare multimodale composée du parvis, de box vélos individuels (8), de postes à quais-doubles dont un pour le TER et cinq pour le réseau de bus, de places dépose-minute et de places taxi, de places courtes durées et PMR, de places pour les deux roues et d'une zone de stationnement longue durée gare. Les espaces publics feront également l'objet d'un traitement qualitatif visant à apaiser la circulation et à sécuriser l'ensemble.



CONVENTION OPERATIONNELLE N°

**D'ACTION FONCIERE POUR L'AMENAGEMENT D'UN POLE
D'ECHANGE MULTIMODAL EN GARE DE GUERET**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET (23)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 9 Avenue Charles de Gaulle, 23000 Guéret – représentée par son Président, Monsieur **Éric CORREIA**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **Grand Guéret** » ;

d'une part

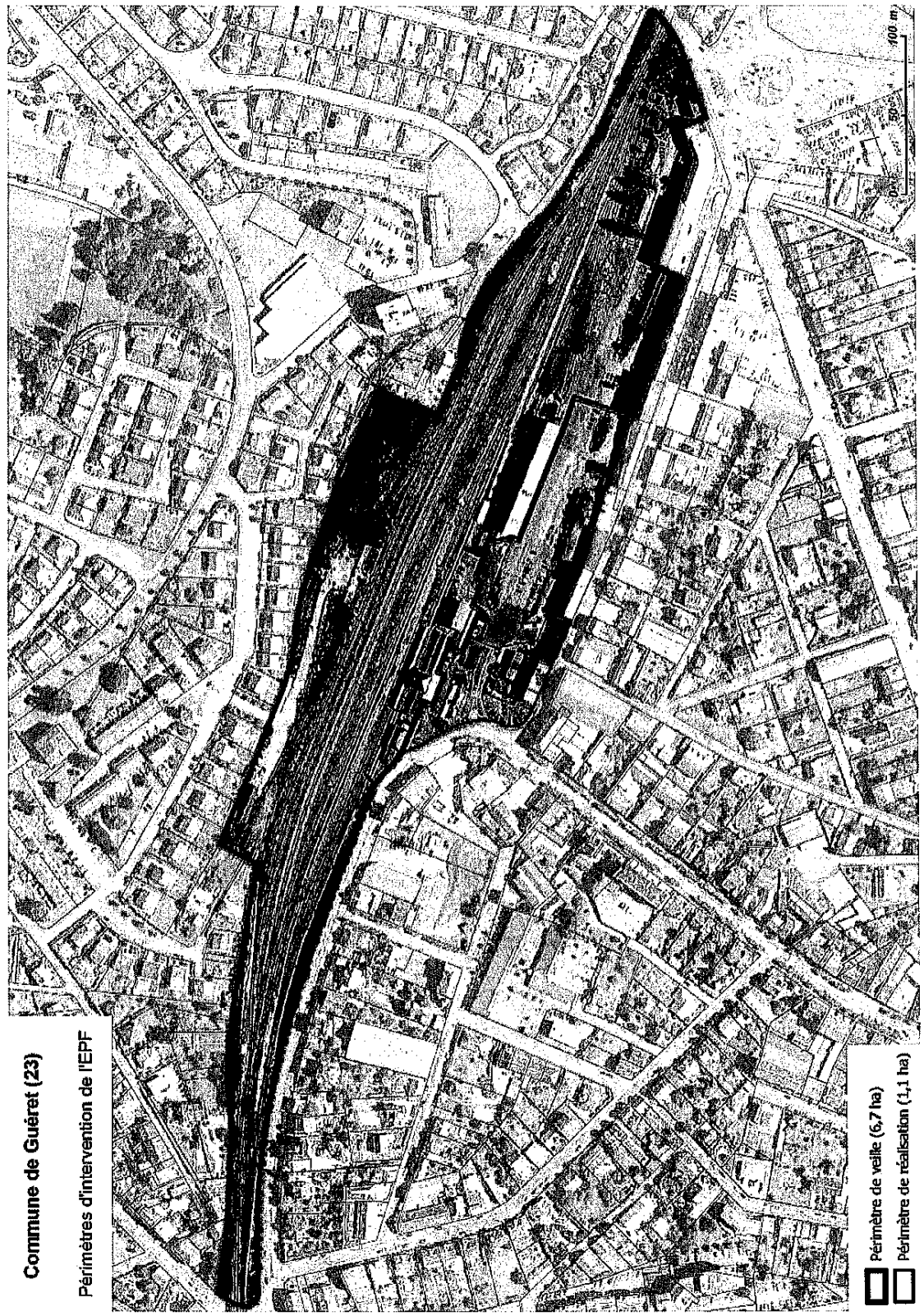
et

L'**Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 13 décembre 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion visant à la concrétisation d'un projet d'équipement d'envergure, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal, équipement structurant qui favorisera une connexion optimale des différents modes de transport (voiture, vélo, piéton, transports publics...) en gare de Guéret.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est constituée de 22 communes dont Guéret est la ville centre. L'intercommunalité a vu le jour en 1992 et est devenue Grand Guéret au 1^{er} janvier 2013 sous forme d'un district et a été transformée en Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2013 avec l'intégration des communes d'Anzêmes, de Jouillat et de Saint-Eloi. Elle compte à cette date environ 30 000 habitants.

La ville centre de la Communauté d'Agglomération est Guéret, préfecture de la Creuse, pôle structurant à l'échelle du département, chef-lieu de la préfecture de la Creuse qui compte 13 342 habitants en 2013 et regroupe de nombreux services et équipements.

Grand Guéret dispose également de nombreuses compétences telles que l'équilibre social et l'habitat, le développement économique ou encore l'aménagement de l'espace communautaire. La Communauté d'Agglomération dispose également de la compétence « organisation de la mobilité » dans laquelle figure la mise en œuvre d'un service de transports. A ce titre, elle a mis en place en 2013 un réseau de bus s'appuyant sur 7 lignes régulières mais aussi sur des navettes réalisant du transport de personnes à la demande. Ce réseau dessert les 22 communes du territoire.

La ville centre accueille également une gare SNCF desservie par le réseau TER et notamment par la ligne Guéret-Limoges qui réalise huit allers-retours quotidiens.

Le Projet de la Collectivité :

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret souhaite mettre en place un projet de pôle d'échange multimodal sur le parvis de la gare de Guéret. Ce pôle d'échange s'appuiera sur la desserte du réseau de bus de l'Agglomération « Agglo'Bus », sur le réseau de transport routier régional et sur la desserte du réseau TER de la gare SNCF. Il permettra en outre de requalifier le quartier de la gare en ouvrant l'espace et en travaillant sur les espaces publics et sur la gestion des flux de circulation et les modes de déplacements doux.

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'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 désigné. 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 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.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI 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 « gare de Guéret ».

Ce périmètre recouvre l'intégralité de la seconde phase du projet, il ne constitue donc pas une priorité en termes d'acquisition foncière. Cette phase correspond au nouvel accès créé, à la gare routière scolaire et réseau régional et aux parkings connexes.

A l'échelle de ce périmètre, la collectivité pourra solliciter l'EPF selon les opportunités qui pourraient se présenter.

Une réflexion plus aboutie une fois la convention signée permettra à la Communauté d'Agglomération et à l'EPF de cibler des actions spécifiques à entreprendre dans le cadre de projets que la collectivité souhaiterait entreprendre.

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 sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur « gare de Guéret ».

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Pôle d'Echange Multimodal**

Site : Parvis de la Gare SNCF de Guéret

Parcelles cadastrées AS n°174, n°344, n°355, n°365 et n°366 et partie des cours de la gare.

Projet : Grand Guéret souhaite, sur le site de l'esplanade de la gare SNCF de Guéret, mettre en place un pôle d'échange multimodal s'appuyant sur la desserte TER et sur le réseau de bus de l'agglomération. Le projet se découpe en deux phases de programmations distinctes :

- La phase 1 dédiée à la place urbaine multimodale et au parking de la gare
- La phase 2 dédiée au nouvel accès, à la gare routière et aux parkings connexes.

Le périmètre de réalisation correspond à la phase 1, prioritaire en termes d'acquisition foncière. ***L'intervention de l'EPF consistera à acquérir puis démolir trois immeubles, un ancien transformateur dont les emprises libérées permettront l'aménagement du projet de PEM.***

Le projet correspond à une place urbaine cœur de gare multimodale composée du parvis, de box vélos individuels (8), de postes à quais-doubles dont un pour le TER et cinq pour le réseau de bus, de places dépose-minute et de places taxi, de places courtes durées et PMR, de places pour les deux roues et d'une zone de stationnement longue durée gare. Les espaces publics feront également l'objet d'un traitement qualitatif visant à apaiser la circulation et à sécuriser l'ensemble.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires (particuliers) 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 SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES 600 000 € 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 Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en la personne de son Président, 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 3 exemplaires
originaux

La Communauté d'Agglomération de
Grand Guéret
représenté par son Président,

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

Éric CORREIA

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 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/nolaires) 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 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 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 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'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 congé 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 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 propriété ;

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 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 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, 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 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'EPFF.
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'EPFF. 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'EPFF, 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'EPFF. 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'EPFF, 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**⁽¹⁾ 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,
- ♦ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPFF, 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'EPFF.

⁽²⁾ Le *compte de gestion* retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF 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'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'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'EPFF.

La Collectivité et l'EPCI 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 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'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, débrusillages, 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

R75-2017-12-15-016

B 2017-126 Convention Opérationnelle d'action foncière
pour un projet urbain à dominante de logements en
densification sur les secteurs de Malmore et Baillac entre
la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la
Commune de Puilboreau (17) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017-*126*

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour un projet urbain à dominante de logements en densification sur les secteurs de Malmore et Baillac entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Puilboreau (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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'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 Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Puilboreau et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention;

-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 15 DEC. 2017

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


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour un projet urbain à dominante de logements en densification sur les secteurs de Malmore et Baillac entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de Puilboreau (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

Description de la convention :

-Objet : Opération de logements en densification dont 30% de logements sociaux et 20% de logements abordables.

La Commune de Puilboreau et la Communauté d'agglomération de La Rochelle ont identifié un secteur à enjeux situés sur les secteurs de Baillac et de Malmore, classés en zones 2AUh, N, AUy et ULc au PLU en vigueur. Ces zonages devrait évoluer dans le cadre du PLUi de la Communauté d'Agglomération en cours d'élaboration pour accueillir un projet d'environ 650 logements. Ce projet répond aux critères des projets urbains de compétence communautaire.

Malgré un effort de rattrapage important depuis 2011, la commune de Puilboreau reste soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU, et doit réaliser pour la période triennale 2017-2019 121 logements locatifs sociaux, dont 36 PLAi et 36 PLS.

La présente convention a donc vocation à mettre en place une intervention foncière active sur ce secteur afin de contribuer à la réalisation d'une opération d'environ 650 logements à prix maîtrisés comprenant au minimum 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements abordables. Le foncier en question situé au sud de la Commune aux lieux-dits de Baillac et de Malmore s'étend sur une surface d'environ 19,2 hectares. En continuité du parc d'activité commerciale de Beaulieu, le projet devra accueillir des activités de loisirs et une coulée verte pour assurer la transition avec l'habitat, mais aussi les équipements publics nécessaires à l'opération.

-Montant : 7 000 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

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

- **Projet : opération de logements en densification sur les secteurs de Baillac et Malmore**

Ce périmètre correspond aux secteurs de Baillac et Malmore, d'une surface d'environ 19,2 ha en rouge sur la carte. Ces emprises ont vocation à accueillir une opération de 650 logements environ dont 30% sociaux et environ 20% de logements abordables.

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'EPFNA sur ce périmètre.

MAIRIE



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-17-...
D'ACTION FONCIERE POUR UN PROJET URBAIN A DOMINANTE DE
LOGEMENTS EN DENSIFICATION SUR LES SECTEURS DE MALMORE ET
BAILLAC A PUILBOREAU (17)

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT 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 du

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

La **Commune de PUILBOREAU**, dont le siège est situé, 29 Rue de la République – 17138 Puilboreau – représentée par son maire, **Monsieur Alain DRAPEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci après dénommée « **la Commune** »

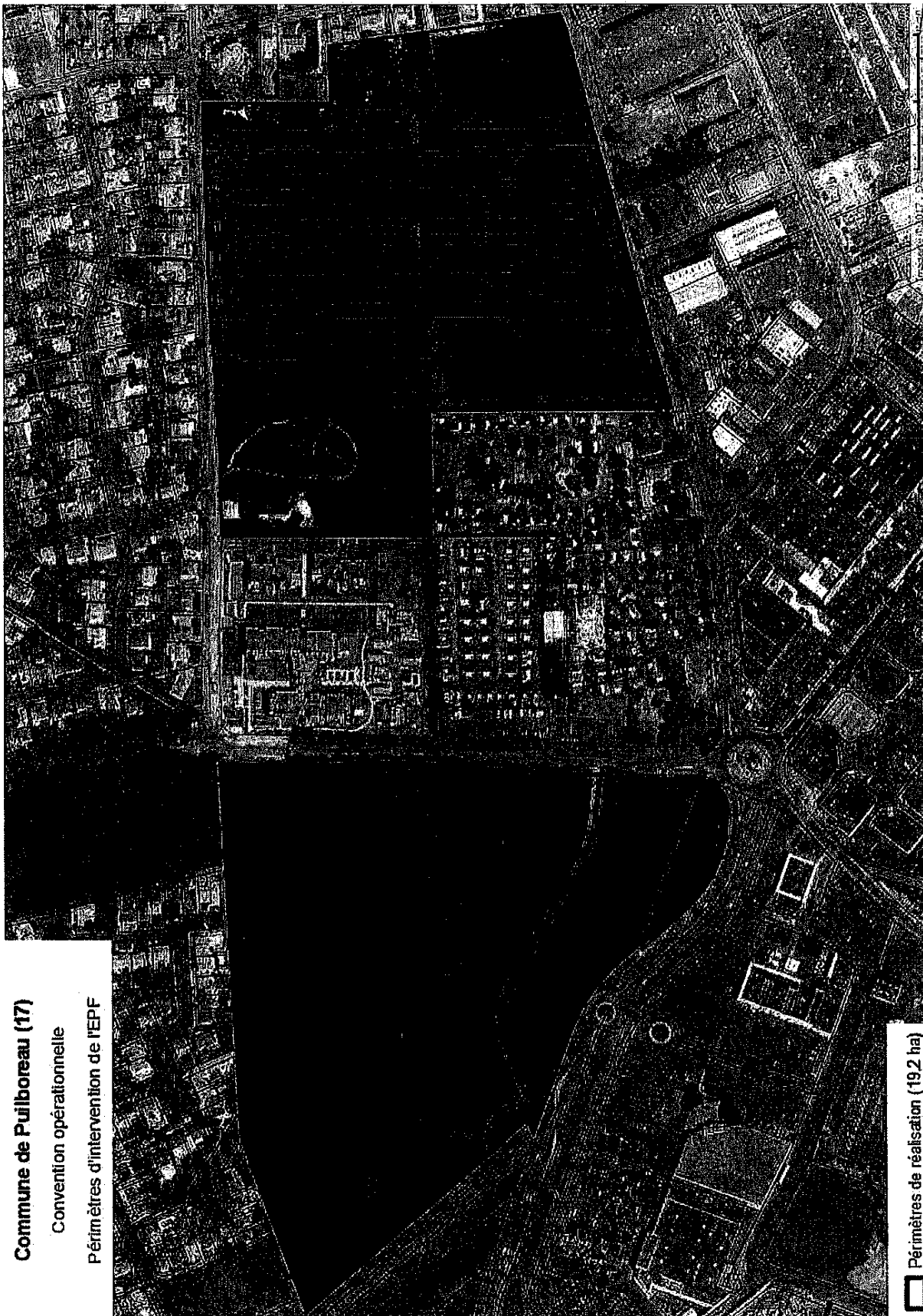
d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 bureau n° B-2017 du 13 décembre 2017,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,



Le Projet :

La Commune de Puilboreau et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont identifié un secteur à enjeux situés sur les secteurs de Baillac et de Malemore, classés en zones 2AUh, N, AUy et ULc au PLU en vigueur. Ces zonages devraient évoluer dans le cadre du PLUi de la Communauté d'Agglomération en cours d'élaboration pour accueillir un projet d'environ 650 logements. Ce projet répond aux critères des projets urbains de compétence communautaire.

Malgré un effort de rattrapage important depuis 2011, la commune de Puilboreau reste soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU, et doit réaliser pour la période triennale 2017-2019 121 logements locatifs sociaux, dont 36 PLAI et 36 PLS.

La présente convention a donc vocation à mettre en place une intervention foncière active sur ce secteur afin de contribuer à la réalisation d'une opération d'environ 650 logements à prix maîtrisés comprenant au minimum 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements abordables. Le foncier en question situé au sud de la Commune aux lieux-dits de Baillac et de Malemore s'étend sur une surface d'environ 19,2 hectares. En continuité du parc d'activité commerciale de Beaulieu, le projet devra accueillir des activités de loisirs et une coulée verte pour assurer la transition avec l'habitat, mais aussi les équipements publics nécessaires à l'opération.

La Commune de Puilboreau :

La Commune de Puilboreau compte 5 911 habitants en 2014, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Commune de première couronne de cette agglomération, sa population a quasiment été multipliée par 5 entre 1962 et 2011. Sa croissance a été particulièrement forte entre 1975 et 1990 puisque sa population a doublé sur cette période. La période récente marque un développement assez constant. Forte de ce développement, la structure de la population est caractérisée par la surreprésentation des ménages entre 45 et 64 ans, preuve de l'arrivée de ménages actifs depuis la fin des années 70 et leur maintien sur place. Puilboreau est fortement polarisée par La Rochelle, en effet, 80% des actifs de la commune travaillent sur une autre commune que Puilboreau.

Avec une taille moyenne de ménages de 2,3, Puilboreau accueille encore aujourd'hui des familles en recherche de logements individuels en accession. La prédominance des logements de grandes tailles et la courbe de croissance des résidences principales montrent cette dynamique de construction avec une croissance de 20% en 5 ans.

Par ailleurs, la CDA de La Rochelle a engagé la révision de son PLH afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et d'adopter de nouvelles réponses adaptées aux nouvelles problématiques soulevées. Ce PLH a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH), le 8 décembre 2016, et a été adopté définitivement par la CDA le 26 janvier 2017.

A ce titre, la Commune de Puilboreau a réalisé sur la période 2008-2012, 73 logements en moyenne par an, soit un total de 364 logements. De 2009 à 2013, 84 logements locatifs sociaux ont été financés en PLUS et PLAI sur le territoire communal. Il est également à noter que le constat du vieillissement de la population de Puilboreau est une préoccupation majeure car cela illustre les difficultés pour les « plus jeunes » de s'établir dans la commune (impact sur les effectifs scolaires). Cela pose également la question de fournir des logements adaptés aux seniors. Par ailleurs, si l'effort en matière d'offre de logements aidés doit être évidemment poursuivi, il semble aussi que l'accent doit être porté sur une offre de logements « intermédiaires » qui aujourd'hui semble faire défaut. Le coût du foncier reste le principal écueil à la réalisation de logements à prix abordables. Enfin, la commune souhaite développer de nouvelles typologies de logements que le P.S.L.A. afin de bénéficier d'une offre de logements abordables.

Ainsi le PLH 2016-2021 prévoit sur le territoire communal la réalisation de 110 logements par an, dont 32 logements locatifs sociaux (dont 8 logements intermédiaires de type PLS), 17 logements abordables et 61 logements libres.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de l'espace, les communes membres de la Communauté d'agglomération ont transféré une compétence supplémentaire à la Communauté d'agglomération de La Rochelle : les projets urbains. Le transfert de cette nouvelle compétence, acté par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2016, est entré en vigueur au 1er janvier 2017.

Sont entendus comme projets urbains relevant de la compétence communautaire, au titre de cette délibération, 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 :
 - o Pour les communes de plus de 3 500 habitants : soit d'au moins 100 logements, soit d'au moins 8 000 m² de surface de plancher construite, soit consommant une surface totale de 10 000 m² ;
 - o Pour les communes de moins de 3 500 habitants : soit d'au moins 50 logements, soit d'au moins 4 000 m² de surface de plancher construite ;
- Ou permettent l'implantation d'un ou plusieurs équipements communautaires.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Dans la continuité de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2008, s'appuyant sur un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat sur son territoire et souhaitant apporter des réponses appropriées aux nouveaux enjeux conjoncturels, la CdA de La Rochelle a adopté, par une délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2017, son nouveau PLH.

Ambitieux, ce dernier propose notamment la mise en place de leviers pour favoriser le développement du logement abordable et social.

L'ambition, de réaliser des logements en accession abordable, se traduit notamment en imposant, pour certaines communes comme La Rochelle, un pourcentage d'accession abordable pour toutes opérations de plus de 9 logements et en l'encourageant pour d'autres.

L'objectif attendu est de favoriser les équilibres socio-territoriaux à travers une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

C'est dans ce cadre qu'il est apparu nécessaire de définir et de formaliser la notion d'accession abordable à travers deux documents :

1/ Un document de cadrage pour définir le logement abordable dans les opérations privées sur le territoire de la Cda

Un document de cadrage a été élaboré en concertation avec les élus et techniciens de la CdA et de la Ville de La Rochelle, des opérateurs publics et privés du logement et l'EPFNA intervenant sur le territoire de l'agglomération rochelaise.

Ce document a permis de :

- formaliser une définition locale partagée de l'offre en accession abordable à la propriété à développer dans les programmes neufs ou rendu neuf privés sur le territoire de la CdA dans les prochaines années.
- définir les ménages éligibles, les profils de ménages à cibler, les prix de sortie à viser, les produits à privilégier.

Aussi, la définition d'accession financièrement abordable à la propriété à développer dans les opérations de logements privés sur le territoire de la Cda est proposée de la manière suivante :

Les ménages éligibles :

Seront éligibles les ménages dont les revenus leur permettraient de prétendre à l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour une acquisition dans le neuf et qui acquièrent le logement pour l'occuper en résidence principale.

La grille de plafonds de ressources du PTZ est retenue comme grille d'éligibilité à l'accession abordable sur le territoire de la CdA. Pour autant, les ménages pourront être éligibles à l'accession abordable à la propriété même s'ils ne mobilisent pas le PTZ et même s'ils ont été propriétaires antérieurement (cf. grille des ménages éligibles au regard des plafonds PTZ en 2017).

Au global les logements considérés en accession abordable seront les suivants :

- Les PSLA (Prêt Social Location Accession).
- Les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.
- Les logements en accession abordable à la propriété dans les programmes privés, respectant les conditions d'éligibilité et les prix de vente plafonds (cf. document de cadrage en annexe), fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 18 mai 2017 ou les délibérations qui s'y substitueront.

2/ Une convention de moyens et d'objectifs au service du logement abordable

Cette convention « d'objectifs et de moyens », signée par la Cda, les communes ayant imposé un pourcentage obligatoire d'accession abordable sur leur territoire via le PLH, les autres communes souhaitant l'encourager sans le rendre obligatoire et l'Etablissement Public Foncier, doit permettre de formaliser les engagements de chacun dans le soutien au développement de cette offre.

Les signataires de la présente convention entendent contribuer à favoriser la régulation des prix du foncier sur le territoire afin que ces derniers soient compatibles avec le développement de l'accession abordable à la propriété telle que définie dans le document de cadrage.

Il est à noter que les communes n'ayant pas imposé un pourcentage d'accession abordable à la propriété dans le PLH pourront, néanmoins, si elles le souhaitent l'imposer dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration, dans le règlement et les éventuelles OAP spatialisées concernées.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPFNA de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPFNA 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'Etablissement 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 assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPFNA, 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'EPFNA :

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

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'EPFNA ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFNA 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'EPFNA et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA 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'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans la présente convention ;

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la Collectivité avec l'assistance de l'EPFNA. L'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA préférentiellement au cas par cas.

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

Aucun périmètre de veille n'est inscrit dans le périmètre 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'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.

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 de Baillac et Malemore, d'une surface d'environ 19,2 ha en rouge sur la carte. Ces emprises ont vocation à accueillir une opération de 650 logements environ dont 30% sociaux et environ 20% de logements abordables.

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'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 SEPT MILLION D'EUROS (7 000 000 € HT).

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

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 Collectivité en la personne de son Président, 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.

Calendrier prévisionnel de réalisation :

- 2018-2019 : acquisitions amiables par l'EPFNA, lancement d'une étude de faisabilité par la CDA.
- 2019-2021 : finalisation des acquisitions restantes, dépôt d'un dossier de DUP si nécessaire.
- 2021-2022 : lancement de consultation(s) d'aménageurs.
- 2022 : première cession à (ou aux) opérateurs retenus.

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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

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

Jean François FOUNTAINE

Philippe GRALL

La commune de Puilboreau
représentée par son Maire

Alain DRAPEAU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/
en date du +++

Annexe : règlement d'intervention de l'EPF

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 GRALLÉ	

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/nolaires) 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'ilot, 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 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 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 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'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, 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'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 concèderait 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 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**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾ 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

⁽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'EPF.

⁽²⁾ 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 révent.

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'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 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 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 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'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/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

Mise à disposition de la SAFER	Mise à disposition de la collectivité
Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	Démolition par l'EPF
Maintien du locataire en place	Location à un tiers
Prêt à usage	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

R75-2017-12-15-017

B 2017-127 Avenant n° 1 à la convention projet n° 17-15-032 de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement de friches d'activité – Commune de Rochefort (17) entre La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° B-2017- *AL*

Avenant n° 1 à la convention projet n° 17-15-032 de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement de friches d'activité – Commune de Rochefort (17) entre La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan 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'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° 17-15-032, signée le 2 juillet 2015 entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention projet entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du conseil d'administration


Laurence ROUEIDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **15 DEC. 2017**

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 1 à la convention projet n° 17-15-032 de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement de friches d'activité – Commune de Rochefort (17) entre La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n° 17-15-032 entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 2 juillet 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : développement économique

-Signature initiale : 2 juillet 2015

-Durée : 24 février 2021

-Montant maximal : 5 000 000,00 €

La présente convention a pour objectif de développer l'intervention de l'EPF sur le site du Port de Commerce et des zones industrielles contiguës, afin de recycler les friches existantes et requalifier l'ensemble du secteur et produire du foncier économique prêt à l'emploi.

Cet avenant s'inscrit dans la continuité du schéma d'aménagement portuaire voté par la CARO le 17 octobre 2016 dont la vocation est de développer l'industrie portuaire à Rochefort d'ici 2030. La mise en œuvre de ce schéma directeur prévoit pour cela l'extension de la capacité de ce complexe industrialo-portuaire et la consolidation du tissu d'entreprise en place.

La démarche objet de ce partenariat entre l'EPF et la CARO est par conséquent de constituer des emprises foncière pour le développement l'activité industrialo-portuaire en priorisant le renouvellement urbain et le traitement des friches d'activités. L'EPF a acquis dans ce cadre le 14 mars 2016 un foncier appartenant à une entreprise spécialiste de l'industrie du bois (SCA TIMBER) d'une surface de 2,8 ha pour un montant de 2 200 000 € afin de maintenir et de contribuer au développement des emplois. De nombreux espaces restent à requalifier afin d'optimiser l'espace et répondre au besoin des entreprises positionnées sur le port de s'étendre et de développer leur activité aujourd'hui en forte croissance.

La collectivité envisage une intervention foncière active sur de nouvelles opportunités situées sur le périmètre du schéma précité. L'aboutissement de la réglementation en matière de risques naturels (PPRN) a permis d'arrêter un périmètre de développement portuaire, que la CARO souhaite maîtriser pour développer l'activité et l'emploi.

Le présent avenant modifie le périmètre de veille et crée un périmètre de réalisation. Afin de concrétiser ces projets, il est également nécessaire de porter l'engagement financier de la convention à 8 millions d'euros.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : ajout de périmètres et augmentation de l'engagement financier maximal de la convention

-Montant : passage de 5 millions à 8 millions d'euros

-Durée : inchangée

-Périmètres : -Extension du périmètre de veille (en vert sur la carte)

-Ajout de périmètres de réalisation (en vert sur la carte)

-Suppression du périmètre d'étude



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION N°17-15-032
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE ET LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE
COMMUNE DE ROCHEFORT (CHARENTE-MARITIME)**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE ROCHEFORT OCEAN**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Parc des Fourriers - 3, avenue Maurice Chupin - CS 50224 – 17304 ROCHEFORT Cedex représentée par son Président, **Monsieur Hervé BLANCHE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°..... du,

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

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 bureau n°B-2017-..... du 13 décembre 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Périmètre de convention

Commune de Rochefort (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif de développer l'intervention de l'EPF sur le site du Port de Commerce et des zones industrielles contiguës, afin de recycler les friches existantes et requalifier l'ensemble du secteur et produire du foncier économique prêt à l'emploi.

Cet avenant s'inscrit dans la continuité du schéma d'aménagement portuaire voté par la CARO le 17 octobre 2016 dont la vocation est de développer l'industrie portuaire à Rochefort d'ici 2030. La mise en œuvre de ce schéma directeur prévoit pour cela l'extension de la capacité de ce complexe industrialo-portuaire et la consolidation du tissu d'entreprise en place.

La démarche objet de ce partenariat entre l'EPF et la CARO est par conséquent de constituer des emprises foncière pour le développement l'activité industrialo-portuaire en priorisant le renouvellement urbain et le traitement des friches d'activités. L'EPF a acquis dans ce cadre le 14 mars 2016 un foncier appartenant à une entreprise spécialiste de l'industrie du bois (SCA TIMBER) d'une surface de 2,8 ha pour un montant de 2 200 000 € afin de maintenir et de contribuer au développement des emplois. De nombreux espaces restent à requalifier afin d'optimiser l'espace et répondre au besoin des entreprises positionnées sur le port de s'étendre et de développer leur activité aujourd'hui en forte croissance.

La collectivité envisage une intervention foncière active sur de nouvelles opportunités situées sur le périmètre du schéma précité. L'aboutissement de la réglementation en matière de risques naturels (PPRN) a permis d'arrêter un périmètre de développement portuaire, que la CARO souhaite maîtriser pour développer l'activité et l'emploi.

Le présent avenant modifie le périmètre de veille et crée un périmètre de réalisation. Afin de concrétiser ces projets, il est également nécessaire de porter l'engagement financier de la convention à 8 millions d'euros.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE :

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'étude est supprimé, l'article 2.1 est donc ainsi réécrit :

La présente convention ne fait plus l'objet de périmètre d'étude.

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

L'article 2.2 de la convention initiale est ainsi réécrit :

Ce périmètre correspond au secteur « Port de Commerce », d'une surface de 73 ha (en vert sur la carte).

L'EPF mènera sur cette emprise une démarche de veille et d'anticipation foncière active et interviendra en fonction des opportunités identifiées par la CARO.

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.

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

L'article 2.3 de la convention initiale est ainsi modifié :

Ce périmètre correspond au secteur « Port de Commerce », d'une surface de 14 ha (en rouge sur la carte en annexe).

Projet : Restructuration globale d'un secteur industriel en souffrance, pour réaliser un projet d'optimisation des emprises foncières du port, permettant aux opérateurs du port de répondre à leur objectif de croissance et de développement, actuellement très fort.

L'EPF mènera des acquisitions amiables et par préemption d'ici 2019 en priorisant son intervention sur les opportunités identifiées par la CARO. La priorité porte notamment sur les emprises situées au sud-ouest du site, à proximité des infrastructures ferroviaires appartenant à la SNCF.

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 2. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER DE LA CONVENTION

L'article 3 de la convention initiale est ainsi modifié :

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.

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.

Les autres dispositions de la convention n°17-15-032 demeurent inchangées.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 17-15-032
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET
LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE**

Entre

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Parc des Fourriers - 3, avenue Maurice Chupin - CS 50224 - 17304 ROCHEFORT Cedex représentée par *La Vice-Présidente, M^{me} Macilly* dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du *25/06/2015*

Ci-après dénommée « la collectivité » ou « la CdA »;

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 Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 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°2015-64. en date du 16 juin 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur le site du port de commerce et des zones d'activités industrielles contiguës, par un traitement de friches sur des fonciers identifiés, et par une mission de veille sur des zones d'activité pour traiter les fonciers .

Elle définit donc un périmètre d'études global, permettant la réalisation d'une étude de gisement foncier ayant pour objet de répertorier de façon précise et la plus exhaustive possible les fonciers en déshérence, et des périmètres de veille foncière. Sur ceux-ci, l'EPF pourra, sur accord de la CARO , se porter acquéreur de fonciers en friche, ou de fonciers occupés et en phase de restructuration.

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

Au 1er janvier 2014, la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais et la Communauté de Communes du Sud-Charente ont fusionné. Les deux territoires administratifs n'en forment plus qu'un seul à l'échelle et aux limites du Pays rochefortais.

- Cette nouvelle Communauté d'agglomération porte le nom de Rochefort-Océan et regroupe 25 communes.
- Les communes de la CARO sont : Ile-d'Aix, Beaugeay, Breuil-Magné, Cabariot, Champagne, Echillais, Fouras, La Gripperie-Saint-Symphorien, Loire-les-Marais, Lussant, Moëze, Moragne, Muron, Port-des-Barques, Rochefort, Saint-Agnant, Saint-Coutant-le-Grand, Saint-Froult, Saint-Hippolyte, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise, Tonnay-Charente et Vergeroux. Eléments de population : Selon la source INSEE de 2012, la population municipale est de 63 147 personnes pour la CARO.

Les Compétences

La communauté d'agglomération Rochefort Océan exerce, conformément au code Général des Collectivités, des compétences obligatoires, des compétences optionnelles et le cas échéant, des compétences facultatives.

Les compétences obligatoires

L'Economie :

Par la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires d'intérêt communautaire.

Actions de développement économique d'intérêt communautaire.

L'Aménagement de l'espace communautaire :

Schéma de Cohérence Territoriale et Schéma de Secteur.

Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.

Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.

PL

L'Equilibre social et habitat :

Programme Local de l'Habitat (PLH), Politique du logement d'intérêt communautaire, actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.

Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

La Politique de la ville dans la communauté :

Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville.

Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance.

Programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

Les Compétences optionnelles

La communauté d'agglomération exerce au lieu et place des communes, trois compétences optionnelles :

Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire :

Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

Lorsque la communauté d'agglomération exerce la compétence « création ou aménagement et entretien de voirie communautaire » et que son territoire est couvert par un plan de déplacements urbains, la circulation d'un service de transport collectif en site propre entraîne l'intérêt communautaire des voies publiques supportant cette circulation et des trottoirs adjacents à ces voies. Toutefois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut, sur certaines portions de trottoirs adjacents, limiter l'intérêt communautaire aux seuls équipements affectés au service de transport collectif.

En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :

Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ou partie de cette compétence dans les conditions fixées par l'article L.2224-13.

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Les Compétences facultatives

Compétences reprises parmi celles exercées par les EPCI avant la fusion, arrêtées par délibération du conseil Communautaire en application de l'article L521141-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Elaboration d'un schéma paysager

Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

Mise à disposition de matériel aux communes (point à temps, nacelle,..)

Création et gestion d'un crématorium communautaire

Technologie de l'information et de la communication : Connaissance et sensibilisation à l'usage des technologies de l'information et de la communication (TIC)

Compétences adoptées par délibération concordantes des communes membres et de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan :

Actions en faveur du développement du sport

Actions de développement à caractère communautaire en complémentarité avec les actions communales sportives :

- ☐ Actions de mise en réseau des acteurs du sport : l'Etat, les collectivités territoriales et le mouvement sportif,
- ☐ Actions de mutualisation de ressources et de moyens contribuant au développement de projets sportifs,
- ☐ Actions d'accompagnement en vue d'harmoniser les pratiques sportives sur l'ensemble du territoire,
- ☐ Actions de soutien et de promotion des projets sportifs de dimension intercommunale.

Actions en faveur de la culture

☐ La conception et la mise en œuvre de projets visant à enrichir l'offre culturelle et artistique du territoire (mise en réseau des équipements, homogénéisation des politiques tarifaires permettant un accès équitable pour tous les habitants du territoire, mutualisation de personnes, de fonds documentaires et événements culturels) ;

☐ L'assistante technique et financière à la création artistique dans le cadre de résidences d'artistes comprenant la gestion de la Maison du gardien ;

☐ La politique d'aide aux manifestations culturelles qui, par leur importance, leur portée médiatique, l'implication de plusieurs associations ou leur caractère itinérant sur le territoire sont considérées d'intérêt commun ;

☐ Le soutien technique et financier aux communes pour l'achat et la diffusion de spectacles en milieu rural.

Actions en matière d'échanges internationaux

OK

La Communauté d'agglomération participe à des actions de coopération internationale qui sont de dimension intercommunale et qui contribuent aux échanges d'expériences ainsi qu'au rayonnement extérieur de l'agglomération.

Conservation, gestion, valorisation des paysages et des patrimoines, naturels et bâtis

▫ Actions visant la conservation : restauration des patrimoines bâtis classés ou inscrits, ou définis par des critères à déterminer, et de sites paysagers dégradés ;

▫ Actions de gestion à l'échelle de plusieurs communes portant notamment sur l'établissement et la mise en œuvre de plans et de programmes d'actions ainsi que la coordination ;

▫ Actions de valorisation, des patrimoines bâtis notamment, par des usages économiques-touristiques, sociaux et culturels.

Gestion des grands passages des gens du voyage, hors gestion des aires d'accueil de petits passages à l'année qui restent de compétences communales.

Parcs d'activités de la CARO :

La CARO gère actuellement 17 zones d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal et tertiaire sur le territoire :

- Centre ville de Rochefort : Village Multimédia Zola – 3 000 m²
- Zone portuaire de Rochefort – 4,5 ha : Hôtel d'entreprises Océane – 1 000 m²
- Zone industrielle des Pêcheurs d'Islande à Rochefort : Hôtel d'entreprises Paimpol – 10,4 ha
- Zone de Béligon à Rochefort – 1,5 ha
- Zone industrielle des Sœurs à Rochefort – 72 ha
- Zone industrielle du Pont Neuf à Rochefort – 17,8 ha
- Pôle Rochefort Atlantique à Rochefort – 10 ha
- Zone industrielle de l'Arsenal à Rochefort – 27,6 ha
- Zone horticole de l'Avant-Garde à Rochefort – 23,6 ha
- Zone de la Pimale à Echillais – 7,2 ha
- Zone de l'Houmée à Echillais – 5,1 ha
- Zone de la Varenne à Tonnay-Charente – 16,7 ha
- Zone industrielle de la Croix Biron à Tonnay-Charente – 10 ha
- Zone des Bries à Lussant – 3 ha
- Zone de la Fontaine à Breuil Magné – 3 ha
- Zone du Bois Brûlé à Saint Laurent de la Prée – 6 ha
- Zone de Soumard à Fouras – 1,5 ha

PK

Secteurs économiques

Une partie de l'industrie locale est en crise depuis 2009 avec une baisse importante de ses effectifs : 600 emplois salariés marchands ont été perdus entre fin 2008 et fin 2009.

Avec 3 779 demandeurs d'emploi de catégorie A, au 2ème trimestre 2014, le taux de chômage sur la zone d'emploi de Rochefort était de 11,8, supérieur aux moyennes départementale (10,5%), régionale (9,2%) et nationale (9,7%). Sa progression au cours des dernières années a été plus rapide que dans les autres strates territoriales (+ 3,2 points entre 2008 et 2014).

Un territoire marqué par un faible niveau de qualification

Comme la Région ou le Département, la CARO compte proportionnellement moins de diplômés de l'enseignement supérieur qu'au niveau national. Elle est marquée par une part importante de personnes de niveau CAP/BEP (28% de la population non scolarisée de 15 ans et plus. Cependant, on note depuis une dizaine d'années une baisse de la part de population sans diplôme et un accroissement très net de la part des baccalauréat/brevets professionnels ainsi que des diplômés de l'enseignement supérieur.

Le territoire est également marqué par un taux de scolarisation des 18-24 ans (29,2%) nettement inférieur aux moyennes départementale (44,2%), régionale (47,5%) et nationale (51,9%).

Une activité marquée par le secteur public et l'aéronautique

L'économie locale est relativement diversifiée et dynamique et s'appuie, pour une très grande part, sur un tissu de petites entreprises (97% des établissements ont moins de 20 salariés).

Au 1er janvier 2009, on dénombrait 3 259 établissements marchands sur le territoire, hors agriculture, dont une majorité dans le domaine des services (44%) et du commerce (35%).

Bien qu'avec un nombre d'emplois en légère baisse, le secteur de l'administration public, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est le principal pourvoyeur d'emplois sur le territoire Rochefort Océan (42%). Vient ensuite le secteur du commerce, des transports et des services avec 37% des emplois du territoire.

La part d'emploi dans l'administration public, l'enseignement, la santé et l'action sociale est nettement supérieure aux moyennes départementales, régionales et nationales. Cela est principalement lié à la présence sur le territoire de la base aérienne 721 et du centre hospitalier de Rochefort.

Bien que ne représentant que 11% des emplois et 8% des établissements marchands, le territoire est marqué par un tissu industriel local à forte valeur ajoutée, articulé autour de 3 filières clés :

1. L'aéronautique

Convention opérationnelle EPF - Rochefort Océan Communauté d'Agglomération n° 17-15
Juin 2015

6

Elle rassemble une vingtaine d'entreprises et plus de 1 500 emplois. Avec la présence du groupe SOGERMA-EADS, elle constitue le fer de lance de l'économie rochefortaise et traduit la présence d'un véritable savoir-faire.

- Aérostructure, aménagement intérieur, équipement de cabines...
- Usinage d'aubes pour réacteurs d'avions, mécanique de précision
- Peinture industrielle et électrochimie des alliages légers
- Finition de sièges d'avions, fabrication de moules

2. Le nautisme

Composée d'une dizaine d'entreprises, elle représente environ 100 emplois industriels. Le nautisme est porté par une grande diversité et une complémentarité avec les entreprises du bassin de La Rochelle -

Construction de petits et de grands voiliers en composite ou d'aluminium

- Fabrication de mats, traitement de composites

3. Le bois

3 entreprises et une centaine de salariés à proximité du port de commerce Rochefort-Tonnay-Charente

- Sciage et rabotage de bois, fabrication de plateaux de tables stratifiés
- Imprégnation de bois, fabrication d'emballages en bois

Bien que non identifiée comme une filière structurante, la chimie est également une spécialité du territoire. 4 entreprises rassemblent entre 100 et 150 salariés autour de l'élaboration de différents produits (fabrication de peintures, de produits azotés et d'engrais, de colorants, de pigments ou autres produits cosmétiques...).

Le territoire dispose également d'un complexe industrialo-portuaire unique. Premier port départemental de France, l'activité du port de commerce Rochefort/Tonnay-Charente est liée avant tout à l'agriculture (engrais et céréales) et est spécialisé dans les imports de bois sciés du nord et les exports de produits issus du recyclage.

Enfin, le territoire constitue un espace d'innovation technologique à grande valeur ajoutée avec la présence de 2 CRITT :

- Le CRITT matériaux spécialisé dans l'expertise des matériaux, l'analyse physico-chimiques, la recherche, le développement et les essais (mécaniques, structure, endurance...)
- Le ARRDHOR CRITT horticole dont l'activité est axée sur l'ingénierie des serres, les toitures végétalisées, les colorants végétaux, le sourcing

La spécialisation marquée du territoire autour de l'aéronautique est également une fragilité pour le territoire car, si cette dernière subissait une mauvaise conjoncture macroéconomique, l'ensemble de la filière aéronautique serait touchée (industrie principale + sous-traitants + secteurs d'activité connexes) soit près de 1 300 emplois.

PG

Le Projet de la collectivité :

La collectivité souhaite s'engager dans une démarche visant à :

- Présenter aux entreprises dans toute leur diversité une offre foncière répondant à leurs besoins
- Réutiliser les fonciers existants et déjà desservis, mais non utilisés

Elle souhaite donc par la présente convention engager une démarche de réutilisation et de production de foncier pour l'activité économique sur le long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché, et progressive.

En particulier, sur le site du port de commerce, la collectivité souhaite l'engagement d'une démarche foncière active, qu'elle a déjà engagé elle-même sur des opportunités spécifiques, selon la situation des entreprises. Une emprise en particulier, celle de la société SCA TIMBER France, pourra faire l'objet d'une intervention directe. Elle s'insère dans un projet complexe de restructuration et de remembrement de plusieurs propriétés, de la CARO, de la société BOIS DU NORD et de la CCI.

La CARO a de fait engagé depuis plusieurs années une démarche de structuration foncière sur le port, dans une démarche de développement économique ambitieux, intervenant de ce fait en parallèle du conseil départemental de la Charente Maritime qui a délégué la gestion du port départemental de Rochefort-Tonnay Charente à la CCI Rochefort et Saintonge. La CARO souhaite donc aujourd'hui profiter de l'existence de l'EPF dont l'intervention foncière est très précisément la mission, pour que celui-ci assure à sa place et en collaboration avec elle cette mission au service du développement économique.

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'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 ;

Rk

- 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;

Convention opérationnelle EPF – Rochefort Océan Communauté d'Agglomération n° 17-15
Juin 2015

9

R

- ◆ 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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Le périmètre correspond aux fonciers en jaune sur la carte en annexe.

Sont comprises les zones économiques de la CARO proches du port de commerce. Sur celles-ci, l'objectif de la convention est d'engager une réflexion commune sur la structuration foncière et éventuellement un repérage des emprises mutables ou à muter, en vue d'une intervention foncière au cas par cas sur les sites d'intérêt dans le cadre du projet global.

Si une acquisition est pressentie ou réalisée, une étude de préfaisabilité pourra être réalisée dans le cadre de la présente convention pour s'assurer des conditions d'acquisition et de la cohérence d'un futur projet sur le site.

De manière générale, tout bâtiment à caractéristiques industrielles ou d'activité sur le territoire de la collectivité pourra faire l'objet d'une action au titre de ce périmètre, à savoir la réalisation d'études ou une acquisition exceptionnelle, d'un commun accord.

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 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

16

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.

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 sites en vert sur la carte en annexe.

- **Projet : Structuration foncière du site du port de commerce**

Site : ensemble des emprises industrielles et d'activité à proximité du port

Projet : la collectivité a d'ores et déjà engagé une démarche d'action foncière sur ce site, en vue de sa structuration et de la cohérence industrielle de la zone. Elle souhaite la perpétuation de cette démarche. L'ambition de structuration du site est d'ores et déjà précisée. Une étude est par ailleurs en cours, portant sur l'élaboration d'un schéma d'aménagement de zone du secteur péri-portuaire du port de commerce, elle permettra d'alimenter cette stratégie foncière et son application.

En tant que de besoin, sur des sites précis, des études de préfaisabilité pourront être menées dans le cadre de la présente convention, pour la bonne sortie de l'opération.

L'EPF pourra intervenir en portage foncier de moyen terme dans la mesure où un travail en amont aura permis de définir précisément les perspectives de sortie et les actions à engager pendant le portage.

Sur ce périmètre, 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.

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

Ce périmètre correspond aux sites en rouge sur la carte en annexe.

Projet : Restructuration du site SCA TIMBER

Site : Emprise propriété de la société SCA TIMBER

PL

Projet : Réaliser une restructuration globale de plusieurs emprises foncières, dans un projet d'utilisation optimale des emprises foncières du port, de mise à disposition éventuelle de foncier aux opérateurs du port, et de revente par la collectivité des emprises qu'elle a acquis dans le cadre de sa politique foncière.

En particulier, l'acquisition par l'EPF de l'emprise propriété actuelle de la société SCA TIMBER, avec un différé de jouissance, permettrait à celle-ci de garantir l'acquisition du foncier assiette de son implantation future, aujourd'hui la propriété de la CARO et d'une entreprise privée, de réaliser les aménagements nécessaires tout en maintenant son activité, et une fois ceux-ci réalisés de libérer l'emprise devenue propriété de l'EPF. Cette emprise libérée serait soit rétrocédée à la CARO, soit à un opérateur correspondant à l'activité générale du site, notamment potentiellement un opérateur portuaire.

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 CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 000 € 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.

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 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.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation peut 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.

RK

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 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.

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 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, 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.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et les communes transmettront 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 les communes transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

PG

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

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.

ARTICLE 5. – 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 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 sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. – 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

16

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 sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7. – 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 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 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.

P6

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 9. – 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.

16

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 – 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.

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 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 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.

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-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.

10.1.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 ;

10.1.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 revêtiront 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.

AB

10.1.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.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure 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 concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande 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.

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.

PF

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, 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.

La Collectivité respectera, 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 la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

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 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, 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.

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 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 Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

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 ;

PG

- ♦ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ 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,
- ♦ 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**⁽²⁾ 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

⁽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'EPF.

⁽²⁾ 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.

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.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

16

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. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - 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 12.2

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 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.

Pf

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

Fait à Rochefort....., le: 2. JULI, 2015..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération Rochefort
Océan
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,

~~Philippe GRALL
Directeur général~~

~~Philippe GRALL~~

Hervé BLANCHE

*Par délégation, la 1^{ère} vice-président
Sylvie Nacally.*

SB

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2015/93 en date du 16 juin 2015

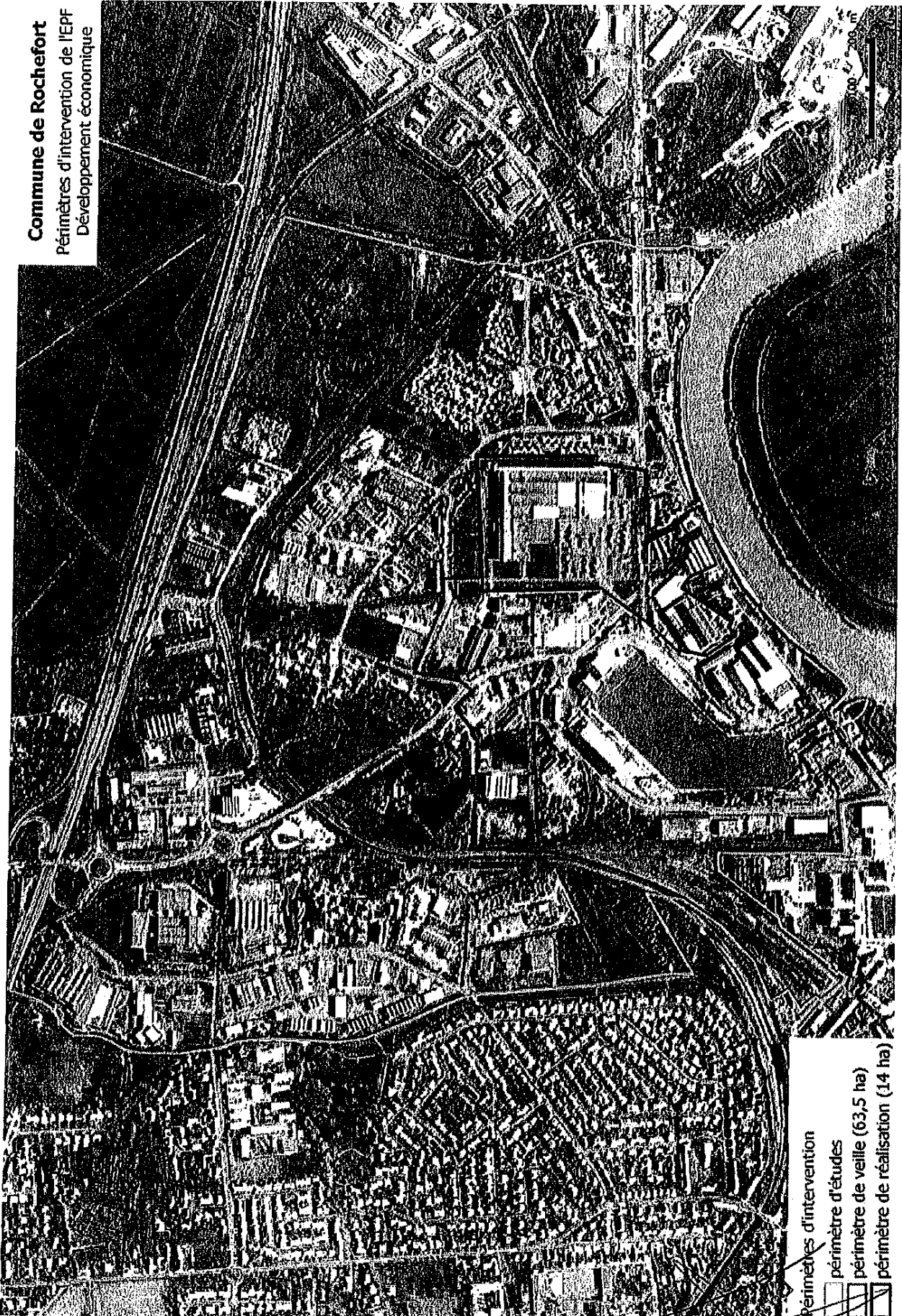
Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - Rochefort Océan Communauté d'Agglomération n° 17-15
Juin 2015

24

Commune de Rochefort
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 Développement économique



- Périmètres d'intervention
- - - Périmètre d'études
- ⋯ Périmètre de veille (63,5 ha)
- - - Périmètre de réalisation (14 ha)

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'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
- 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 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 sessions

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 un 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 insistant 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 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 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 3% 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 propriété ;

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-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, ou 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 contribuera 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.
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 son, 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'EPFI 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**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾ 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

⁽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'EPF.

⁽²⁾ 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.

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'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'EPCCI 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'EPCCI 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 revente tel que défini à l'article § 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 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 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 +++++ {

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

- Mise à disposition de la SAFER
- Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)
- Maintien du locataire en place
- Prêt à usage
- Mise à disposition de la collectivité
- Démolition par l'EPF
- Location à un tiers
- 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

R75-2017-12-15-019

CA 2017-63 Délibération relative à la confirmation de
l'application du PPI 2014-2018 de l'EPF sur le nouveau
périmètre de compétence

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 63

**Délibération relative à la confirmation de l'application du PPI 2014-2018 de l'EPF
sur le nouveau périmètre de compétence**

Le Conseil d'Administration 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

Sur proposition du Directeur Général,

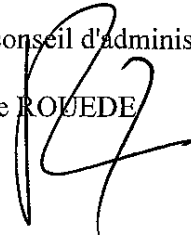
-CONFIRME l'application, dans l'attente de l'adoption du nouveau programme pluriannuel d'interventions, du programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 dans sa dernière version adoptée par délibération 2017-35 du 30 mai 2017 pour l'ensemble des conventions approuvées par l'EPF depuis cette date, et pour toute la durée de ces conventions,

-DECIDE cependant que les règles d'actualisation présentées au titre du projet de nouveau PPI 2018-2022 s'appliqueront pour toutes les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2018, à toutes les conventions et avenants aux conventions existantes approuvées à partir de cette date et pour les cessions à partir de cette date, lorsque l'application de ces règles est plus favorable au cessionnaire

-APPROUVE les modifications à apporter en conséquence aux conventions approuvées en bureau du 28 novembre 2017 et du 13 décembre 2017, qui ne seraient pas signées avant le 31 décembre 2017

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet
~~Le Préfet~~
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Méthode et grands principes en vue de l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), intégrant notamment les orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF

L'article L 321-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. »

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'EPF doit donc élaborer un nouveau programme pluriannuel d'interventions, sur la période 2018-2022, qui tienne compte du nouveau périmètre d'interventions, des enjeux qui s'y rattachent et des moyens qui y sont nécessaires en conséquence.

Jusqu'à l'adoption d'un nouveau PPI, néanmoins, le PPI 2014-2018 annexé au présent rapport dans sa dernière version approuvée, reste applicable aux nouvelles conventions approuvées. Il est proposé de le confirmer.

Le conseil d'administration de l'EPF a, dès sa première réunion après le décret du 5 mai 2017, le 30 mai, demandé au Directeur Général de préparer une note d'orientation sur le programme pluriannuel d'interventions, à examiner lors des premières réunions du conseil d'administration sous sa nouvelle forme. Un projet a ainsi été préparé, dont le contenu est exposé par le présent rapport.

La note d'orientation comporte en partie F des éléments qui traitent des perspectives financières pluriannuelles, lesquelles sont examinées au présent bureau dans le point sur le budget. La partie D, sur les orientations stratégiques de l'Etat, tiendra directement compte du document qui sera notifié par l'Etat. Le présent rapport expose les parties A à C et E, qui traitent notamment des enjeux et des moyens opérationnels.

Depuis sa création en 2008, l'EPF sous son ancienne forme de Poitou-Charentes a adopté deux PPI, sur les périodes 2009-2013 et 2014-2018. Le PPI 2014-2018 a lui-même subi des évolutions en cours de période. Plusieurs dispositifs ont ainsi progressivement été mis en place et adaptés, notamment sur les études et les consultations d'opérateurs. La doctrine sur la gestion du patrimoine, les régimes de cession a été progressivement affinée. La note d'orientation tient compte de ce modèle d'intervention et de l'expérience accumulée, conformément à la délibération du 30 mai 2017 et selon un format concis, laissant plus de place à l'analyse des enjeux. Le rapport de la mission de préfiguration, dont le résultat positif a conduit au lancement de la consultation sur le projet de décret signé le 5 mai, est cité à plusieurs reprises.

A-Un préambule juridique rappelle les textes, nombreux, qui s'appliquent à l'EPF, dans toute la diversité de ses interventions. Un rappel est aussi fait des dispositifs non réglementaires de type appels à projets notamment lancés par le gouvernement et au sein desquels l'EPF a naturellement vocation à agir.

B-Un bref bilan de l'intervention sur l'ancien périmètre de Poitou-Charentes est présenté, dans la continuité des éléments présentés au Conseil d'Administration du 30 mai 2017. Il s'agit de rappeler le modèle mis en place sur les quatre départements historiques, et le contenu des projets terminés ou en cours sur ce territoire, et qui se poursuivront dans le cadre du nouveau PPI.

C-L'exposé des enjeux occupe la majeure partie de la note. Elle comporte une distinction en catégories de territoires, et un panorama des enjeux auxquels fait face le territoire d'intervention, s'appuyant notamment sur les éléments apportés par l'Etat.

E- La détermination des modes d'intervention de l'EPF est la partie la plus normative du document. La partie II. notamment reprend les éléments généraux des PPI antérieurs. La partie III. décline des modalités d'interventions spécifiques par catégorie de projet.

Il est proposé d'adopter ce document en tant que document d'orientation en vue de l'adoption du PPI.

Il est, d'autre part, proposé d'adopter un principe de consultation des collectivités sur le contenu de ce document, éventuellement complété des orientations stratégiques de l'Etat si elles sont notifiées dans des délais le permettant, selon les principes suivants :

- Consultation écrite de l'ensemble des EPCI, avec une réponse demandée dans les trois mois, au premier trimestre 2018, demandant leurs avis, compléments, analyses et propositions
- Présentation du document et recueil d'interventions et d'avis lors de réunions territoriales et thématiques, en parallèle

L'objectif étant une adoption en mai-juin 2018.

Sur l'actualisation des dépenses à la cession, il est proposé, par équité, d'adopter les règles exposées ci-après dès le 1^{er} janvier 2018, pour ne pas créer de différences de traitement.

Contexte

L'application d'un taux d'actualisation est diversement utilisée par les EPF d'Etat. Elle relève en règle générale, lorsqu'elle est effective, d'un cadre limitant son application à une partie des opérations uniquement.

L'actualisation correspond principalement à l'appréciation de la valeur des terrains pendant le portage, mais dans un contexte d'inflation faible les taux applicables en théorie sont faibles.

L'actualisation est distincte de la refacturation des intérêts d'emprunt, très rarement appliquée.

L'actualisation peut avoir pour principe directeur de limiter les portages longs, à travers une application différée (après 3 à 5 ans de portage).

Régime actuel au titre du PPI

Le régime de taux d'actualisation est déterminé par le PPI, à un niveau très précis – il est ensuite repris tel quel dans les conventions. L'actualisation est limitée à la valeur vénale et aux indemnités liées à l'acquisition foncière, et comptée en années entières calendaires de portage. Le calcul du taux est par ailleurs arrêté à la date de la promesse dans le cadre d'une cession à opérateur.

L'actualisation procède dans l'état actuel d'un principe d'application universelle mais avec des exceptions et exonérations totales ou partielles qui recouvrent en réalité la plus grande partie des opérations.

Exonération totale :

Environnement, communes de moins de 3500 hab en centre-bourg

Application différée (4ans puis 0,5%/an)

Projets en centre-bourg, densification significative, traitement de friches

Application de droit commun (1/2/3%/an sur les zones U/AU/hors AU, +0,5% pour commune en dehors convention cadre)

Autres projets (en pratique, uniquement en extension urbaine significative)

Les exonérations sont soumises à une clause de revoyure ainsi rédigée :

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.

Le retour d'expérience sur l'application de ces dispositions détermine les enseignements suivants :

- Les opérations de l'EPF sont souvent compliquées à équilibrer financièrement, l'application de l'actualisation complique parfois de manière artificielle l'équilibre des projets
- Dans une logique de non-contribution à l'inflation des prix du foncier, le principe de l'actualisation est relativement contradictoire
- L'actualisation n'est réellement incitative pour une sortie plus rapide des fonciers que lorsque la collectivité a effectivement le choix d'accélérer ou de ralentir ses projets et donc de fait utilise plutôt l'EPF pour de la réserve foncière – lorsqu'elle est contrainte par la temporalité du projet qu'elle ne maîtrise que partiellement, l'effet incitatif est nul et l'actualisation pénalise une collectivité déjà en difficulté. Cet effet incitatif est par ailleurs inopérant vis-à-vis d'opérateurs privés, qui fonctionnent selon une logique contractuelle propre, raison de l'arrêt des frais à la date de la promesse mais créant une différence de traitement avec les cessions à collectivités.
- Le contrôle de la clause de revoyure, conséquence directe du régime d'application universelle, est extrêmement complexe dans ses conditions et conduit à un regard de fait dans la conduite du projet de la collectivité qui donne à l'EPF un rôle très différent du partenariat usuel. Sa cohérence avec la pénalité de 10% en cas d'abandon de projet qui procède de principes assez similaires complique l'analyse.

Ces enseignements démontrent que l'actualisation est en définitive utile et efficace uniquement dans les cas suivants :

- Lorsque l'intervention de l'EPF est en « réserve foncière » au sens où la maîtrise totale du foncier n'entraîne pas l'engagement direct du projet et en est de fait déconnectée– il s'agit d'un concept différent de l'anticipation foncière où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet
- Ou lorsque l'actualisation ne risque pas de contribuer à l'inflation du marché – c'est principalement le cas des zones AU à aménagement d'ensemble sur lesquelles les transactions sont tellement limitées que le concept de prix de marché est difficile à appliquer

Pour ces raisons, il est proposé de passer à un régime « positif » de taux d'actualisation, en définissant une liste limitative de types d'opération concernées, et en supprimant pour les autres l'assujettissement et ainsi le principe de contrôle de l'exonération.

Dispositif proposé

Il est proposé de limiter l'application d'un taux d'actualisation aux cas :

-D'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

-et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet. Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière. Le caractère de portage en réserve foncière, selon ces principes, est constaté par le Directeur Général. Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

-En tout état de cause, une revoyure pour l'ensemble des conventions signées en application de ces principes à fin de PPI

-A compter du 1^{er} janvier 2018, ces dispositions s'appliquent pour les nouvelles conventions, pour les nouvelles conventions à venir, et pour les cessions à venir sur les conventions actuelles lorsque leur application est plus favorable au cessionnaire

Principes directeurs pour l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Décembre 2017

1

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

En application des dispositions de l'article L 321-5 du Code de l'urbanisme, l'EPF doit donc élaborer un nouveau programme pluriannuel d'interventions, sur la période 2018-2022, qui tienne compte du nouveau périmètre d'interventions, des enjeux qui s'y rattachent et des moyens qui y sont nécessaires en conséquence.

Le présent document d'orientation, soumis à consultation des collectivités, a vocation à devenir après cette consultation et vote formel du Conseil d'Administration, le PPI définitif.

Il est structuré de la manière suivante :

A-Un préambule juridique rappelle les textes, nombreux, qui s'appliquent à l'EPF, dans toute la diversité de ses interventions. Un rappel est aussi fait des dispositifs non réglementaires de type appels à projets notamment lancés par le gouvernement et au sein desquels l'EPF a naturellement vocation à agir.

B-Un bref bilan de l'intervention sur l'ancien périmètre de Poitou-Charentes est présenté, dans la continuité des éléments présentés au Conseil d'Administration du 30 mai 2017. Il s'agit de rappeler le modèle mis en place sur les quatre départements historiques, et le contenu des projets terminés ou en cours sur ce territoire, et qui se poursuivront dans le cadre du nouveau PPI.

C-L'exposé des enjeux occupe la majeure partie du document. Il comporte une distinction en catégories de territoires, et un panorama des enjeux auxquels fait face le territoire d'intervention, s'appuyant notamment sur les éléments apportés par l'Etat.

D-Les orientations stratégiques de l'Etat seront notifiées directement à l'EPF, et intégrées textuellement au document

E- La détermination des modes d'intervention de l'EPF est la partie la plus normative du document. La partie II. notamment reprend les éléments généraux des PPI antérieurs. La partie III. décline des modalités d'interventions spécifiques par catégorie de projet.

F-Les principes d'équilibre financier de l'EPF sont présentés, avec une maquette financière prolongée à horizon 10 ans a été ajoutée de manière à présenter notamment la résorption de la dette.

A. Le contexte réglementaire de l'intervention de l'EPF

I. Présentation de l'EPF et du PPI

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est codifié aux articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants à R 321-22 du Code de l'urbanisme.

L'article L 321-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. »

Le présent document est rédigé en application de ces dispositions.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme détermine par ailleurs les missions des EPF :

*« Les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment **de logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles** en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.*

*Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions foncières** et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et*

pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. [...]

*L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »*

L'article L 300-1 dudit Code précise que :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs et du tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'**insalubrité**, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels**. [...] »*

II. Intervention de l'EPF en matière de création de logements

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social prévoit notamment qu'au travers de conventions, l'EPF contribue à l'effort de développement de l'offre de logements et appuie les communes en déficit de logements sociaux au sens de la loi n°2013-61 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et la loi n°2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO).

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) poursuit les orientations de la loi DALO et vise à :

1. Permettre l'accès au logement à tous, notamment aux personnes les moins aisées, en privilégiant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (son article 69 fixe des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement des personnes sans domicile ou en situation de grande précarité) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique (son article 84 définit l'habitat indigne) ;

3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39) ; ce droit de préemption est souvent délégué à l'EPF.

De même, le Titre II de la **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** engage des mesures structurantes dans le domaine du logement afin de renforcer le principe de **mixité sociale** de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, de lutte contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de "ghettoïsation" de certains quartiers. Ces mesures visent à faire cohabiter des personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, des nationalités, des cultures et des tranches d'âges différents.

La **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017** renforce les stratégies foncières au service des territoires. Elle développe les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières. D'une part, elle réaffirme le rôle notable de l'Etat dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière afin de favoriser une véritable culture du foncier. D'autre part, elle renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH).

En effet, développer l'habitat social en particulier, à l'échelle d'un territoire, nécessite de mener une réflexion sur le foncier nécessaire et disponible pour accueillir cette offre de logements. Dans le cadre d'un PLH, la réflexion sur le foncier est, en l'état actuel du droit, menée au stade du diagnostic du PLH afin d'identifier les segments de l'offre foncière. Si cette réflexion permet d'identifier les caractéristiques des marchés fonciers locaux et leurs impacts sur l'évolution de l'offre de logements, un tel diagnostic ne suffit pas à s'assurer que les gisements fonciers disponibles permettent de répondre aux objectifs de développement du PLH ni à définir les moyens d'action à mobiliser sur le plan foncier pour ce faire.

La loi permet d'y remédier en contraignant les orientations du PLH, ainsi que les actions correspondantes, à prévoir et traduire une véritable stratégie foncière. Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Les EPF d'Etat et locaux pourront contribuer à la mise en place de ces observatoires fonciers à l'échelle des PLH, en appui des collectivités et de leurs groupements.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des PLH des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements, ainsi que dans les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Par sa **lettre du 10 mai 2017 adressée aux préfets de régions et des départements**, la Ministre du Logement a rappelé l'importance de renforcer l'intervention de l'EPF dans les démarches de PLH par une contribution en matière d'observation foncière et la mise en œuvre des stratégies foncières.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF NA oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme dispose que les stratégies des EPF doivent participer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, au regard des priorités déterminées par les PLH :

« [...] Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de **logements**, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. [...]»

L'article L 307-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit le prélèvement sur les recettes des communes en cas d'insuffisance de réalisation de logements sociaux et précise que les prélèvements perçus par les EPCI dotés d'un PLH peuvent être utilisés pour financer une acquisition foncière ou immobilière dans le but de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix abordable pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable.

Les actions de l'EPF favorisent l'accès au logement intermédiaire, notamment dans les zones tendues, les centres-bourgs et centres-villes.

Exemple de dispositif :

La **Caisse des dépôts** accorde des prêts en fonction du type de logement social souhaité :

- Il s'agit du prêt locatif à usage social (PLUS) pour des logements accessibles aux deux tiers de la population, du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) pour des logements destinés à des ménages qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale, et de la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), destinée à financer la réhabilitation du parc de logements locatifs.
- Pour des opérations moins sociales, il existe deux types de prêts, le prêt locatif social (PLS) et le prêt locatif intermédiaire (PLI) qui peuvent être mis à disposition de tout investisseur, public ou privé, et qui sont distribués par des établissements bancaires choisis après adjudication annuelle.

III. Intervention de l'EPF en matière de développement d'activités économiques

L'article L 300-1 du Code de l'urbanisme affirme que l'une des visées des opérations d'aménagements menées par les EPF est d'accueillir, de maintenir ou d'étendre les activités économiques sur le territoire.

Les interventions de l'EPF NA a, entre-autre, pour objectif de développer l'activité économique et l'emploi.

L'article 19 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises prévoit l'élaboration, par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de contrats de revitalisation artisanale et commerciale en vue de redynamiser le commerce et l'artisanat :

« [...] Ces contrats ont pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale, ou de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville figurent parmi les périmètres ciblés par ce dispositif expérimental. [...] »

Exemples de dispositif :

- **Contrat Aquitaine de Développement de l'Emploi dans les Territoires (CADET)** : Ce dispositif lancé en 2013 dans les territoires en mutation économique vise en particulier à dynamiser et optimiser les dispositifs régionaux publics, dans le domaine du développement économique, de la formation et de l'emploi. Articulé autour d'un plan pluriannuel d'actions, appuyé par une ingénierie de haut niveau, animé et piloté par la Région avec le soutien d'ADI, il mobilise les acteurs économiques locaux et les collectivités publiques locales. Le CADET concernait en 2016, six territoires avec pour chacun la mise en place d'un plan d'action dédié. Le dispositif CADET est toujours actif à ce jour et la Région Nouvelle-Aquitaine étudie l'extension du Contrat Aquitaine de Développement de l'emploi dans les territoires ex-régions Limousin et Poitou Charente.
- **EPARECA** : établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

IV. Intervention de l'EPF en matière de revitalisation des centres-bourgs

La maîtrise du mitage et de l'étalement urbain est un objectif de politique affirmé par la loi SRU, puis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

La loi ALUR a lancé le processus de **modernisation des documents d'urbanisme** pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces est analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'étalement urbain provoque l'accroissement des surfaces bâties, une surconsommation du territoire au détriment de l'espace rural. Cela induit l'artificialisation des sols, impacte l'environnement et l'organisation des territoires.

Ce phénomène s'explique notamment par l'insuffisance d'offres de logements en ville par rapport à la demande ou la cherté des logements en ville.

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les stratégies foncières des EPF doivent permettre de réprimer l'étalement urbain. L'EPF NA favorise ainsi les restructurations au cœur des bourgs et centres-villes et privilégie des offres en logements sociaux ou intermédiaires de manière adaptée aux spécificités locales.

La revitalisation des centres-bourgs en zones rurales et périurbaines par la création de logements, commerces, équipements et services est un enjeu majeur pour la lutte contre l'étalement urbain, l'égalité des territoires et pour le développement économique local.

En novembre 2014, une cinquantaine de projets de revitalisation des centres-bourgs avaient été choisis par le Gouvernement dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « AMI centres-bourgs ».

Face au constat général sur l'ensemble du territoire national d'un déclin de nombreuses villes moyennes, le gouvernement souhaite engager dès 2018 un plan volontariste de revitalisation. Il a invité les membres du comité d'expert et de personnalités réuni le 7 septembre 2017 à

Exemples de dispositif :

- Depuis le décret du 5 mai 2015, le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) passe d'une logique de guichet à un dispositif d'appels à projets nationaux. Ce fond a pour vocation de répondre aux menaces pesant sur l'existence des services artisanaux et commerciaux de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées par les évolutions économiques et sociales en attribuant une aide financière aux porteurs de projets.
- L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs a désigné fin novembre 2014 54 projets émanant de communes et d'intercommunalités qui vont bénéficier de 40 millions d'euros d'aides de l'État par an. L'AMI vise à renforcer le rôle des petites villes dans leur fonction de centralité sur un bassin de vie. Les objectifs des projets retenus dans le cadre de l'AMI cherchent, sur 6 années, à :
 - o limiter l'étalement urbain,
 - o redynamiser l'offre de commerces,
 - o créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants,
 - o relancer les activités, ou encore
 - o rénover ou réaliser des logements.4 territoires issus du nouveau périmètre de l'EPF ont été retenus : La Réole (Gironde), Barbezieux-Saint-Hilaire (Charente), Montmorillon (Vienne), et Saint-Maixent-l'École (Deux-Sèvres).
- Agence Nationale de l'Habitat (Anah) : L'Anah est un Etablissement Public d'État ayant pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. L'Anah accompagne les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs opérations programmées afin d'intégrer la dimension habitat privé dans leurs politiques et leurs stratégies locales. Elle procure aux élus des moyens financiers et un appui méthodologique pour mener à bien les projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne.

apporter leur contribution écrite à l'élaboration de ce plan, qui doivent permettre d'identifier des solutions concrètes et opérationnelles à court terme.

V. Intervention de l'EPF en matière de traitement des friches

La circulaire du 8 février 2007 recommande une réhabilitation des sites dégradés en fonction de leur usage futur. Il s'agit de démontrer que les actions prévues pour la dépollution du site (mesures de gestion) le rendront apte à accueillir un projet d'aménagement.

Pour cela, le plan de gestion, cœur du dispositif de reconversion permet aussi bien d'agir sur l'état initial du site que sur les usages choisis. La priorité est de supprimer l'impact des pollutions par des mesures de gestion selon une approche coûts-avantages. La solution finalement retenue doit offrir le

meilleur compromis sur la base de considérations environnementales, sanitaires, techniques et économiques. Ici, le pragmatisme peut consister à accepter que certaines pollutions stabilisées ou résiduelles restent en place, après s'être assuré de leur innocuité sanitaire et environnementale. Une analyse des risques résiduels est réalisée, sur la base d'une Évaluation Qualitative des Risques Sanitaires (EQRS), pour valider l'adéquation du traitement au regard des usages.

Exemple de dispositif :

Depuis 2010, l'ADEME accompagne les acteurs de la reconversion des friches urbaines polluées dans leurs projets, par l'intermédiaire de son système d'aides aux travaux de dépollution. Ces projets, qui s'inscrivent dans le cadre d'une action de renouvellement urbain ou de reconversion économique, permettront de requalifier des secteurs délaissés pour leur donner un nouvel usage. Ce dispositif, qui allie qualité du projet d'aménagement et qualité des travaux de dépollution, a fait ses preuves depuis plusieurs années.

Ce sont ainsi plus de 100 projets qui ont bénéficié de ce soutien entre 2010 et 2016. En 2017, l'ADEME a lancé une nouvelle édition de son appel à projets « travaux friches ».

Sont concernés par cet appel à projets tous les opérateurs publics et privés (collectivités, bailleurs, aménageurs, promoteurs, ...) qui développent un projet de reconversion de friches urbaines et pour lequel ils sont amenés à engager des travaux de dépollution.

Il est recherché dans le cadre de cet appel à projets, des opérations exemplaires, laquelle exemplarité sera appréciée à l'aune des 3 conditions additives suivantes :

- **Dépollution** : les terres polluées sont traitées au maximum in situ ou sur site ;
- **Conception intégrée** : le projet d'aménagement ou de construction est conçu de manière intégrée avec la gestion de la pollution ;
- **Cohérence territoriale** : insertion territoriale, cohérence avec les documents de planification dont PLU et PLUI et inscription dans une démarche de développement durable.

VI. Intervention de l'EPF en matière de gestion des risques

Les actions de l'EPF NA participent à la protection contre les risques technologiques ou naturels en accompagnant les collectivités dans la gestion de ces risques, particulièrement des risques de submersion marine.

Les **plans de prévention des risques technologiques (PPRT)** ont été établis par la **loi n°2003-699 du 30 juillet 2003** suite à la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse en 2001. L'objectif des PPRT est de protéger les personnes qui s'installent à proximité des sites Seveso. Les PPRT peuvent prévoir des zones de maîtrises pour l'urbanisation future (article L 515-16-1 du Code de l'environnement), des secteurs soumis à des mesures d'expropriation ou de délaissement.

Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont soumises à de nombreuses réglementations de prévention des risques en raison des nuisances et risques pour l'environnement, notamment de pollution des sols. Les ICPE soumises à autorisation sont régies par les articles L 512-1 à L 512-6-1 du Code de l'environnement. Celles soumises à enregistrement sont soumises aux articles L 512-7 à L 512-7-7 du Code de l'environnement. Les ICPE soumises uniquement à déclaration sont prévues aux articles L 512-8 à L 512-13 dudit Code.

L'EPF reconvertit des friches industrielles, sièges d'anciennes ICPE.

VII. Intervention de l'EPF en matière environnementale

Enfin, les actions des EPF peuvent contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles (article L 321-1 du Code de l'urbanisme).

L'EPF NA participe au développement de l'agriculture locale et crée des « zones de biodiversité ».

**B. Bilan de l'action de l'EPF de Poitou-
Charentes et enjeux sur le nouveau
périmètre d'interventions**

L'intervention de l'EPF a été élargie en mai 2017 du territoire pictavien au territoire aquitain. Son intervention concerne désormais plus de 4,64 millions d'habitants, une augmentation de 3 millions d'habitants.

I. Enjeux du PPI 2014-2018

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 avait pour objectif de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autre part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

En résumé, le PPI pour la période 2014-2018 avait été élaboré selon les principes directeurs suivant :

- Favoriser l'accès au logement abordable,
- Renforcer la cohésion sociale des territoires (mixité sociale – emploi - reconversion de friches- réhabilitation de centre bourg,...),
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique,
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

L'EPF vient prioritairement en appui des projets :

- ✓ De renouvellement urbain,
- ✓ De développement de l'offre de logements,
- ✓ De restructuration de centres-bourgs,
- ✓ Restructuration et de reconversion de friches industrielles polluées,
- ✓ De développement de l'emploi et de l'économie,
- ✓ De préparation de foncier en vue de son recyclage,
- ✓ De protection contre les risques naturels et technologiques.

II. Bilan quantitatif sur la période 2014-2017 :

Au 31 décembre 2016, plus de la moitié de l'activité de l'EPF se concentrait sur les territoires ruraux, hors agglomérations et territoires littoraux. 136 conventions portaient sur des sujets de revitalisation de centres-bourgs, soit près de 60 % de son intervention à la même date.

Le thème principale « logement » concernait 160 conventions, dont 48 conventions signées dans les communes déficitaires définies par l'article 55 de la loi SRU.

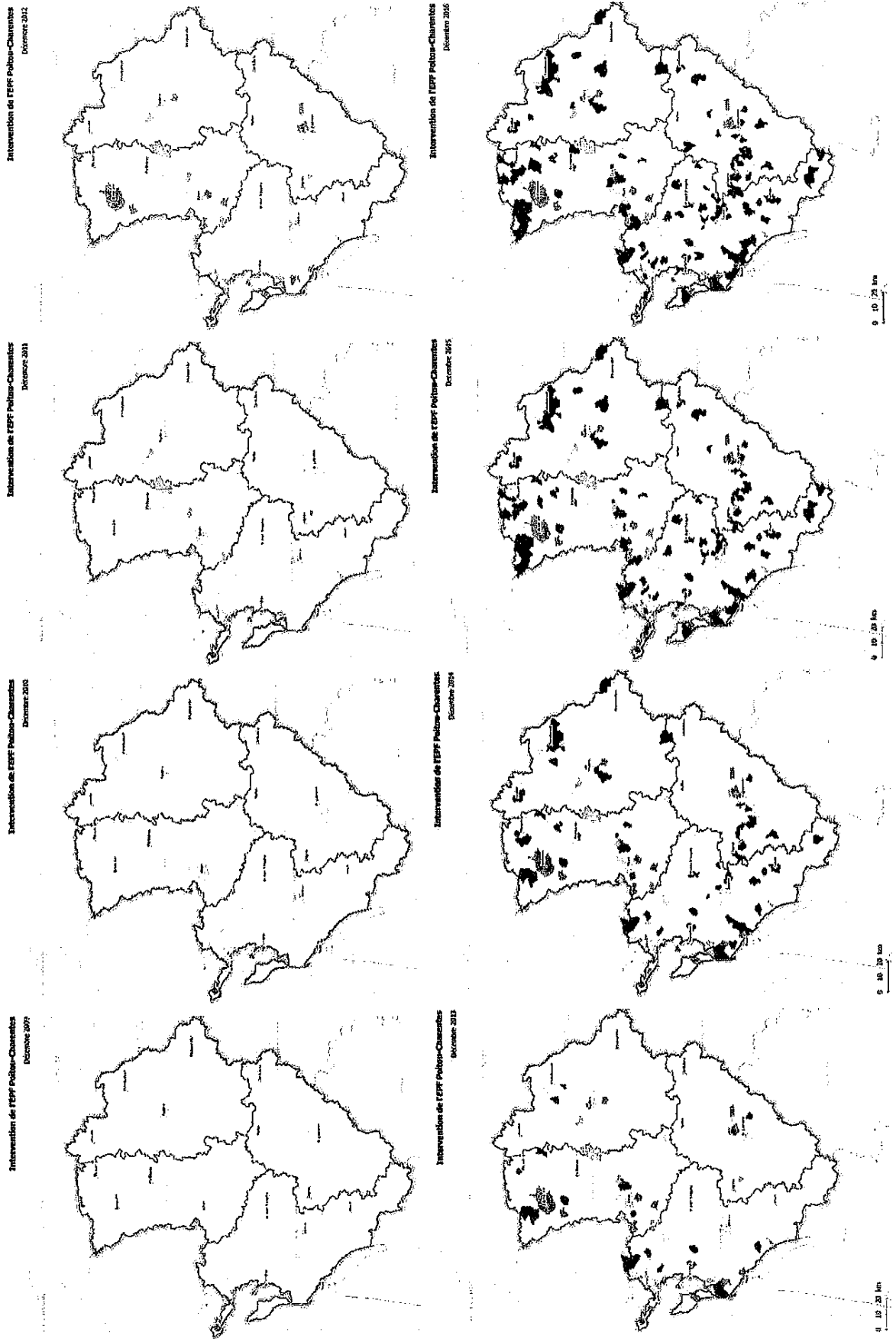
Durant cette période, la région Nouvelle-Aquitaine a connu un volume 4 fois plus important que le territoire d'intervention de l'EPF, soit 27 673 logements commencés dont 11 707 logements en collectif. Le nombre de logements autorisés sur l'ensemble de la région Nouvelle-Aquitaine atteint près de 40 000 logements sur la même période, dont plus d'un quart pour la construction des logements collectifs (15 873 logements autorisés).

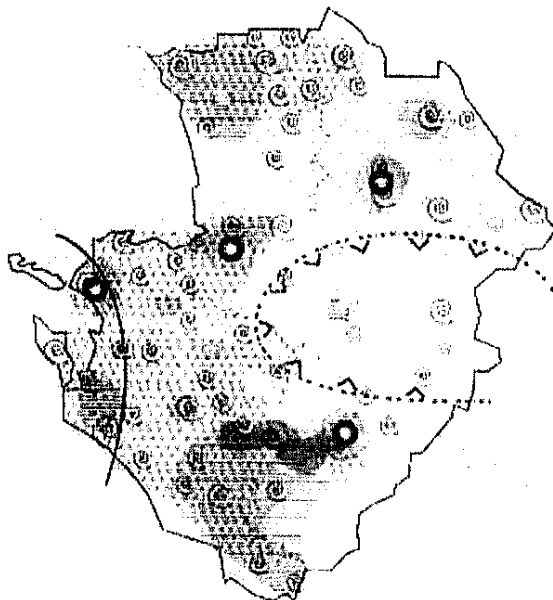
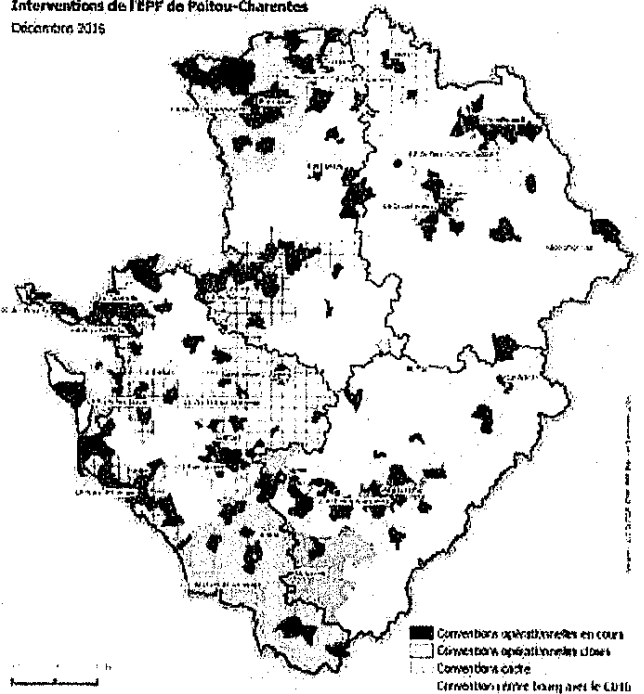
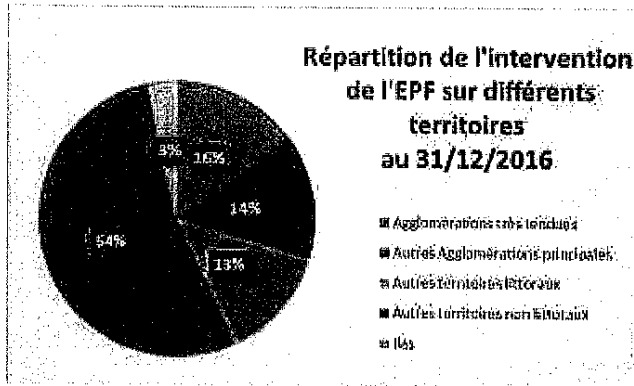
Ces indicateurs révèlent le dynamisme de la région en matière construction de logements et surtout du nouveau territoire d'intervention de l'EPF.

Au 31/12/2016

Zone géographique	Type de convention / Destination	Nombre de convention		Nombre de communes SRU	Consommation de l'espace (ha)			Convention centre-bourg	Nombre de logements		
		nombre	%		en requalification	en densification	en extension		En stock	Total	dont logements sociaux
Agglomérations très tendues		36	15,5%	22	63,6	26,9	229,9	10	1 053	1 893	558
	Logement	28	77,8%	21	60,0	26,9	191,3	8	1 053	1 893	558
	Economique	6	16,7%	1			98,6	1			
	Risques	1	2,8%		0,5						
	Divers	1	2,8%		3,1			1			
Autres Agglomérations principales		33	14,2%	12	80,4	80,4	238,6	15	705	1 074	184
	Logement	25	75,8%	10	24,2	80,4	22,6	13	605	974	164
	Economique	6	18,2%	1	56,2	0,0	216,0	2	100	100	20
	Environnement	1	3,0%								
	Divers	1	3,0%	1							
	Risques	0	0,0%								
Autres territoires littoraux		31	13,3%	9	145,8	15,6	41,9	16	501	1 031	248
	Logement	23	74,2%	8	64,6	15,6	27,7	11	501	1 031	248
	Economique	3	9,7%		80,1		1,2				
	Environnement	1	3,2%				13,0	1			
	Divers	4	12,9%	1	1,1			4			
Autres territoires non littoraux		125	59,6%	3	225,7	52,6	289,0	93	745	1 393	29
	Logement	77	61,6%	3	119,5	49,4	46,7	66	715	1 348	29
	Economique	37	29,6%		95,6		175,3	22	30	30	
	Environnement	2	1,6%				9,0				
	Risques	2	1,6%		1,4						
	Divers	7	5,6%		9,2	3,2	8,0	5		15	
Iles		8	3,4%	0	0,0	2,0	14,8	2	0	39	39
	Logement	7	87,5%		0,02	2,0	14,8	2		39	39
	Divers	1	12,5%								
Total général		233	100%	46	515,5	177,5	764,2	136	3 004	5 430	1 058

Evolution de l'intervention opérationnelle de l'EPF entre 2009 et 2016





CARTE DE SYNTHÈSE DE L'INTERVENTION DE L'EPF
 Au 31 décembre 2016

Service d'intervention - Région Poitou-Charentes

- L'action de l'EPF est très programmée, couvrant des sujets très variés et des territoires hétérogènes
- Chef lieu de département / Villes principales
- Autres villes stratégiques de la région
- Une intervention d'urgence afin de résoudre l'ensemble du territoire régional
- Territoire qui connaît une tension foncière et immobilière plus forte qu'ailleurs sur le territoire régional
- Interventions pour l'environnement
- Les actions de l'EPF portent en faveur de la revitalisation des centres bourgs et centres-villes sur une grande partie du territoire
- Interventions de l'EPF portant sur la réalisation des logements, surtout du logement social
- Interventions de l'EPF pour le développement économique et l'emploi des territoires
- L'intervention de l'EPF est mixte, tant pour des projets visant habituellement que pour des projets ciblés

Projet de loi relative à la réforme de l'Etat, 2017

A retenir :

- L'intervention de l'EPF s'est massivement orientée à destination de projet de logement notamment au sein d'agglomérations principales dites « détendues ». Ces agglomérations ont en attente forte d'un appui que peut leur fournir l'EPF.
- La capacité de L'Etablissement à mobiliser d'importantes disponibilités foncières sur plusieurs années offre aux collectivités la promesse de pouvoir mener à bien leurs projets essentiels à la pérennité de leur territoire.
- Dans les agglomérations dites « très tendues », plus des ¾ des conventions signées étaient à destination d'opérations de logement.
- Dans les autres territoires non littoraux, les conventions signées à destination du développement économique représentaient presque 30%.
- L'EPF souhaite privilégier une politique en faveur du renouvellement urbain, tout en intervenant sur des projets en extension uniquement lorsque cela le nécessite.

III. Bilan qualitatif et modèle d'intervention :

L'EPF a été créé d'abord principalement pour le portage foncier, et a dans un premier temps beaucoup travaillé sur les agglomérations. Il y a eu ensuite quelques interventions sur les centres-bourgs dans le cadre du PPI 2009-2013. Dans le cadre du PPI 2014-2018, l'ensemble d'une gamme d'accompagnement a été mise en place : des études en amont de gisement, de marché, de plan-guide, des consultations d'opérateurs en aval. De manière générale, l'EPF développe un appui à la gestion des projets fonciers : il s'agit d'envisager les perspectives de sortie dès la préparation de la convention, d'avoir une gestion des risques et une gestion dynamique de projet.

L'EPF ne réalise pas les projets lui-même, il appuie la collectivité mais ne prend pas les décisions relatives au projet, il n'est pas un organisme de conseil. C'est la collectivité qui détermine à chaque étape l'opportunité des actions que l'EPF peut proposer de réaliser. L'EPF réalisant des interventions très spécialisées, il n'a pas vocation à être présent à toutes les réunions de pilotage, il a pour rôle d'identifier les points bloquants et de les résoudre en amont.

L'EPF se concentre sur son cœur de métier de la gestion de projets fonciers, à savoir la gestion du projet de la préparation de la convention au suivi de la cession, en articulant les différentes interventions partenariales de la collectivité et de l'EPF sur le projet, les interventions foncières, négociations, acquisitions et libérations, occupations temporaires, cessions. Il a donc vocation à externaliser un certain nombre d'actions comme des études de pré-faisabilité, de gisement foncier, plan guide, étude de valorisation du foncier commercial, d'analyses juridiques, de rédaction de dossiers de DUP. Ces prestations sont réalisées dans le cadre des conventions et ont vocation à être cadrées et restreintes avec une focalisation sur l'étude d'opportunité pour aider les élus à décider des orientations. L'EPF lie systématiquement les acquisitions foncières à la dynamique de projet, en définissant la marge de négociation, le prix d'arrêt, en prévoyant un conventionnement en anticipation pour mener des négociations pour le temps long. Son appui à l'observation foncière est strictement limité à son action au travers des projets opérationnels.

Une partie importante de l'action de l'EPF consiste à connaître et à contractualiser avec les opérateurs privés qui réaliseront certains des projets, l'EPF a vocation à permettre la réalisation d'opérations plus ambitieuses et à en démontrer la faisabilité, lorsque cela est possible et si les circonstances le permettent.

Cela implique un choix de postes très polyvalents de chefs ou directeurs de projets pour optimiser la gestion des projets, et une formation interne très forte pour arriver à cette polyvalence. En appui des chefs de projets, l'EPF dispose de postes très techniques sur des points précis (par exemple les travaux, régime des installations classées - ICPE, dépollution, gestion du patrimoine),

A retenir :

- **L'EPF a pris le parti d'un modèle généraliste permettant d'intervenir sur tous types de sujets (recyclage foncier à vocation économique, revitalisation commerciale de centre-bourg, renouvellement d'habitat dégradé, etc.).**
- **Traitant de problématiques particulièrement complexes, il est primordial pour l'établissement d'appliquer des principes d'efficacité, d'anticipation, et de maîtrise des risques, sur l'ensemble des projets dans lesquels il intervient.**

IV. Exemple d'opération réalisées et mode opératoire

Opération de logements à PUILBOREAU

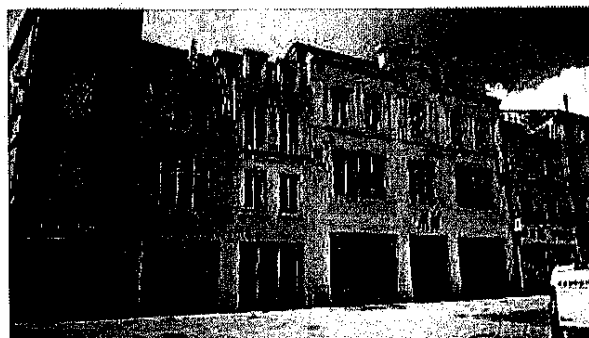
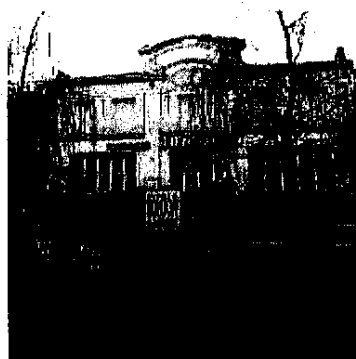
La collectivité a envisagé en lien avec l'EPF, un projet d'aménagement de logements, afin de développer l'offre d'habitat au sein de la commune, et d'accroître l'attractivité du parc de logement. Il subsistait l'enjeu primordial de revaloriser le patrimoine bâti du centre bourg, et de favoriser l'accès à la propriété au sein de la commune.



Le projet consiste à développer une opération de 22 logements, dont 11 logements sociaux, sur une emprise foncière en cœur de bourg. Suite à la démolition et à la consultation d'opérateurs, les travaux de réaménagement sont en cours. Une autre opération de ce type a été entreprise à Puilboreau.

Réhabilitation de la Galerie du Donjon, à NIORT

Dans le but de pérenniser son attractivité et sa polarisation, la ville de NIORT a souhaité donner une nouvelle impulsion commerciale au centre-



ville.

C'est dans ce cadre que, dans cette ancienne galerie commerçante à l'abandon, l'EPF a acquis individuellement les lots de la copropriété (pour 21 lots au total). La cession a été réalisée en 2014 pour plus de 1M€, au coût de revient et s'est traduite par l'ouverture d'une grande enseigne commerciale en 2016 qui donne une impulsion très forte au centre-ville : la vente d'autres grandes propriétés privées est relancée. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une convention relative à l'OPAH RU lancée par la ville de Niort.

Ce type d'intervention en centre-ville de l'EPF, autant sur les logements que le foncier commercial est un levier puissant pour pousser les acteurs privés à réinvestir les centres-villes, s'il s'accompagne

d'une régulation forte, voire d'un arrêt du développement en périphérie des zones d'extension commerciales ou de lotissements.

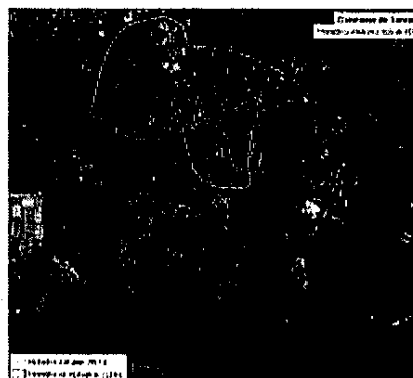
Implantation d'une entreprise d'eau minérale sur la commune de JONZAC

Jonzac, sous-préfecture de la Charente Maritime. Située au sein d'un triangle reliant Saintes, Angoulême et Bordeaux, Jonzac est un carrefour de communication important.

La commune joue donc le rôle de pôle économique et commercial, et se doit de pérenniser son dynamisme et son attractivité afin d'assurer le développement des autres communes de la Haute Saintonge.

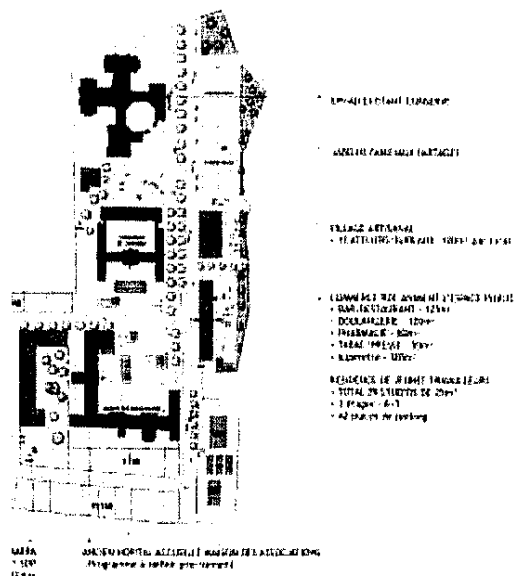
Dans ce cadre, elle a envisagée, en lien avec l'EPF, un projet de production d'eau minérale naturelle, à partir d'une source de son territoire communal. Ce projet assurera son développement économique, avec la création d'emplois, et sur le long terme, la commercialisation d'un produit local.

L'EPF est en phase d'acquisition d'un bien à proximité de la source.



Cognac (16)

L'EPF a signé en 2014 une convention avec la commune de Cognac pour le traitement de l'ancien site de l'hôpital et d'un terrain attenant, pour un total de 14ha. La ville a pris l'engagement extrêmement fort d'abandonner l'urbanisation de 25ha sur terrains agricoles pour traiter à la place ce



site très complexe.

Une étude a été lancée dès fin 2014 pour déterminer la capacité de réutilisation du site. Cela a permis d'objectiver les discussions avec l'hôpital, négociation conclue fin 2015 par l'acquisition. Une partie du site sera très prochainement réutilisée par Grand Cognac dans le cadre de l'installation du nouvel hôtel de la Communauté de Communes. L'EPF a lancé la déconstruction d'une partie des bâtiments, ce qui préparera les aménagements et les cessions à intervenir à des opérateurs. De par sa taille et le nombre important de projets de nature diverse, cette opération est exceptionnelle. Elle s'inscrit dans une démarche de redynamisation de la ville qui commence à porter ses fruits, puisque deux grands sites sont en voie de reconversion : les chais Monnet, anciennement propriété de la ville, et le site de Martell qui a récemment fait « tomber les murs ». Sur une opération de cette taille, l'apport du portage de l'EPF est particulièrement pertinent. Des premières opérations de logements seront développées en 2016 pour des travaux en 2017.

A retenir :

- **L'EPF intervient sur des opérations très diverses. Pour chaque projet, un partenariat fort a ainsi été noué entre l'Etablissement et la collectivité afin de répondre au mieux aux enjeux auxquelles elle est confrontée.**
- **Pour cela, l'EPF met à disposition des outils techniques et les mobilise sur demande autant que nécessaire afin de répondre au mieux aux attentes de la collectivité.**

C.Enjeux du nouveau territoire

I. Les enjeux relevés par la mission de préfiguration :

L'Établissement public foncier Poitou-Charentes (EPF PC) créé en 2008 est un outil à disposition des collectivités locales au sein de son périmètre régional. Aujourd'hui, l'EPF Poitou-Charentes a désormais atteint son rythme de croisière. Il dispose d'un stock de foncier très important, d'un taux de taxe spéciale d'équipement parmi les plus bas de France, d'une dette très réduite et d'une trésorerie conséquente.

Compte tenu de ces éléments, la projection de l'établissement sur un territoire plus vaste peut être envisagée sans qu'il faille au préalable modifier les équilibres atteints.

▪ **Enjeux généraux du nouveau territoire d'intervention :**

La nouvelle région représente environ 15% du territoire métropolitain. Elle constitue une région dynamique à caractère rural qui reste confrontée au vieillissement de la population supérieur au niveau national et au niveau de vie relativement faible.

Troisième région économique française, après l'Île-de-France et Auvergne-Rhône- Alpes, la Nouvelle Aquitaine contribue au PIB national à hauteur de 7,7 %. La nouvelle région présente une forte domination du secteur tertiaire en nombre d'emplois. Elle est la première région agricole en termes d'emplois (5 % au niveau régional contre 3 % au niveau national). L'agriculture représente 4,1 % de la valeur ajoutée en Nouvelle Aquitaine.

- Les emplois dans le tertiaire représentent 76 % de l'emploi régional (contre 79 % au niveau national).
- Le poids des services administrés dans la valeur ajoutée régionale a progressé entre 2008 et 2012 (+ 1,5 point au niveau régional contre + 1,4 point au niveau national hors Île-de-France).

Les logements de la Nouvelle-Aquitaine représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice aux résidences secondaires, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12% pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

- Le parc social atteint 10,1 % du parc des résidences principales, un taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %), avec des disparités entre les départements.
- Les territoires ruraux présentent des taux faibles (6 %) de logement locatif social (LLS).
- Selon les études, les besoins en logements sociaux se situent entre 2 200 et 2 900 logements sociaux supplémentaires par an.

La tension du marché immobilier régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.

- Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Les surfaces médianes des terrains se situent à moins de 800 m² (secteur littoral et grandes agglomérations) et plus de 2 500 m² dans les territoires ruraux dans l'est de la région

Le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages reflètent le changement sociétal rencontré dans l'ensemble du pays. Le parc des résidences principales est en augmentation

dans toute la région. La vacance continue, elle aussi, de progresser, surtout dans les départements plus ruraux comme la Creuse, le Lot-et-Garonne ou la Dordogne.

▪ **Diversité des territoires :**

- Un besoin réel constaté
 - La tension du marché régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.
 - Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Une particularité, l'extrême diversité des territoires

▪ **Les catégories de territoire :**

La région Nouvelle-Aquitaine se caractérise par une typologie de territoires très contrastée. Elle comprend une façade maritime où la tension immobilière est patente et où le besoin d'action au titre de la politique de prévention des risques est élevé (au-delà des secteurs fortement touchés par la tempête Xynthia de février 2010).

○ La Métropole de Bordeaux

La métropolisation autour de Bordeaux est effective et perceptible. Elle se caractérise par une transformation du territoire qui gagne en densité et en attractivité. Celle-ci s'est accrue récemment grâce au statut de capitale régionale qui contribue au mouvement centripète actuellement constaté.

Dotée des compétences et des outils (PLUi valant PLH) permettant de maîtriser la consommation de l'espace et la production de nouveaux logements, la Métropole bénéficie d'une attractivité qui lui assure la présence d'opérateurs (EPA Euratlantique, La Fabrique Urbaine, opérateurs privés), favorisant la mise en œuvre de sa politique. Celle-ci peut être jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements / 50 000 hectares nature, OIN Bordeaux Euratlantique).

Ces opérations majeures ne se déclinent pas pour des interventions sur plusieurs territoires de proximité. Par conséquent, cela nécessite une action foncière plus en « dentelle ».

En matière de requalification du foncier économique, une analyse fine des potentiels de revalorisation de friche est à réaliser afin de mieux apprécier afin de permettre une modération du marché foncier et lutter contre la spéculation et le renchérissement des coûts. Une stratégie foncière d'ensemble, contrairement à des acquisitions faites au coup par coup, permet par ailleurs de maîtriser la plus-value des fonciers à proximité des projets structurants (infrastructures de transports comme le tramway de la métropole ou opérations immobilières d'envergure avec l'exemple de Bordeaux Euratlantique) et d'intervenir en densification.

○ Les villes centres d'agglomération de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ces territoires sont directement impactés par des décennies de périurbanisation qui se caractérise par une perte d'habitants, peu de renouvellement de l'offre, avec un marché immobilier et locatif peu tendu. Ces villes constituent des points d'ancrage essentiels dans le maillage du territoire. L'un des enjeux pour elles sera de pouvoir agir en réseau avec la Métropole.

○ Les autres villes centres d'agglomération (et leur aire d'influence)

Ces dernières sont moins impliquées dans les réseaux de ville et n'offrent pas le même niveau que leurs homologues de rang départemental. Leur attractivité s'en ressent. Les besoins demeurent

importants en termes d'offres et de réponses en logements, en activités économiques, en services, etc.

- Les polarités structurantes de l'espace rural

Ces polarités subissent les phénomènes de périurbanisation et sont fragilisées par la perte d'habitants. Leur présence est structurante pour le territoire grâce notamment à des pôles d'équipements et de services. Leurs besoins se traduisent de façon différente de ceux des territoires tendus. La faible capacité financière des EPCI et des communes ne permettent pas à ces polarités de bâtir une stratégie foncière.

- Le littoral

Le littoral est caractérisé par une forte pression, des besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales sont confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une périurbanisation subie.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers, ce qui a comme effet un surenchérissement du foncier et l'éviction des populations modestes vers l'intérieur des terres.

II. Le territoire d'intervention

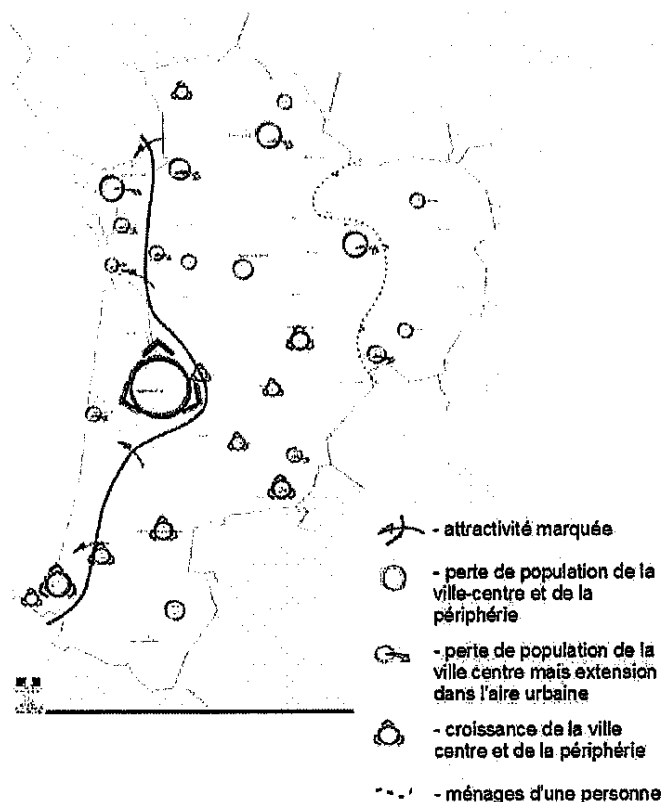
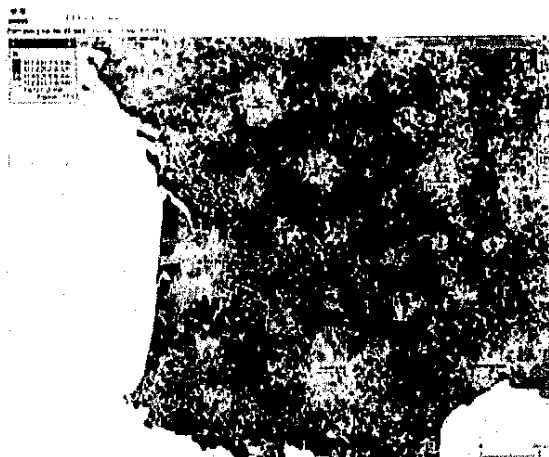
a. Structure de la population et organisation territoriale

La nouvelle région représente 15 % du territoire métropolitain et compte 5 879 144 habitants (population municipale au 1er janvier 2014), soit 9 % de la population métropolitaine. La nouvelle Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km²), au-dessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km².

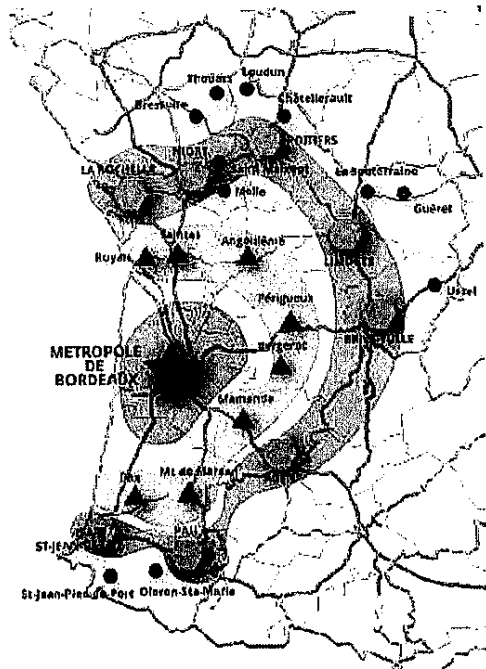
Le caractère rural de la nouvelle région est manifeste. Le degré d'urbanisation de la grande région (70 %) est inférieur à celui de la France (France métropolitaine hors Ile-de-France), soit 80 %. La Nouvelle Aquitaine compte 25 grandes aires urbaines. La croissance de sa population est particulièrement marquée sur le littoral.

La Nouvelle Aquitaine est confrontée à un phénomène de vieillissement. En 2011, la région compte près de 1,6 million de personnes âgées de 60 ans, soit 27,4 % du total de sa population contre 23 % pour la France.

La moitié de la population de la Nouvelle Aquitaine a un niveau de vie annuel inférieur à 19 360 euros. Les 10 % des personnes les plus modestes ont un niveau de vie annuel inférieur à 10 820 euros (le seuil de pauvreté est de 11 844 €/an).







Selon une Etude de l'Insee sur les pôles urbains de 2011, 43 % de la population régionale habite dans l'une des sept plus grandes aires urbaines. Le taux de pauvreté est plus important dans les villes-centres des grandes aires urbaines, ou la pauvreté touche particulièrement les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages jeunes. Ainsi, à Bordeaux le taux de pauvreté dépasse 16 % en centre-ville alors qu'il baisse à 10 % dans la banlieue et la couronne.



Enfin, nous assistons à un accroissement de fermetures d'écoles, conséquence directe du glissement de population des petites villes de périphérie vers les villes centres. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'accroissement de la vacance résidentielle et commerciale. Cette dynamique constitue pour l'EPF un indicateur intéressant dans le cadre de ses interventions d'accompagnement des politiques foncière visant à anticiper les mutations des territoires ruraux.

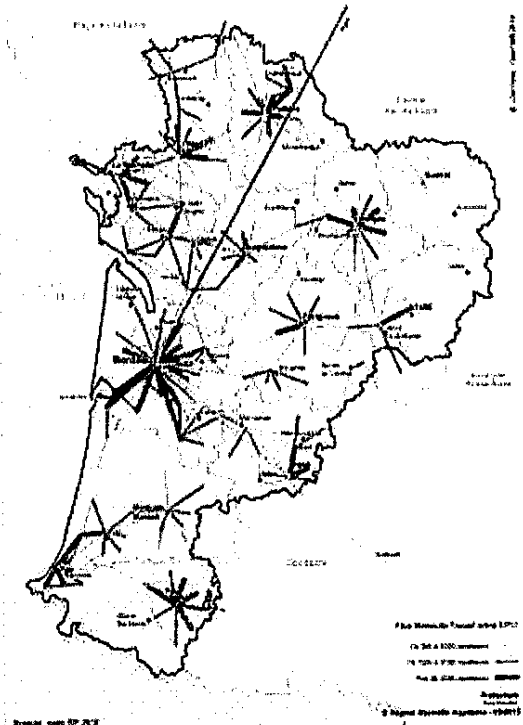
La Métropole et les réseaux de villes de la nouvelle région d'après les travaux de A'lysa agence d'urbanisme

Legende

-  Métropole Locomotive
-  Réseau de villes moyennes (à l'intérieur de la métropole)
-  Réseau de villes départementales (à l'extérieur)
-  Petites villes périurbaines

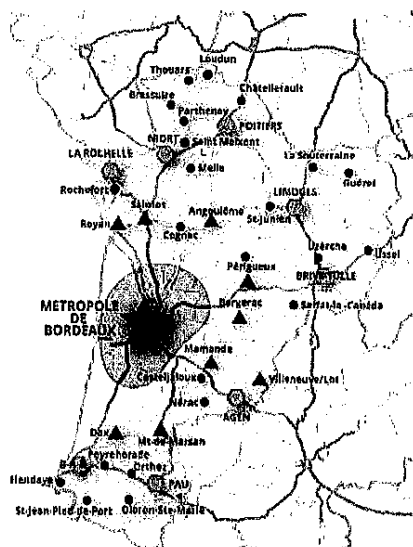
Les déplacements domicile-travail sont principalement situés au sein des EPCI puisque 2 actifs sur 3 travaillent et vivent dans le même EPCI. Les connexions domicile-travail entre agglomérations sont par conséquent peu nombreuses, les plus significatives étant les liaisons Mont-de-Marsan-Dax-Bayonne, Pau-Tarbes, Bressuire-Parthenay-Poitiers, Tulle-Brive, et l'axe Niort-La Rochelle qui se poursuit ensuite vers Rochefort et Saintes.

FLUX DOMICILE-TRAVAIL entre EPCI en 2012



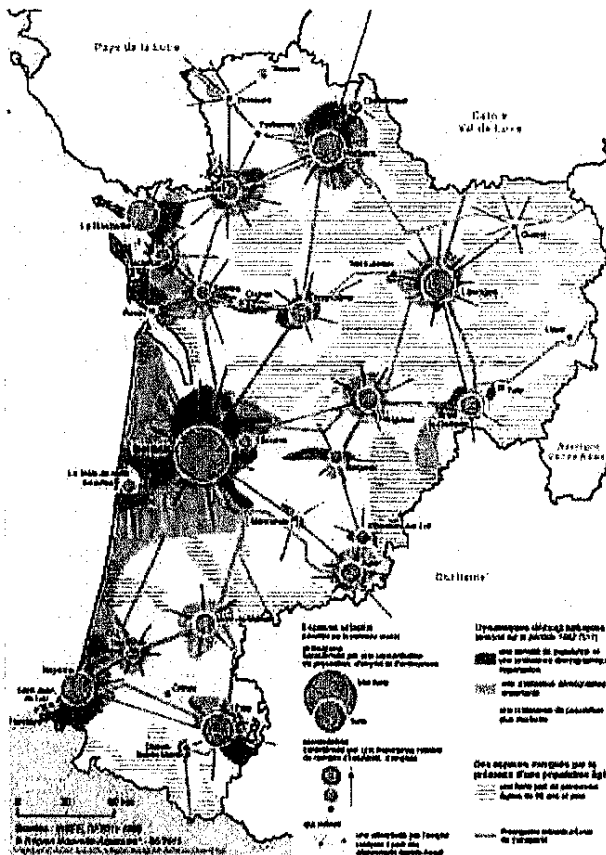
Si la Métropole bordelaise n'est pas contestée en tant que locomotive de ce grand Sud-Ouest, les autres villes majeures doivent trouver leur place : c'est dans leur intérêt réciproque. La Métropole ne sera forte que si elle est capable d'organiser un véritable échange avec les villes et constituer ainsi un réseau intelligent et étendu. Ce système réticulaire se dessine par étapes. Il doit être travaillé afin

• DYNAMIQUES TERRITORIALES



Les réseaux de proximité des principales villes de la nouvelle région

- Légende
- Métropole Locomotive
 - Poches de mise en réseau des centres urbains de toutes tailles
 - Ville structurante pour son territoire (fonction, service, richesse)
 - ▲ Ville intermédiaire, niveau de service important
 - Petites villes, relais de services importants pour les territoires ruraux

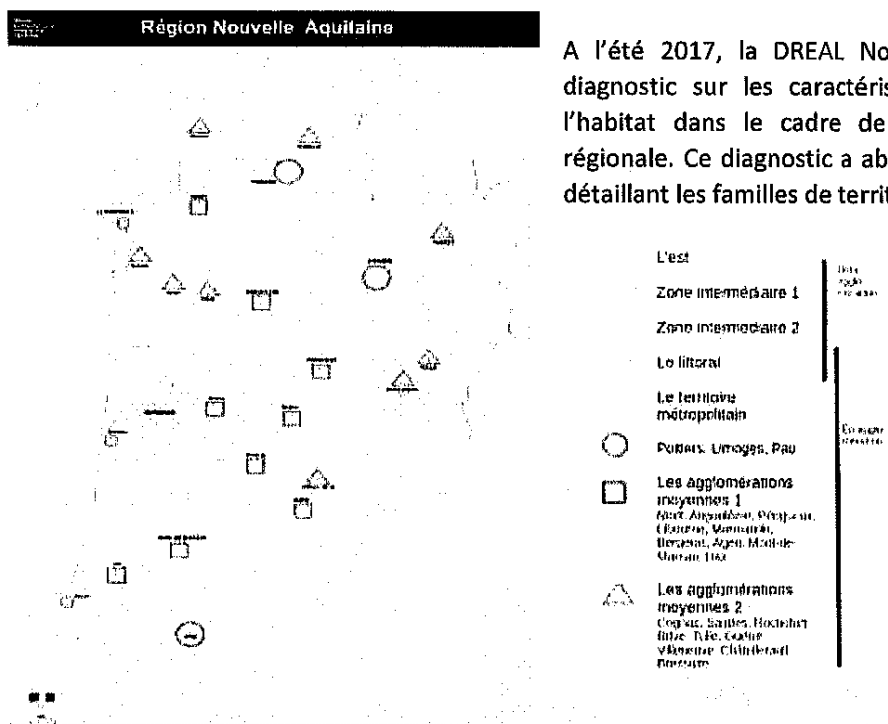


que la métropolisation n'assèche pas le devenir des autres territoires.

A retenir :

- De nombreux centres-villes et centres-bourgs de la Nouvelle-Aquitaine sont confrontés au phénomène de perte d'attractivité voire de dévitalisation, sous l'effet de multiples facteurs que sont les évolutions de la géographie de l'emploi, celles de la mobilité et avec elles des modes de consommation et d'habiter.
- Partout les mêmes diagnostics sont portés : vacance commerciale et résidentielle importantes, dégradation du cadre bâti et de l'attractivité globale du centre... Cette situation problématique pour le centre-bourg, mais aussi pour les territoires alentours, à moyen terme menacés par l'affaiblissement de leur polarité structurante, appelle à chaque fois une stratégie globale pour renouer avec une image positive et une attractivité territoriale.

b. Catégorie de territoires au sein de la Région Nouvelle Aquitaine :



A l'été 2017, la DREAL Nouvelle Aquitaine a dressé un diagnostic sur les caractéristiques et les dynamiques de l'habitat dans le cadre de la rédaction d'une stratégie régionale. Ce diagnostic a abouti à l'élaboration d'une carte détaillant les familles de territoire de la nouvelle région.

De son côté, l'EPF a commandé en 2016 une note d'opportunité mettant en perspective l'utilité d'une politique foncière selon différentes échelles spatiales et temporelles au sein de la région Nouvelle Aquitaine.

Cette étude distingue cinq grands profils de territoire dans l'espace régionale où l'on constate des besoins insatisfaits dans la politique foncière pour diverses raisons détaillées ci-après.

1. Le littoral

La région Nouvelle Aquitaine dispose de 720km de côte, et un nombre conséquent d'intercommunalités doivent composer avec le phénomène d'attractivité du territoire et de saisonnalité touristique, qui fait tripler voire quadrupler le nombre d'habitants entre la saison hivernale et estivale.

Les résidences secondaires perturbent les marchés permanents mais témoignent de l'attractivité des espaces littoraux.

La rareté du foncier, son prix, l'attractivité pour les résidences secondaires, et les enjeux économiques liés au tourisme (de masse ou non) sont autant d'éléments qui distinguent ces intercommunalités des autres EPCI du territoire de la grande région. Les marchés immobiliers sont nationaux voire internationaux pour quelques biens et les augmentations de valeurs créent un décrochage des capacités des « locaux » à habiter le territoire, voire à y créer des entreprises à l'exception des entreprises de services.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers qui agissent sur le foncier sans préoccupation de montée des prix. Les ventes continuent sur ces secteurs. Les cartes de valeurs immobilières et foncières parlent d'elles même : la pression est forte, les besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations

littorales sont en outre confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une péri-urbanisation subie. La difficulté s'étend désormais à des périmètres très étendus.

Dans ce cadre, il s'agit d'y proposer des outils à la fois permettant une gestion long terme de l'espace, la création de sites d'intérêt général pouvant échapper aux augmentations spéculatives de valeurs immobilières (exemple d'accueil de la saisonnalité dans des conditions correctes) et la production d'espaces résidentiels pour y accueillir des habitants à l'année n'ayant pas les mêmes revenus. Un partenariat avec le Conservatoire du Littoral est souhaitable dans la complémentarité des missions EPF/Conservatoire

Se développe aussi le même phénomène qu'autour des grandes agglomérations, de zones de valeurs décroissantes avec l'éloignement du trait de côte, conduisant à des phénomènes d'étalement urbain.

Charente-Maritime (La Rochelle, Royan), Gironde (les agglomérations du bassin d'Arcachon), sud des Landes, Côte basque. A l'exception du bassin d'Arcachon, ces territoires sont dotés d'un outil opérationnel pour le foncier qu'ils mobilisent variablement : maintenir et étendre la possibilité d'agir semble incontournable.

2. La métropole régionale

La Métropole Bordelaise se détache des autres EPCI en proposant le niveau de services le plus élevé de la région ALPC dans une agglomération très étendue. Son bassin de vie s'étend selon l'INSEE jusqu'au Bassin d'Arcachon vers l'Ouest et le Libournais à l'Est. Son attractivité affirmée ces dernières années en fait un territoire de choix pour le développement foncier et le portage de projet urbain.

Si la politique d'aménagement de l'Agglomération est jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements/ 50 000 hectares nature, Euratlantique), elle intervient sur de grands territoires d'opérations majeures, où la question foncière est réglée par l'opérationnel.

En revanche, et bien que le budget consacré aux acquisitions foncières soit a priori très important, il ne s'appuie pas véritablement sur une stratégie d'intervention coordonnée, notamment lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une intervention foncière plus en « dentelle ». On peut citer les interventions de centralité des villes périphériques au cœur d'Agglomération, le traitement avec les communes des interventions sur les espaces commerciaux en déshérence, des politiques foncières subtiles sur des éléments sociétaux, le renouvellement urbain dans la dentelle sur des micro fonciers et sur des ilots...

En parallèle il existe dans la métropole ce tissu d'étalement urbain, intra et extra rocade, dont les trames urbaines sont à revisiter dans le cadre d'une plus grande « urbanité ». Un travail de constitution de gisements fonciers de moyen terme, notamment à partir des lotissements des années 60 à 80 peut générer d'autres modes d'intervention, comme une densification progressive de proximité à partir de petits remembrements fonciers. Il restera à s'interroger sur la capacité de la métropole à intervenir sur les espaces de renouvellement urbain pour la mobilisation de ressources foncières à plus long terme pour les opérations d'aménagement des années 2030-2050.

En périphérie de la métropole, des EPCI ont grossi ces dernières décennies, affichant un solde migratoire positif, du fait de la croissance du bassin d'habitat, le plus souvent par débordement. Le foncier y étant généralement moins cher car plus éloigné des centres d'activités, ces espaces restent attractifs pour les ménages souhaitant accéder à la propriété en retrouvant un cadre de vie moins urbain. Ces EPCI peuvent avoir des difficultés à définir des niveaux de services suffisants (comme au

niveau de l'éducation par exemple) et se heurtent aux problématiques des villes dortoirs avec des difficultés à animer leur territoire.

Leurs besoins correspondent à de véritables enjeux de structuration d'organisation urbaine, à la véritable échelle métropolitaine.

3. Villes centres d'agglomérations de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ce sont des maillages territoriaux les plus structurés, avec un niveau de service important.

On retrouve dans la ville l'ensemble des fonctions administratives au territoire, généralement les services déconcentrés de l'Etat (préfecture ou sous-préfecture), les services de soins spécialisés etc.

Les villes structurantes peuvent être de rang départemental, ou de taille juste inférieure (Dax ; Mont de Marsan ; Tulle ; Brive par exemple).

Toutes ces villes et leurs agglomérations souffrent directement des trente années de périurbanisation. Les centres ont perdu des habitants, ont peu proposé de renouvellement des offres et n'ont pu constater que leur population avait baissé. En outre, elles constatent aussi une spécialisation des profils paupérisés dans des habitats de mauvaise qualité.

Avec de faibles stratégies urbaines, sans pression de la demande, ces villes de rang départemental peuvent se dépeupler en une décennie et connaître des difficultés d'optimisation de leurs équipements. Les centres villes de ces villes centres nécessitent des interventions urbaines et de qualité, en même temps qu'elles peuvent être confrontées à des difficultés de traitements d'espaces périphériques et de quartiers d'habitat social délaissés. Le marché, plutôt détendu, offre peu de dynamiques opérationnelles.

Faiblement outillées pour conduire une politique foncière nécessaire sur la totalité des sujets urbains, elles ont particulièrement besoin d'être accompagnées dans leur projet urbain et de territoire.

4. Autres villes centres de petites agglomérations

La logique présentée pour les villes de rang départemental vaut aussi pour cette strate intermédiaire. Même si le niveau d'équipement est plus faible, c'est une maille territoriale essentielle à l'échelle de leur bassin de vie, qui peuvent être des pôles urbains importants, soit satellites de Villes centres, soit centre de bassins plus ruraux.

Celles qu'on appelait autrefois les « petites Villes » forment une armature extrêmement intéressante dans le paysage régional, mais peuvent être « désertées » d'activités économiques essentielles à leur devenir.

Toutes ces villes souffrent d'un recentrage d'activités économiques vers les métropoles ou les villes de rang départemental (ou régional).

Leurs valeurs immobilières sont faibles voire déclinantes et ces villes peuvent perdre progressivement leurs équipements de proximité (comme les centres de santé par exemple). Les centres ville nécessitent des interventions urbaines de reconstitution et de modernisation de leurs espaces, avec un traitement des problématiques de stationnement, de remodelage urbain, de regroupements commerciaux... Moins outillées encore que les précédentes, elles ont besoin d'un soutien tant d'ingénierie que financiers sur les sujets urbains.

5. Les polarités structurantes de l'espace rural

On considère ici les EPCI ruraux, constitués souvent de nombreuses communes affichant de faibles densités de populations. Néanmoins, ils comptent un voire deux petits pôles urbains, qui viennent assurer les services minimums pour ce bassin de vie. Ces petits pôles viennent en complémentarité d'autres zones économiquement plus dynamiques mais généralement aussi éloignées des lieux de résidence des habitants. Ils connaissent également des phénomènes de périurbanisation et les polarités souffrent, se dépeuplent et finissent par perdre le substrat qui faisait tenir l'ensemble du territoire.

A condition de choisir et de prioriser l'action, il faut autoriser l'accès à une action en faveur de ces territoires particulièrement démunis en termes d'ingénierie et de capacités financières.

Ce rapport a ainsi permis d'aboutir à l'élaboration de fiche territoire permettant de synthétiser les

CC DU PAYS FOYEN (33)

COMMUNES : 20
DATE DE CRÉATION : 2002
POPULATION : 10 100
+0,2% de croissance annuelle

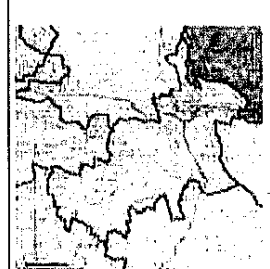
TOUTE LES MENUS 2012 : 2,4 PERSONNES PAR MENAGE

INDICE TOTAL DE LAURINANT : 0,400
PART DES ASSIMILÉS RURAUX : 14,6%

SURFACE CROQUISÉS RURAUX : 5,1%

INDICE D'ARTICUL : 0,119

POLARITE RURALE



SUPERFICIE : 210,4 KM²
DENSITE : 47,9 HAB/KM²

CA du Bassin de Brive (19)


66 communes, depuis le 1^{er} janvier 2014
134 962 habitants dont 64% à Brive-la-Vieille - 64,1% en
2013 personnes par ménage (1,49 à Brive-la-Vieille)
Emploi : 45 672, indice de concentration de 100 emplois pour 1
habitant

INDICE DE LAURINANT : 0,400 (0,400 à Brive
0,37% de population rurbale : 1 002 et 11,1% à Brive-la
Vieille)

INDICE D'ARTICUL : 0,119 (0,119 à Brive-la
Vieille)

INDICE D'ARTICUL : 0,119 (0,119 à Brive-la
Vieille)

VILLE DE RANG DEPARTEMENTAL



SUPERFICIE : 210,4 KM²
DENSITE : 47,9 HAB/KM²
INDICE : 0,119

Type de territoire : EPCI rural	Niveau des besoins du territoire				
	Developpement urbain / rural	Reposer (environnement)	Equipement municipal	Equipement IA	Autre
1. Vulnérabilité	●	●	●	●	●
2. Nature / Diversité	●	●	●	●	●
3. Intensité / Urgence	●	●	●	●	●
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	●	●	●	●	●
Organisation actuelle sur le territoire	Malgré l'élaboration d'un Programme d'Action Foncier à l'appui du PPI, pas d'action foncière communale. Actions potentielles qui reposent sur la responsabilité des Maires. Intervention limitée des promoteurs privés (non présents). Pas d'aménagement public. SCOT du Limousin.				
Requêtes actuelles	Aucune				
Les besoins à satisfaire pour le territoire	Traiter la vacance Traitement de la vacance Renouveau urbain de la ville centre Centralité d'équilibre de Sainte-Foy-la-Grande Limitation des extensions urbaines				

Type de territoire : EPCI rural	Niveau des besoins du territoire				
	Developpement urbain / rural	Reposer (environnement)	Equipement municipal	Equipement IA	Autre
1. Vulnérabilité	●	●	●	●	●
2. Nature / Diversité	●	●	●	●	●
3. Intensité / Urgence	●	●	●	●	●
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	●	●	●	●	●
Organisation actuelle sur le territoire	Le PPI Foncier est un acte prioritaire du PPI Foncier. Le SCOT du Bassin de Brive a été adopté en 2013 et prévoit une action de réhabilitation de 50% des logements sociaux à Brive-la-Vieille. Le CA développe des zones d'activités communales de 150 ha de zones d'activités avec un budget de 15 millions d'euros sur 2014, dans le cadre du PPI Foncier. Le CA a financé le projet de réhabilitation de la Caserne Litard à Brive-la-Vieille. Des engagements sont en cours de signature.				
Requêtes actuelles EPP / EP	Aucune				
Les besoins à satisfaire pour le territoire	Aucune				

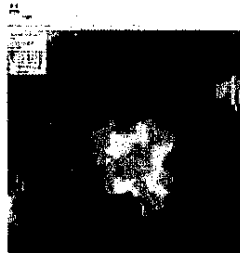
départementale:

enjeux foncier à l'échelle intercommunale et

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

UNE DEMOGRAPHIE DE LA HAUTE-VIENNE ENJEUX



La Haute-Vienne est le deuxième plus petit département de la région par sa superficie. Avec 375 363 habitants recensés en 2015, la population haut-viennoise a progressé de 0,1 % par an depuis 2009, soutenue par les vagues d'immigrations. Densément peuplé (44,1 %), la population est très concentrée autour de Limoges. C'est le 4^{ème} département le plus densément peuplé de la Nouvelle-Aquitaine après la Gironde, la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques. Plus de la moitié de la population vit dans le pôle urbain de Limoges (49 %). Plus d'un habitant sur quatre réside dans la couronne périurbaine de Limoges.

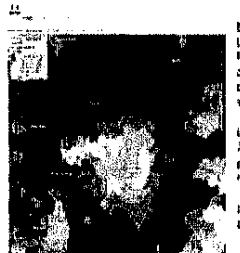
La part de la population de +60 ans représente 20,1 % de la population départementale, un taux légèrement plus élevé que la moyenne régionale (17,3 %).

Les ménages français sont représentés 59 % de la population. Le nombre de ménages français s'est élevé à 165 527 en 2015, dont 60,3 % sont séparés. Plus de 15,1 % de la population départementale vit sous le toit de ses parents.

Le coût de logement (le coût de logement est de 11 044 €). Le coût de la terre est l'un des plus élevés de France, ce qui est dû à la présence des ménages jeunes et le plus importante - 20 % des personnes vivent au sein d'un ménage dont le référent fiscal a moins de 30 ans.

Malgré l'absence de la ville centre du département, la Haute-Vienne n'est pas en hausse démographique. Le taux de personnes âgées est proche de la moyenne régionale, mais le taux de jeunes ménages pauvres est plus important.

UNE ÉTUDE SUR LES TERRITOIRES D'ACCUEIL DES VILLES DE LA HAUTE-VIENNE



En 2012, la Haute-Vienne compte 215 792 logements. Le pôle des résidences urbaines dans le pôle des plus importantes qu'en Nouvelle-Aquitaine (85,1 % contre 82,5 %) et enregistre une augmentation de 3% par rapport à 2007. La part des logements sociaux est également supérieure à la moyenne régionale (10,3 % contre 8,1 %) avec une répartition inégale et durable dans les différents lieux.

Les résidences sociales ont connu certains des meilleurs (65,0 % contre 71,4 % à l'échelle régionale) la part des résidences sociales est un peu plus élevée (81,2 % une fois déduites avant 1991 contre 78,3 % au niveau régional).

La production de logements sociaux est 17,6 % contre relativement faible par rapport à la moyenne régionale (13 %).



Le nombre de logements sociaux dans les communes de l'agglomération de Limoges a augmenté de 16 % depuis 2010 et 1,6 % de résidences sociales. La Haute-Vienne se place en 1^{ère} position des départements de l'ALPC après le fait des logements et un logement (17,1 % soit plus de 3 points de plus que la moyenne régionale).

Quatre communes de l'agglomération de Limoges sont classées à l'échelle de la région. La ville de Limoges attire ses habitants tandis que les autres restent défavorisées.

LE PÔLE URBAIN DE LIMOGES ET LA COURONNE PÉRIURBAINNE

Dans le département de la Haute-Vienne, les pôles des territoires se situent entre 300 km² pour le pôle de Limoges avec une moyenne de 100 km² en Haute-Vienne. Les pôles des territoires se situent autour de 1 450 €/m² contre 1 803 €/m² en Aquitaine. Il est très élevé dans le département (+0,3 % en 2015) avec de fortes disparités selon les secteurs (+ 1,7 % en deuxième couronne de Limoges, + 1,5 % en première couronne, - 7,3 % à Courçay, - 10,7 % à Panazol). Les pôles des territoires sociaux ont baissé de près de 2,8 % pour se situer à 1 150 euros/m². Plus les appartements sont plus récents (avant 2014 et 2015) à l'exception de 2 525 euros/m² et 1 520 euros/m² sous type d'appartement collectif. Les surfaces moyennes de résidences sont devenues à des niveaux très élevés d'environ 1 704 m² pour un terrain. Le nombre de ventes enregistrées en Haute-Vienne a progressé de 8,9 % sur un an, entre 2014 et 2015.

La question de la mise en œuvre de l'offre de logements sociaux, notamment sociaux et l'accès à la propriété compte tenu des revenus moyens élevés que la moyenne régionale. Les experts du département se trouvent également par la forte concurrence de l'extérieur urbain, et à la fois des terres qui restent relativement élevées, et la reconquête de centres anciens dans les secteurs plus éloignés de l'agglomération de Limoges.

Le soutien du département d'autres territoires pour une croissance économique mais soutenable et de garantir une évolution équilibrée des territoires entre les espaces résidentiels et naturels et agricoles afin de limiter les coûts d'énergie et de maintenir la consommation pour le confort dans les secteurs moins peuplés par l'État.

En matière d'habitat, l'offre nouvelle de logements doit permettre de répondre aux besoins dans les agglomérations dans le tissu urbain, à des prix permettant la réalisation dans l'agglomération de logements sociaux adaptés à la population. En matière de développement économique, les interventions sur les zones existantes doivent être adaptées aux besoins sociaux et économiques. Un effort en faveur du maintien et du développement commercial dans les centres anciens, tant intenses que rurales, est également essentiel.

En matière d'attractivité des centres-bourgs, le développement de la Haute-Vienne passe par un tissu de centres-bourgs viables. Les centres-bourgs sont confrontés souvent à une concurrence importante de logements que des communes. Le soutien financier de ces projets se fera souvent à l'aide de services juridiques et financiers privés. L'efficacité structurelle d'un renouvellement et d'une requalification urbaine durable.

Les collectivités de l'EPF, les associations et la politique des diverses procédures de maîtrise de l'offre (fonds de préemption, négociations amiables, conventions, etc.) représentent une opportunité d'intervention pour les collectivités qui visent leurs projets locaux.

La Haute-Vienne (79)

Population : 375 363 habitants
Superficie : 10 119 km²

Le projet de loi relatif à la réforme des collectivités territoriales prévoit une nouvelle répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Les communes, les départements, les régions et l'État ont des compétences différentes. Les communes ont des compétences de proximité, les départements ont des compétences de proximité, les régions ont des compétences de proximité, et l'État a des compétences de proximité.



Saint-Martin d'Ay (17)

Population : 1 000 habitants
Superficie : 100 km²

Le projet de loi relatif à la réforme des collectivités territoriales prévoit une nouvelle répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Les communes, les départements, les régions et l'État ont des compétences différentes. Les communes ont des compétences de proximité, les départements ont des compétences de proximité, les régions ont des compétences de proximité, et l'État a des compétences de proximité.



AVIS DE LA CONCLUSION

Suite aux réunions publiques avec des élus du département, le résultat est le suivant :

- La Communauté d'Agglomération de Grand Limoges a été reconstruite plusieurs fois depuis l'été 2015. Son Président est administrateur de l'EPF au titre de Conseil régional depuis janvier 2016. Communauté la zone, une réflexion a été engagée pour créer un EPF local d'agglomération.
- Le Maire de Limoges a semblé intéressé avec son adjoint à l'urbanisme et a demandé un nouveau rendez-vous pour les prochains semaines.
- Au Nord de la Haute-Vienne, le préfète de la Communauté de Communes et Maire de Bellac en approuve très favorablement les perspectives d'intervention de l'EPF en vertu du projet de requalification de centre-bourg qui fait l'objet d'une demande dans le cadre de l'ARF centre-bourgs de l'État.

**SYNTHÈSE DES ENJEUX
DEPARTEMENT DE LA VIENNE**

Le PPI 2014-2018 est l'élément de la stratégie départementale de développement durable et de gestion des ressources foncières. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.



Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.



Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

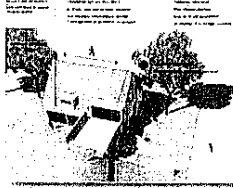
Le PPI 2014-2018 vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale. Il vise à garantir la maîtrise foncière de la Vienne et à assurer la cohésion territoriale.

Face à la complexité des projets, les petites communes rurales ont nécessairement besoin d'aides de natures diverses, que ce soit en termes financiers, en ingénierie ou en capacité d'acquisition foncière. Dans ce contexte l'intervention de l'EPF en Dordogne pourrait s'organiser autour des axes précités et son action sur le territoire pourrait se traduire déjà par des actions qu'il porte sur le territoire de la Charente, un territoire qui connaît des enjeux similaires aux ceux de la Dordogne.

EXEMPLES D'INTERVENTION DE L'EPF DANS DES TERRITOIRES AUX ENJEUX SIMILAIRES A LA DORDOGNE

Coussay-les-Bois (66)

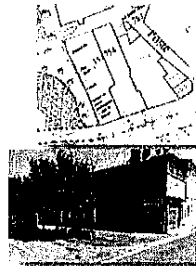
La commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition de terrains situés en plein centre-bourg, d'une surface de 3 750 m², pour la réalisation d'une maison d'accueil familial. Il s'agit d'un projet assez spécifique (8 structures de ce type sont prévues dans le département), qui regroupe une famille d'accueil et 3 accueillis âgés ou handicapés, dans un logement composé d'une partie privative pour l'accueillant, d'une pièce de vie commune avec les accueillis et de chambres privatives avec salle de bains pour les accueillis. Le rôle de l'EPF est de se porter acquéreur du foncier (l'acquisition est prévue début 2016), et préalablement de mener une étude de pré faisabilité pour s'assurer de l'équilibre du projet et des sources de financement. La commune monte désormais le dossier et l'EPF pourra l'assister dans la recherche d'un opérateur et l'ingénierie de la cession, si elle le souhaite.



Saint-Même-les-Carrières (16)

Reconstruction d'une friche en cœur de bourg
CONVENTION :
Reconquête d'une friche commerciale et d'habitation en centre-bourg
Projet d'implantation d'un commerce et d'équipements médicaux

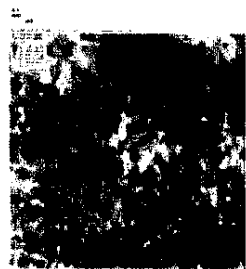
Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Cette emprise bâtie, très dégradée dispose d'un emplacement privilégié, sur la place principale du bourg. Cet lot est donc prioritaire dans la politique de revitalisation de centre-bourg entreprise par la commune qui entend y implanter un commerce (boulangerie) et des équipements. Cette dernière a donc sollicité l'EPF pour acquérir ce foncier qui est actuellement en cours de négociation



AVIS DE LA COLLECTIVITE ET POINT D'ETAPE

Le Conseil Départemental de la Dordogne a délibéré pour émettre un avis favorable à l'inclusion du département dans le périmètre de compétence de l'EPF, en date du 23 juin dernier, et demander "par anticipation et pour illustrer les missions possibles de l'établissement, la réalisation de diagnostics préliminaires sur des communes du département, en ciblant des enjeux spécifiques et représentatifs du territoire".
L'intérêt des élus s'est montré fort pour l'intervention de l'EPF sur le territoire départemental de la Dordogne, c'est pourquoi les collectivités sollicitent désormais à travers le Conseil Départemental l'EPF pour pré-analyser des projets qu'elles envisagent.

**SYNTHESE DES ENJEUX
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE**



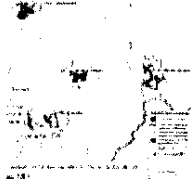
ÉPIQUE : Le département de la Dordogne compte 416 900 habitants regroupés dans une structure démographique moderne entre 2008 et 2013 avec une croissance de +0,4%. La densité de sa population se situe à environ 46 habitants/km² en 2011.
En 2013, le département a enregistré de -60 ans à plus de 100 000 habitants, soit 31,7 % de la population départementale et qui représente un tiers plus de la population totale régionale (27,4 %).
La taille des ménages s'élevait à 1,77 personnes en 2011, une baisse qui se confirme avec un rythme de variation de 0,11% contre 0,68% pour la période 1990-1998.
Sur les 192 662 ménages fiscaux présents en Dordogne, 31 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond SMIC et à 42 563 €.

Les ménages fiscaux vivent sous le poids de prestations au titre de l'impôt sur le revenu de 23% de la population pour une part de 11 844 €. La Dordogne fait partie des trois départements de la région Nouvelle Aquitaine les plus vulnérables et dont les ménages de médian sont les plus faibles.

Le département de la Dordogne pour un chiffre d'affaires annuel de 20 milliards de euros est le plus pauvre de la région Nouvelle Aquitaine.



ÉPIQUE : En 2013, le parc de logements comptait 238 412 logements, soit 58 % de parc résidentiel (199 203). Le parc des résidences principales représente 78 % du parc départemental (113 000 résidences principales) par rapport à la région et enregistre une augmentation de 1,1 % depuis 2007.
Le nombre de résidences principales d'habitat individuel en construction est en forte baisse de 5,6% en moyenne annuelle depuis 2007 et compte au total 6 965 logements dans en 7 et 8.
Le volume constructible de 825 logements en 2011, avec une augmentation depuis 2007 de +2,2% en moyenne annuelle, le taux de vacance (11,1%) est largement supérieur à la moyenne régionale (8 %). Ce taux est directement proportionnel à l'étalement des villes, constat qui est l'élément de la région.
Le taux de résidences secondaires est plus élevé que la moyenne dans la Nouvelle Aquitaine (11,1%) et représente 15 % du parc de logements départemental.



En 2013, le nombre de logements sociaux publics était de 13 351 unités, malgré une augmentation depuis 2010 de 1,34 % à représenter 2,7 % des logements sociaux. Le taux de vacance a été de 10,4 % (taux moyen régional de 10,4 %).

En Dordogne, 7 communes ont été déclarées en état de catastrophe naturelle. Les communes de Fagnac, de Pérignat, de La Courbe, de Saint-Pierre, de Saint-Même-les-Carrières et de Saint-Pierre-de-Bard ont été déclarées en état de catastrophe naturelle de 2013.

ÉPIQUE : Le département de la Dordogne compte 416 900 habitants regroupés dans une structure démographique moderne entre 2008 et 2013 avec une croissance de +0,4%.

En Dordogne, les prix de l'immobilier ont baissé de 10,4 % depuis 2007. Les prix des terrains ont enregistré une forte augmentation, de 7,55 % ils s'élevaient à 24 €/m² pour les appartements en 2007 et à 1917 €/m² pour les maisons de moins de 100 m² contre une moyenne régionale qui se situe à hauteur de 2 400 €/m². Les surfaces moyennes de terrain sont plus élevées à destination des plots d'habitat (2 028 m² pour les terrains).

Après l'annonce de la hausse des prix de l'immobilier, le prix de la terre agricole est en hausse de 22 000 € dans le département. Le prix moyen des terres est de 20 000 € dans le secteur de Périgueux et de 10 000 € dans le secteur de Bergerac. Le prix de construction des logements est plus élevé à 40 000 € en moyenne contre 100 et 120 000 € dans le secteur de Bergerac et de 20 000 € dans le secteur de Périgueux.

Les prix des logements sociaux sont plus élevés que la moyenne régionale et sont de 4,70 €/m² en moyenne contre 4,40 €/m² à 5,17 €/m² en individuel contre 5,3 €/m².

En 2013, 2 722 logements ont été construits en moyenne annuelle entre 2007 et 2013. Dans le département, en 2013, 1 503 logements ont été construits (18,8 % du total régional), soit une baisse de 14,3 % depuis 2007. Le prix à l'acte est de 410 000 € pour un logement de 60 m² contre 430 000 € pour un logement de 110 m² en individuel.

Avant le démarrage de la Dordogne se caractérise par la progression du parc des résidences principales et de la vacance sans doute liée à l'étalement des villes et donc à la reconquête des zones urbaines par l'étalement urbain pour les communes rurales. Cette situation se fait sous le poids de la dégradation des communes de la Nouvelle Aquitaine. Ce constat est en lien avec le fait que le parc de logements sociaux est plus élevé que la moyenne régionale (11,1%) et représente 15 % du parc de logements départemental.

L'objectif est de permettre aux communes de bénéficier d'un accès à la propriété immobilière d'habitat individuel pour le parc et pour assurer un développement durable des territoires. La reconstruction des logements sociaux pour les communes de petites et moyennes villes est un enjeu majeur. L'objectif est de permettre aux communes de bénéficier d'un accès à la propriété immobilière d'habitat individuel pour le parc et pour assurer un développement durable des territoires. La reconstruction des logements sociaux pour les communes de petites et moyennes villes est un enjeu majeur. L'objectif est de permettre aux communes de bénéficier d'un accès à la propriété immobilière d'habitat individuel pour le parc et pour assurer un développement durable des territoires.

Stratégie foncière du Conseil Départemental de Gironde :

Dans le cadre de ses missions de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels, le Département peut être amené à acheter des biens bâtis ou non et les gérer pour son propre compte, ou à subventionner des acquisitions ou des réserves foncières à vocation environnementale ou agricole réalisées par les collectivités locales ou les exploitants. Ainsi le Département :

- ✓ mène des opérations d'aménagement foncier (réorganisation parcellaire autrefois appelée «remembrement»), visant à atténuer l'impact de l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (autoroutes, LGV), à réparer les dégâts occasionnés par les tempêtes ou à rationaliser le parcellaire agricole ou forestier à la demande des collectivités locales ;
- ✓ accompagne le développement des territoires, tout en veillant à la limitation de l'étalement urbain, au recentrage du développement dans les centres-bourgs et à la revitalisation des centres-anciens dégradés ;
- ✓ favorise l'émergence de projets de territoires répondant aux enjeux clés de chacun, notamment grâce à la démarche de dialogue territorial engagée autour des Pactes territoriaux ;
- ✓ s'appuie sur des dispositifs spécifiques et propose une ingénierie technique, administrative, juridique et financière renforcée par la création de l'Etablissement public administratif créé fin 2017 baptisé Gironde Ressources.

A retenir :

Le nouveau périmètre d'intervention de l'EPF nécessite un équilibre territorial sensible que l'Etablissement doit appuyer par la diversité de ses interventions :

- Dans les périmètres en zone tendues foncier dont le foncier est rare dont les prix du marché sont en hausse, l'intervention de l'EPF doit contribuer à reconstituer des disponibilités foncières, et ainsi permettre à une offre abordable de pouvoir se développer.
- Dans le périmètre moins tendue, la mission de l'Etablissement est d'appuyer la structuration territoriale, de contribuer à la revitalisation des centres-bourgs, et d'accompagner les politiques foncières vers la limitation de l'étalement urbain.

L'EPF intervient au service de tous les types de collectivités.

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, ainsi que, sur les nouveaux territoires, le bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume d'interventions très probablement sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d'appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU, des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment.

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux : Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département.

Les enjeux sont d'appuyer des projets de logement en renouvellement urbain, sur le diffus ou sur des grandes opérations d'aménagement par exemple en quartier de gare, d'appuyer les communes soumises à la loi SRU qui souhaitent un appui. Il peut aussi s'agir d'appuyer le commerce de centre-ville, et dans les centres-bourgs périphériques avec l'aménagement urbain, la structuration et la qualité de vie, et aussi de traitement de friche et la reconversion de zones industrielles et d'activité pour développer l'emploi.

Les enjeux de développement économique généraliste en renouvellement urbain notamment et de logiques de filières et de pôle représentent souvent des priorités des collectivités.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches.

Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement d'habitat et de commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

c. Logement :

▪ Le parc du logement

Les logements régionaux représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice à la résidence secondaire, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

La Nouvelle-Aquitaine est la quatrième région en nombre de logements, très proche derrière l'Occitanie. Son parc progresse annuellement de 1,23 % depuis 2008 en moyenne.

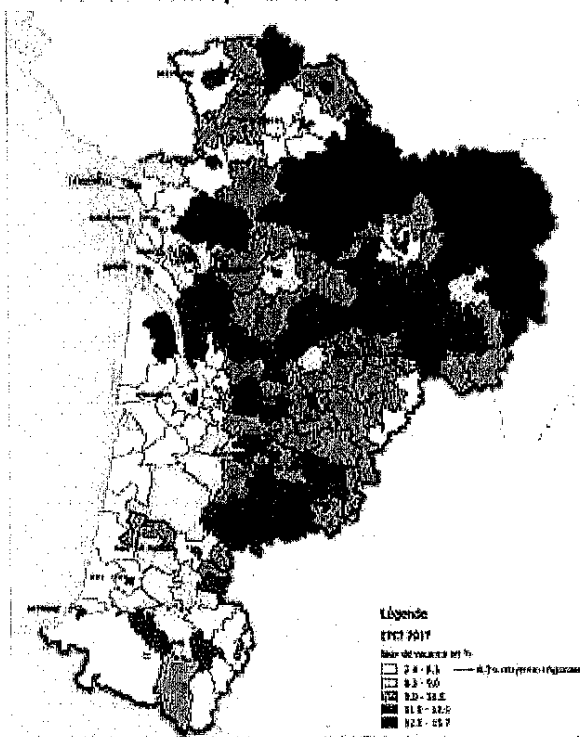
Le nombre de **résidences principales** a augmenté de 19 % entre 1999 et 2012, soit beaucoup plus rapidement que la population (hausse de 10 % sur la même période). Le desserrement des ménages (2,15 personnes par ménage, nettement sous la moyenne nationale), dû notamment au vieillissement de la population et à l'augmentation des décohabitations, entraîne un besoin supplémentaire de résidences principales.

La présence des **résidences secondaires** est prégnante dans certains EPCI littoraux où le taux atteint 50 %. L'est du Limousin accueille également un fort taux de résidences secondaires (40 %) dû à la conjoncture de plusieurs facteurs : déclin de la population, prix abordables, résidences familiales conservées.

La région Nouvelle-Aquitaine est confrontée à un taux de la **vacance** supérieur à la moyenne nationale (7,3 %), le département le plus touché étant la Creuse (13,7 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène.

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Les maisons individuelles représentent 71 % du parc des résidences principales, fortement au-dessus de la moyenne nationale (43%), ce qui peut générer de la consommation d'espace.

Taux de vacance par EPCI en 2013



- Consommation d'espace

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Cette répartition largement en faveur des logements individuels est sensiblement plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire français (71% contre 43% en France métropolitaine).

En Nouvelle Aquitaine, 6 % des communes se situent à plus de 15 logements/ha.

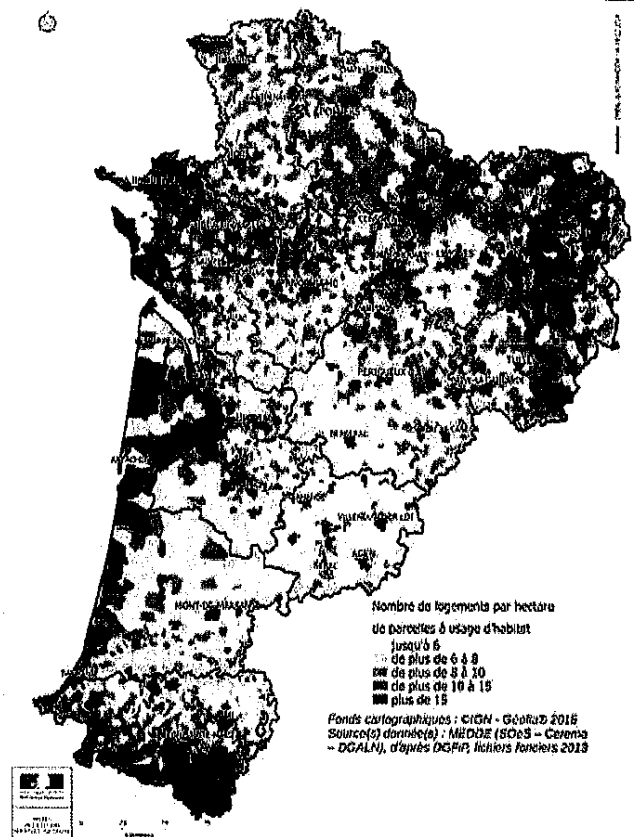
- 21 % des communes : < 6 logts/ha
- 30 % des communes : > 6 et < 8 logts/ha
- 24 % des communes : > 8 et < 10 logts/ha
- 19 % des communes : > 10 et < 15 logts/ha

En 2015, 10,5 % de la construction neuve (logements autorisés) en France métropolitaine se situe en Nouvelle-Aquitaine (alors que la Nouvelle-Aquitaine représente 8,9 % de la France en population), ce qui montre un certain dynamisme. Après une forte baisse de la construction neuve en 2014, l'année 2015 marque une reprise (+7 % essentiellement due à la croissance du collectif avec +19%) en Nouvelle-Aquitaine. Près de la moitié des logements autorisés (46 %) sont situés en Gironde.

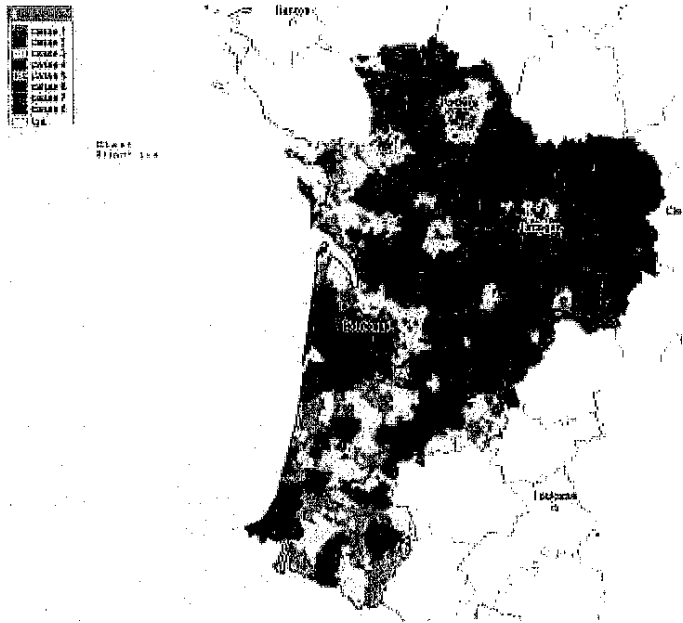
Contrairement à la période 2000–2008 au cours de laquelle la zone où la construction neuve était plus étendue, depuis 2008, elle se concentre en grande partie sur la zone littorale et sur l'aire urbaine de Bordeaux.

Dans l'est, la consommation d'espace est importante, on observe une utilisation importante des grandes parcelles et un phénomène de mitage.

Nombre de logements à l'hectare en 2013

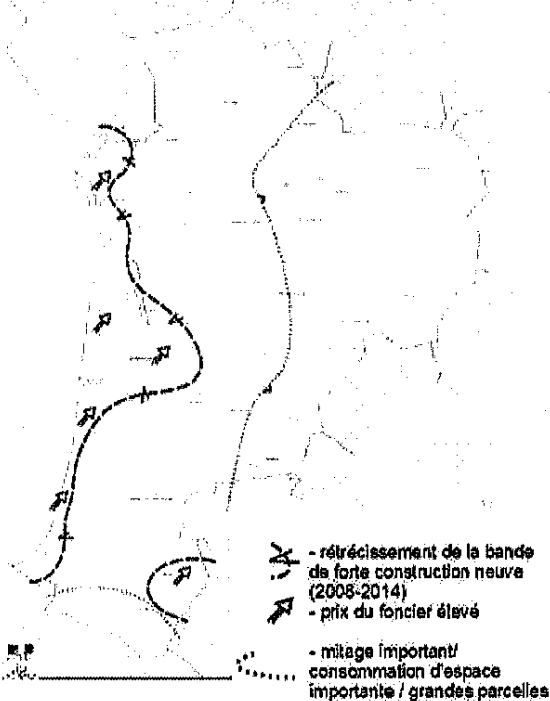


La région Nouvelle-Aquitaine est une région de propriétaires occupants (63 % contre 58 % en France métropolitaine).



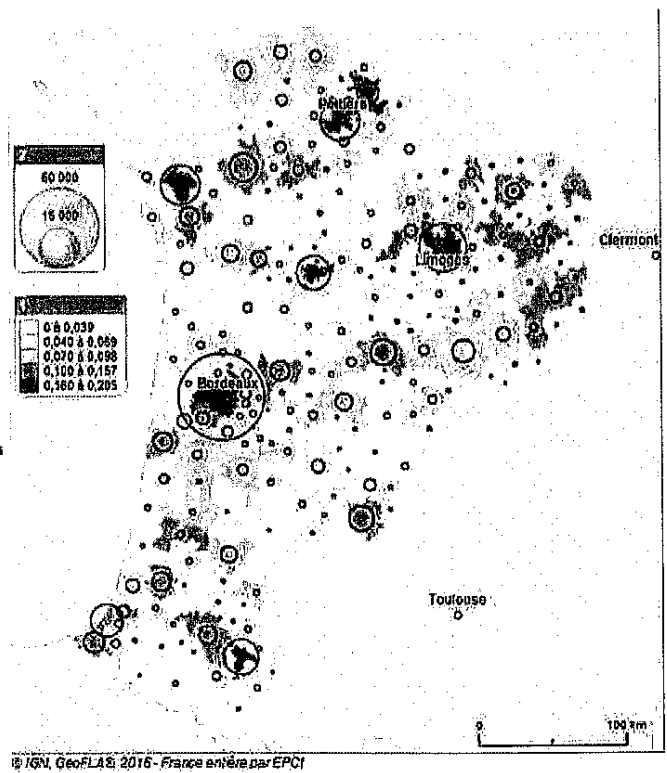
1. secteur rural en renouveau et étalement urbain
2. secteur rural détendu
3. étalement urbain
4. forte tension résidentielle
5. couronne périurbaine résidentielle
6. très forte tension résidentielle et touristique
7. pôles urbains en perte de population
8. pôles urbains bordelais

Dynamique de construction et consommation foncière



On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural et un peu sur le littoral landais, mais également sur des territoires en perte de population. 40 % du territoire connaît un étalement urbain dû à la croissance de la population, sur 27 % du territoire la croissance des territoires artificialisés est plus forte que la croissance de la population et 30 % du territoire connaît une artificialisation des terrains tandis

1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI



© IGN, GeoFLA 2016 - France entière par EPCI

que la population est en recul. Seulement 3 % des communes régionales connaissent une régression des surfaces artificialisées malgré le gain de la population.

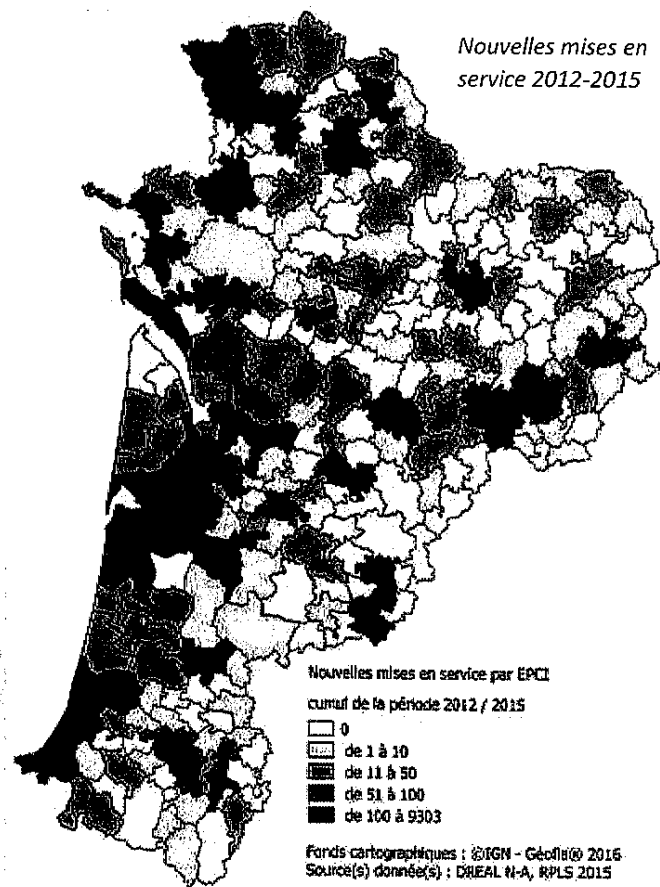
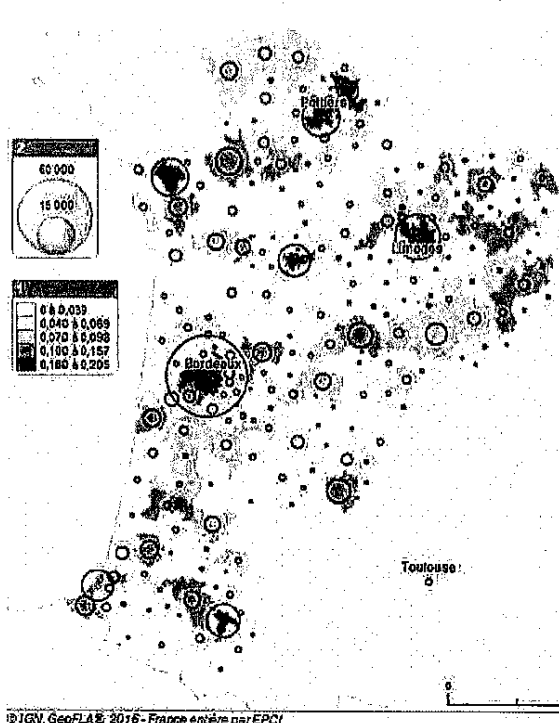
- Le parc social

Le parc social compte environ 277 000 logements, soit 10,1 % du parc de résidences principales, taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16%). Les départements ruraux ont une offre de logements sociaux assez faible (7 %), tandis que les trois départements des préfectures des ex-régions sont ceux aux taux les plus forts, la Haute-Vienne culmine à 14,3 %.

Le taux de vacance structurelle de plus de trois mois est de 2,1 % alors que la moyenne nationale se situe à 1,6 %, avec un taux plus élevé que la moyenne régionale dans la Haute-Vienne et la Creuse, signe d'une détente du marché locatif social.

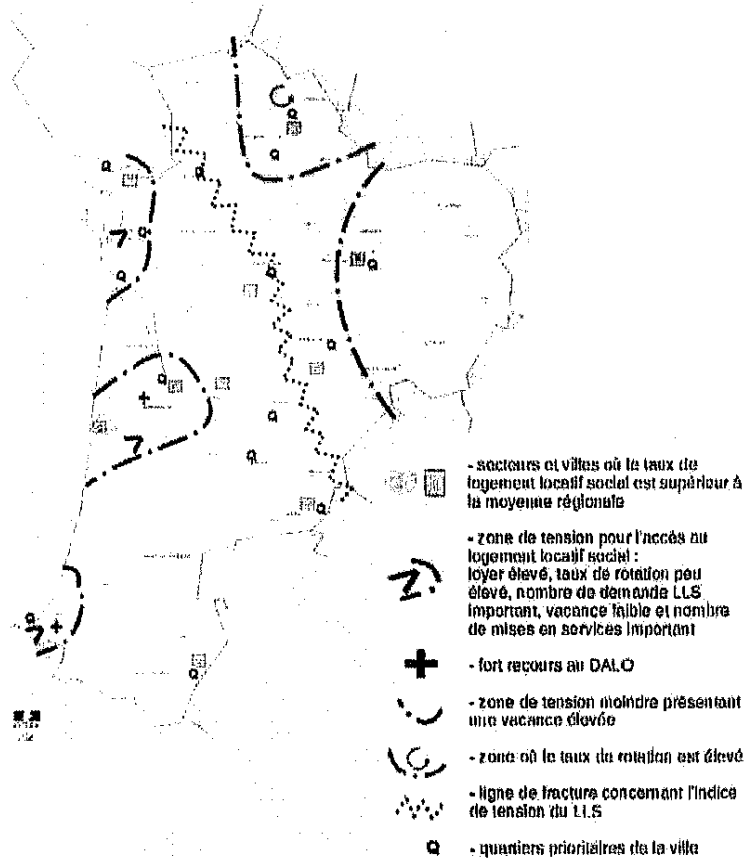
La dynamique de construction est lancée depuis 2011, le nombre de logements sociaux a augmenté en moyenne de 1,8 % par an. Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %, dont la Gironde enregistre le taux le plus élevé, après les Pyrénées Atlantiques (Bordeaux Métropole (+2,9 %) et la Gironde hors Bordeaux Métropole (+3,9 %)).

1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI



Les trois dernières années, le PLAI a représenté entre 24,9 % et 28,6 % du nombre de LLS financés, ce qui va constituer à l'avenir une offre relativement importante de logements à destination des populations les plus modestes.

À l'opposé, le PLS constitue également une offre non négligeable puisque la part de logements financés en PLS représente entre 25,7 % et 26,7 % des logements financés ces 3 dernières années.



Selon l'indice de tension du logement locatif social (rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur une année) la région est séparée en deux par une ligne de fracture du nord-ouest au centre-est. Au nord de cette ligne, l'indice de tension est moins élevé qu'au sud, ce qui est le signe d'un marché du logement locatif social plus tendu au sud de la région.

Le nombre de demandes de logement social issu du SNE en 2015 s'élève à plus de 117 000 dans la région Nouvelle-Aquitaine, plus de 80 000 demandes étant formulées par des demandeurs extérieurs, c'est-à-dire non encore logés dans le parc HLM. Sur la région, en moyenne, 50 % des demandes concernent des T1

et des T2, alors que le parc locatif social est essentiellement composé de T3. Les ménages de taille réduite (1 ou 2 personnes) représentent 77 % des demandes de la région Nouvelle-Aquitaine dont 53% des demandes sont effectuées par des ménages d'une seule personne.

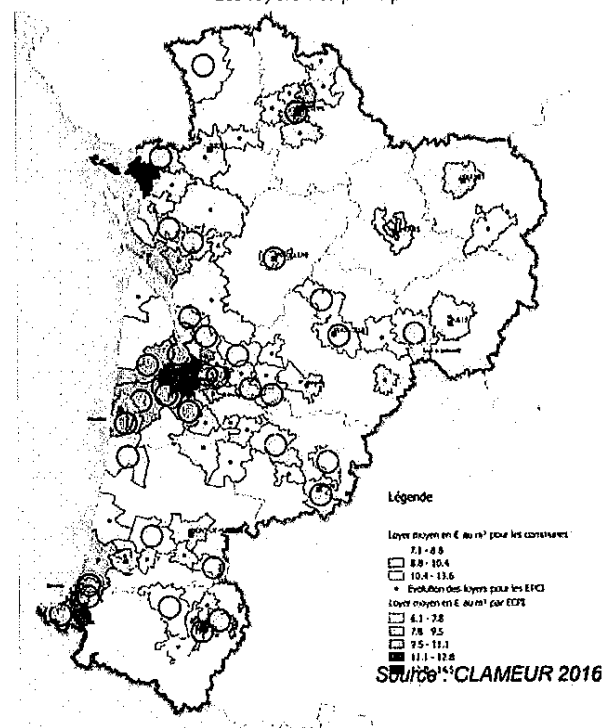
Les ménages qui ont eu recours au droit au logement (DALO) se concentrent sur les zones de Bordeaux et dans le Pays Basque.

- Le marché de l'immobilier :

Les prix des loyers

Les prix des loyers dans le parc privé par département varient de 12,0 € le m² en Charente-Maritime et en Gironde à 7,8 € le m² dans la Creuse et le Lot-et- Garonne. Les loyers les plus chers sont situés sur l'île de Ré (14,5 €/m²) et la CA de La

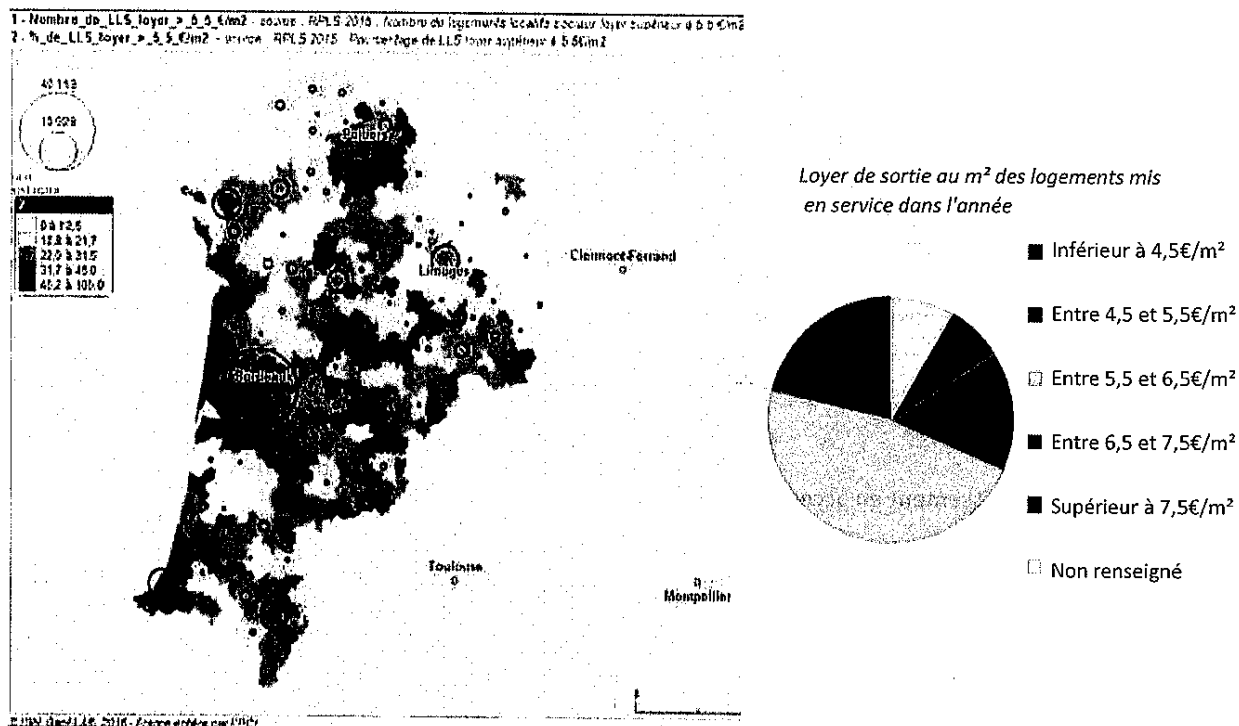
Les loyers des principaux EPCI en 2015



Rochelle (13,6 €/m²), devant la Métropole Bordelaise (12,2 €/m²).

En 2015, dans le **parc public** les loyers se situent autour de 5,29€/m² de surface habitable, en hausse de 1,1 % sur un an. En Gironde, ce loyer moyen est plus élevé que la moyenne nationale : 5,72€/m² dont 5,81€/m² sur Bordeaux Métropole. Les loyers moyens de la Vienne, de la Charente-Maritime, de la Dordogne sont un peu au-dessus des 5€/m². Les loyers des 5 autres départements sont en dessous de 5€/m².

Les logements nouvellement mis en service ont des loyers plus élevés de 14 % par rapport aux loyers moyens existants. L'offre nouvelle ne va a priori pas contrer ce phénomène sur les territoires à l'offre déjà la plus chère.

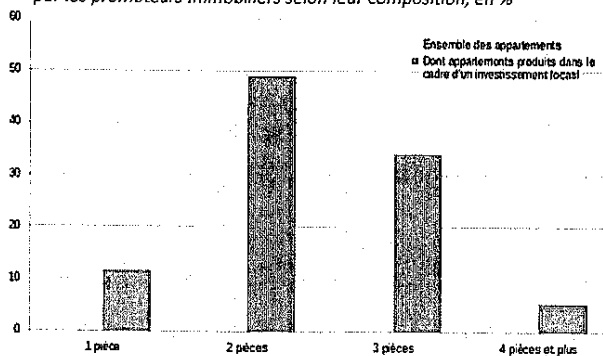


▪ Investissement locatif

L'investissement locatif privilégie davantage les appartements que les maisons. Selon ECLN, près de 6 appartements neufs sur 10 (57 %) ont été financés en 2016 dans le cadre du dispositif Pinel. En revanche, seules 3 maisons neuves sur 10 en ont bénéficié.

L'investissement locatif privilégie les appartements de petite taille. En Nouvelle-Aquitaine, les types T1 et T2 représentent en effet 14 % et 46 % des ventes en investisse-

Part des logements vendus entre 2009 et 2016 en Nouvelle-Aquitaine par les promoteurs immobiliers selon leur composition, en %



45

ment locatif, contre respectivement 11 % et 42 % de l'ensemble des ventes des promoteurs aux particuliers en 2016.

▪ Le prix des terrains à bâtir

En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle-Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€). Cependant de très forts écarts existent entre les départements et les EPCI de la région. Les secteurs les plus tendus au niveau du prix du marché sont essentiellement concentrés sur le littoral et la Métropole Bordelaise, où le prix du terrain dépasse 200 €/m². Les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Dordogne proposent les prix des terrains les moins chers (moins de 32 000 euros le terrain contre 65 304 euros en Nouvelle-Aquitaine et 95 550 euros en Gironde, le département le plus cher).

2. Les prix des terrains à bâtir et l'offre de maison individuelle

Départements	prix moyen terrain	prix moyen maisons
(16) Charente	38 485 €	172 155 €
(17) Charente-Maritime	63 082 €	211 592 €
(16) Corrèze	31 195 €	182 541 €
(23) Creuse	22 515 €	171 968 €
(24) Dordogne	30 091 €	173 629 €
(33) Gironde	96 186 €	243 054 €
(40) Landes	71 647 €	220 989 €
(47) Lot-et-Garonne	39 591 €	187 785 €
(64) Pyrénées-Atlantiques	81 091 €	282 168 €
(79) Deux-Sèvres	57 992 €	186 478 €
(86) Vienne	45 021 €	189 659 €
(87) Haute-Vienne	39 574 €	182 249 €
Nouvelle-Aquitaine	65 404 €	215 085 €

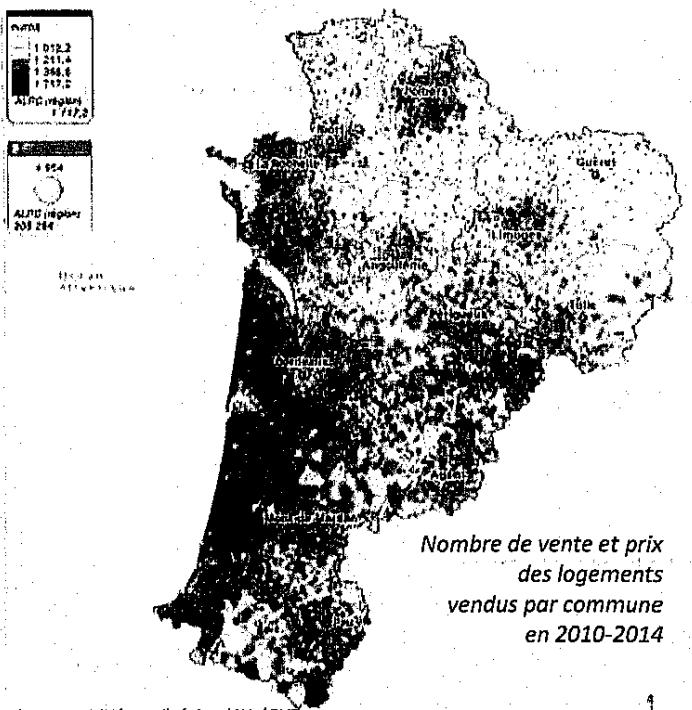
Prix des terrains pour la construction d'une maison en 2014 par EPCI

Source : EPTB 2014

▪ Investissement en accession

Les prix de l'immobilier (ventes de logements neufs ou anciens – source DVF) suivent la même tendance que les prix des terrains à bâtir.

Le PTZ est mobilisé particulièrement en zone tendues dans le neuf, c'est-à-dire zones B1 et B2, à hauteur de 44 %. Les PTZ attribués dans l'ancien (386 en 2015) représentent uniquement 6,4 % de l'ensemble des PTZ accordés et ils sont majoritairement octroyés en zone C, correspondant à un objectif de revitalisation de centres-bourgs.



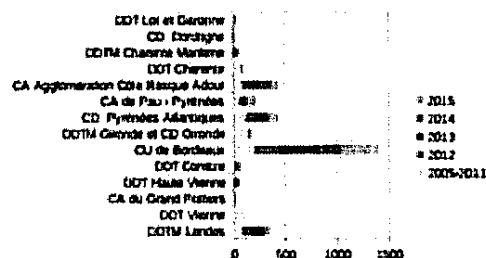
Nombre de vente et prix des logements vendus par commune en 2010-2014

Source : NAUF/Conseil régional NA / DVF

Le prêt social de location-accession (PSLA), quant à lui, est octroyé principalement en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques : 78 % des PSLA sont financés sur ces 2 départements. Le financement est cependant relativement faible par rapport à la France métropolitaine (7,5 % du financement national sur la période 2004-2013).

Nombre de PSLA financés par département

Source : SISA1



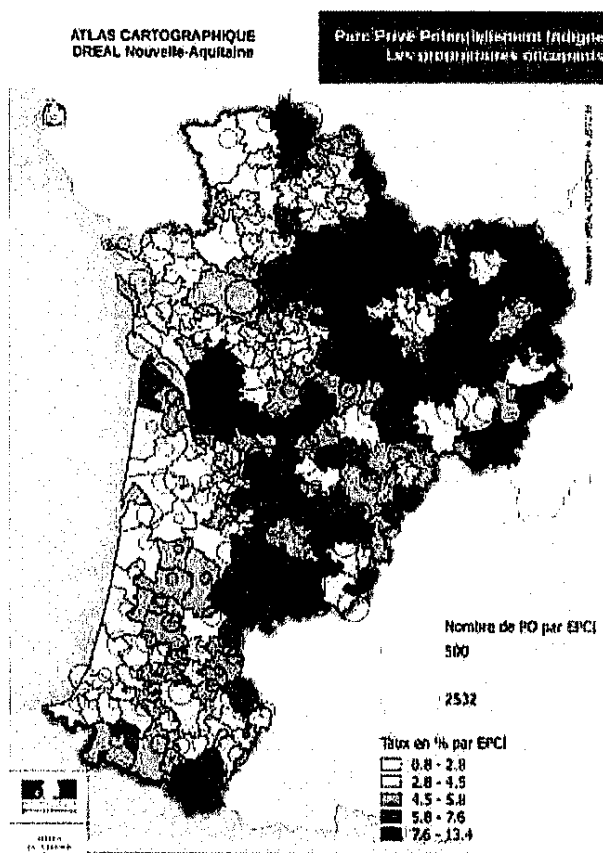
▪ Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Creuse	120 872	8 394	6,94%
Deux-Sèvres	371 632	9 911	2,67%
Dordogne	416 909	24 175	5,80%
Gironde	1 505 517	70 187	4,66%
Haute-Vienne	375 858	18 499	4,92%
Landes	297 228	18 931	4,75%
Lot-et-Garonne	333 180	25 592	7,68%
Pyrénées-Atlantiques	684 057	21 257	3,20%
Vienne	431 248	20 746	4,81%

Avec 143 062 logements en 2013, le parc de résidences principales privées potentiellement indigne (PPPI) touche 5,9 % du parc privé en Nouvelle-Aquitaine.

Le nombre résidences principales privées potentiellement indigne (RPPI) en Nouvelle Aquitaine est en évolution favorable depuis plusieurs années, puisque, entre 2009 et 2013, sont sortis 6 481 logements de la catégorie 6 et 27 361 logements des catégories 7-8.

Les proportions de PPPI 7-8, notamment en « noyau dur », sont plus élevées dans les départements plus ruraux à l'intérieur des terres.



En Creuse, 2 504 logements, soit 4,6 % des 54 041 résidences principales privées du département, sont potentiellement indignes en classement 7 ou 8. Parmi ces 2 504 logements, 33,8 % (846) sont classés « B3 », c'est-à-dire que ces logements qualifiés dans les années 1970 en 7-8 sont actuellement occupés par des ménages disposant de revenus < 70 % du seuil de pauvreté : il y a donc une très grande probabilité qu'ils soient indignes. De plus, les personnes de 60 ans et plus, sont généralement plus exposées à être logées dans un logement indigne (35 % des cas en Creuse).

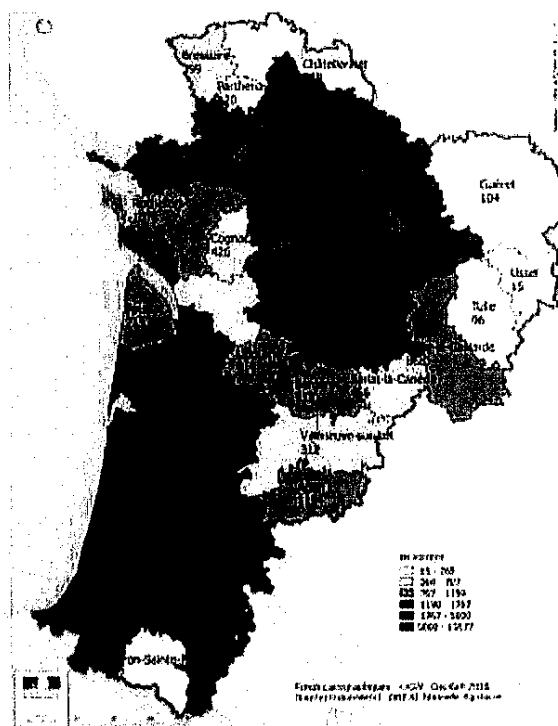
- Les besoins en offres de logements pour la région Nouvelle-Aquitaine

Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle-Aquitaine. Ce besoin peut être satisfait soit par de la construction neuve, soit par de la remise sur le marché de logements vacants.

La zone d'emploi de Bordeaux concentre une grande partie de ce besoin : 28 % environ. Mais d'autres zones d'emploi comptent de façon importante dans ce besoin global : celle de Bayonne (9,6%), de La Rochelle (5%), de Dax (5%) et de La Teste-de-Buch (5%).

Les zones d'emploi pour lesquelles le besoin représente une croissance du parc actuel supérieure à 2 % sont les suivantes : Bordeaux (2,1%), La Teste-de-Buch (2,7%), Dax (2,1%) et Bayonne (2,4%).

Le besoin annuel en développement de l'offre en logements de qualité à loyer modéré est situé entre 14 000 et 16 000 logements.



CARTE DES BESOINS PAR ZONE D'EMPLOI : entre 46 000 et 51 000 logements dont 14 000 à 16 000 logements de qualité à loyer modéré

- Les dispositifs de lutte contre le PPI

En Nouvelle-Aquitaine, il faut souligner la présence de 2 PIG départementaux en Creuse et en Dordogne dont la seule thématique est la lutte contre l'habitat indigne.

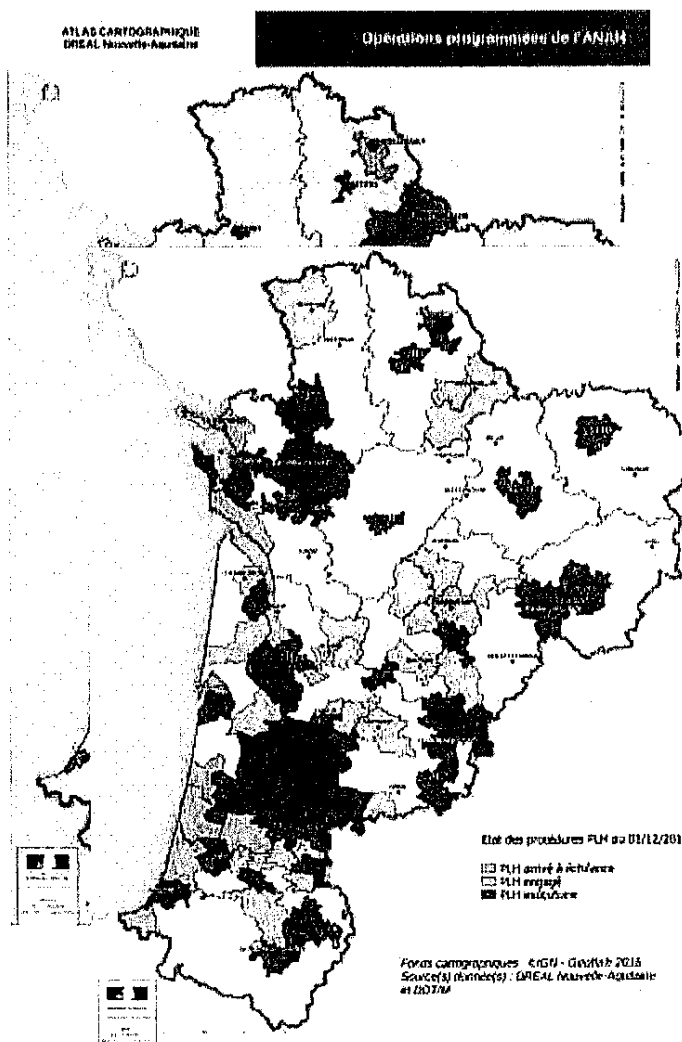
Les subventions de l'ANAH financent les réhabilitations de logements indignes et très dégradés, que ce soit sur des actions individuelles ou dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG).

Les départements les plus urbains (Gironde) sont ceux où il y a le plus de sorties d'insalubrité. Pour les autres départements, il y a une relative homogénéité avec entre 30 et 40 logements réhabilités par an exceptés pour les départements de la Creuse et dans une moindre mesure de la Corrèze qui ont peu de dossiers subventionnés.

- Les Plan Locaux de l'Habitat (PLH)

Au 1 décembre 2017, la Nouvelle-Aquitaine est couverte par 44 PLH exécutoires qui

48



concernent 47 % de la population ou 39 % des communes.

Sur le territoire d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, on décompte 26 PLH.

A retenir :

- Le parc de logement de la région Nouvelle-Aquitaine est confronté à un taux de vacance d'environ 7,3%, supérieur à la moyenne nationale (7,3 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène avec notamment le département de la Creuse (13,7 %).
- On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural, mais également sur des territoires en perte de population.
- Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %.
- En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€).
- Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle Aquitaine.

Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- Les actions de l'EPF en matière de lutte contre la vacance de logement se fait à 2 niveaux :
 - o Pour des villes moyennes comme Thouars, Saints, Cognac, Saint-Maixent-L'École, l'EPF repère des ilots en centre-ville pouvant être réinvestis et propose des produits immobiliers attractifs afin de ne pas encourager l'implantation de logement en zone péri-urbaine
 - o Pour les petites communes rurales souffrant d'une faible demande combinée à des logements inadaptés au marché actuel, l'EPF réalise des études de marché en foncier immobilier. Ces études contribuent à offrir une stratégie foncière globale au territoire.
- En matière de logement locatif social (LLS), l'EPF conventionne presque systématiquement avec les communes présentant une carence en offre de logements sociaux. L'EPF réalise des études de gisement foncier permettant aux communes de prendre connaissance du potentiel de leur territoire.
 - o Ainsi sur la commune de Lagord, l'EPF a identifié plusieurs emprises dont certaines issues d'une zone économique en mutation. L'acquisition d'un ilot permet aujourd'hui de voir éclore un projet immobilier de 16 habitations dont 6 logements sociaux.
 - o Toujours dans l'agglomération de la Rochelle, l'EPF intervient depuis plusieurs années à Puilboreau afin de développer sur deux sites après acquisition et cession, 43 logements en densification dont 18 logements sociaux.
- En matière de lutte contre la spéculation foncière, l'EPF a accompagné la commune d'Arvert (17) dans son projet d'habitat mixte ZAC « Fief de Volette » en acquérant des petits terrains en fond de jardin. L'objectif étant de rétrocéder les terrains à la commune gestionnaire en régie de la ZAC. Cette dernière pourra ensuite revendre à des primo-accédants et à des personnes aux revenus modestes, qui pourront ainsi bénéficier de la proximité des services du centre bourg à des prix n'alimentant pas la spéculation foncière.

d. Activité économique

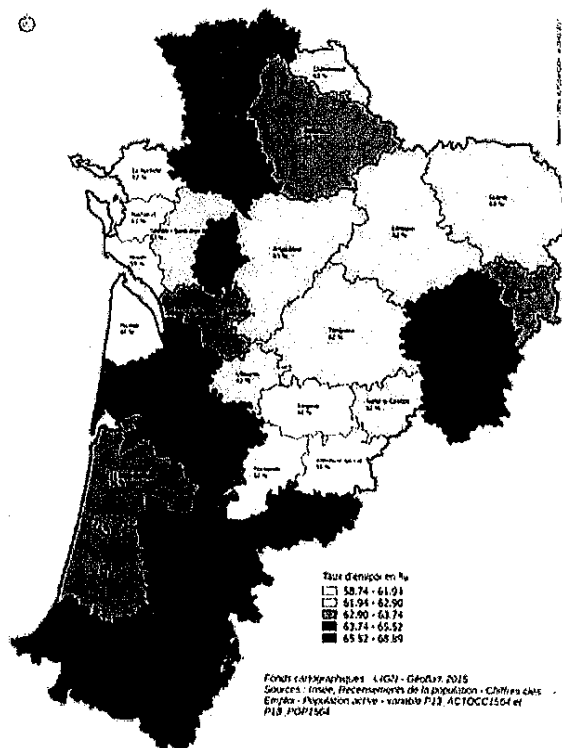
▪ Le taux d'emploi

La région Nouvelle Aquitaine est composée de 33 zones d'emploi de taille variable dont 2 zones d'emplois interrégionales (Brives-la- Gaillarde et Mont-de-Marsan). Ainsi, la zone d'emploi de Bordeaux structure fortement la région, avec 21 % de la population et 24 % des emplois.

En 2013, le taux d'emplois moyen en Nouvelle-Aquitaine est de 63,7 (69,5 en France en 2013). Ainsi :

- 7 zones d'emploi se détachent Bressuire (68,9 %), Niort (67,3 %), Oloron Ste Marie (67,3 %), Tulle (66,8 %), Cognac (66,1 %), Brive La Gaillarde et Bayonne (65,5 %).

- 6 zones se situent au-dessus de la moyenne régionale : Parthenay (65,52 %), Mont-de-Marsan (65,1 %), Thouars-Loudun (65 %), Pau (64,9 %), Agen (64,8 %) et Bordeaux (63,8 %)



Le taux d'emploi sur une zone d'emploi rapporté à 1000 habitants donne une image du dynamisme et reflète la capacité d'une zone à utiliser ces ressources en main-d'œuvre. Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'individus en âge de travailler ayant un emploi au nombre total d'individus en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 64 ans).

Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle en Nouvelle-Aquitaine

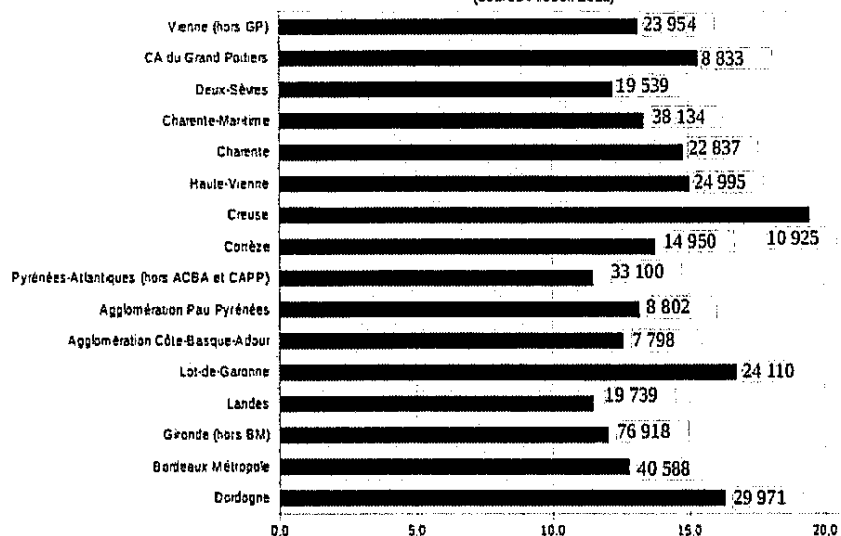
POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
Ensemble	4 876 384	100,0	4 736 251	100,0
Agriculteurs exploitants	72 409	1,5	83 089	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	192 508	3,9	173 725	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	319 741	6,6	288 466	6,1
Professions intermédiaires	633 577	13,0	586 326	12,4
Employés	797 875	16,4	782 552	16,5
Ouvriers	634 305	13,0	644 090	13,6
Retraités	1 540 382	31,6	1 451 689	30,7
Autres personnes sans activité professionnelle	685 580	14,1	726 313	15,3

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est de la région. En effet, si le revenu médian par unité de consommation est de 20 250€ en Gironde, il est de 16 600€ dans la Creuse. Sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine, il se situe à 19 400€.

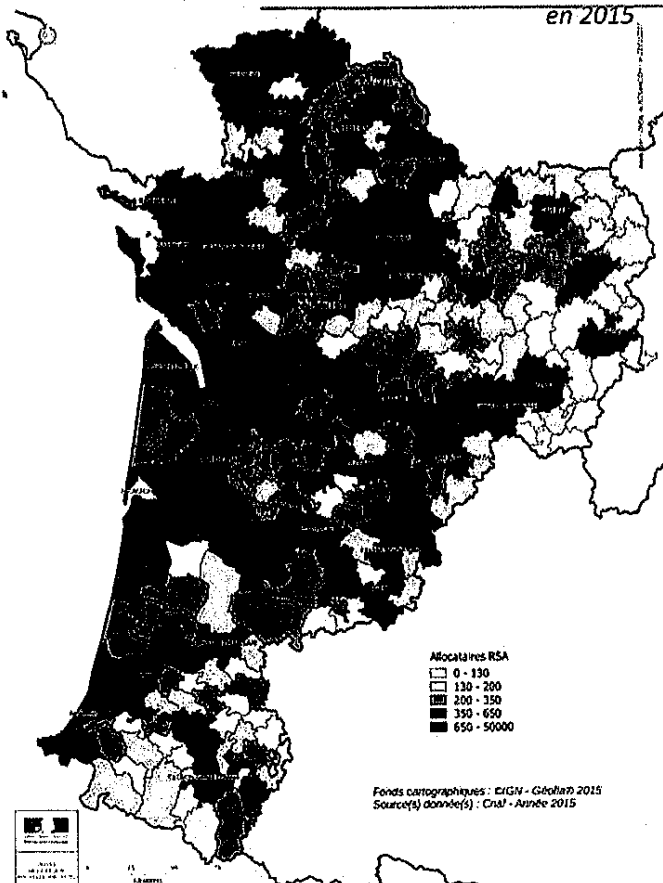
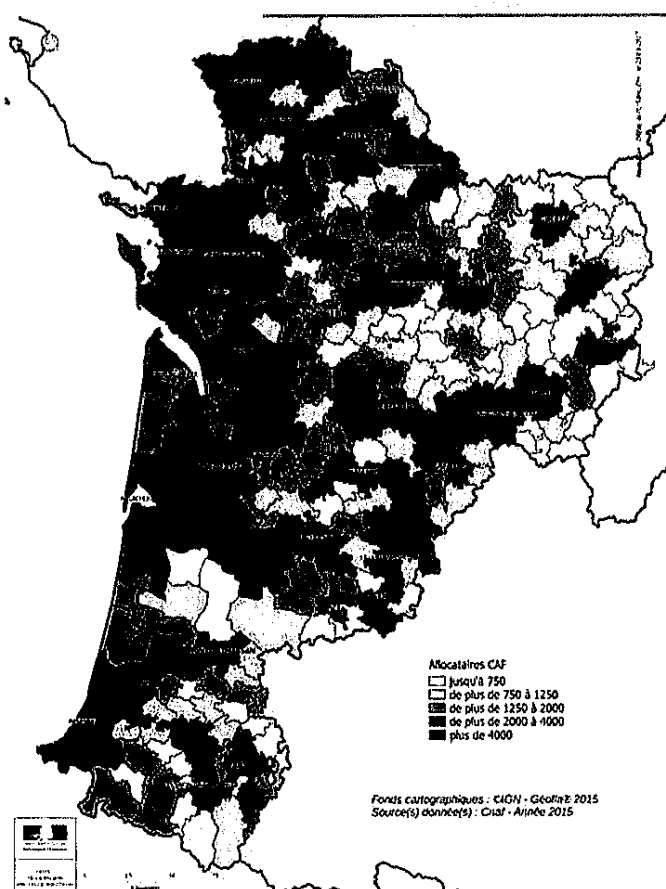
Taux de pauvreté et nombre de ménages pauvres
(source Filosofi 2012)



Le nombre d'allocataires CAF (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

Allocataires CAF par EPCI
en 2015

Allocataires RSA par EPCI
en 2015



Le nombre d'allocataires RSA (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

▪ La vacance commerciale :

La vacance commerciale ne cesse d'augmenter dans les centres des villes moyennes (de 6,1% à 10,4% entre 2001 et 2015), une dispersion croissante des taux, plus d'une dizaine de villes entre 15 et 25%, comme Châtelleraut (86).

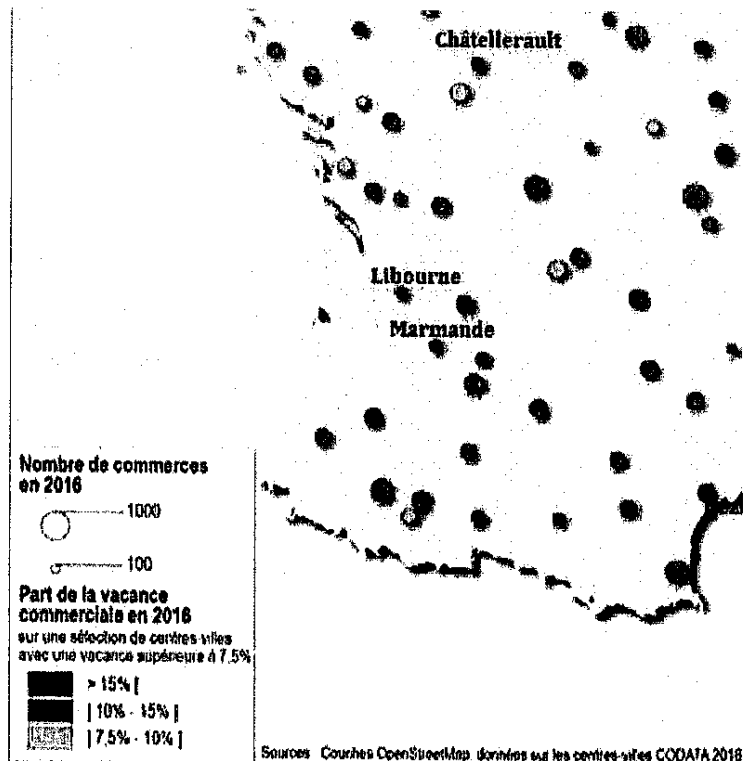
Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce, le sont également en matière de logement, et d'équipement (écoles).

On relate également des concurrences fortes entre acteurs sur un même territoire (centralité / périphérie et e-commerce / commerce physique)

Le mouvement de dévitalisation commerciale des centres villes s'aggrave sur la période récente dans les villes moyennes.

Parmi les villes les plus touchées par la vacance en 2015 (taux >15%) on retrouve dans la région Nouvelle Aquitaine :

- ✓ Châtelleraut (22,5%)
- ✓ Libourne (16,5%)
- ✓ Marmande (15,2%)



A retenir :

- Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est.
- Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce le sont également en matière de logement et d'équipement (groupes scolaires).

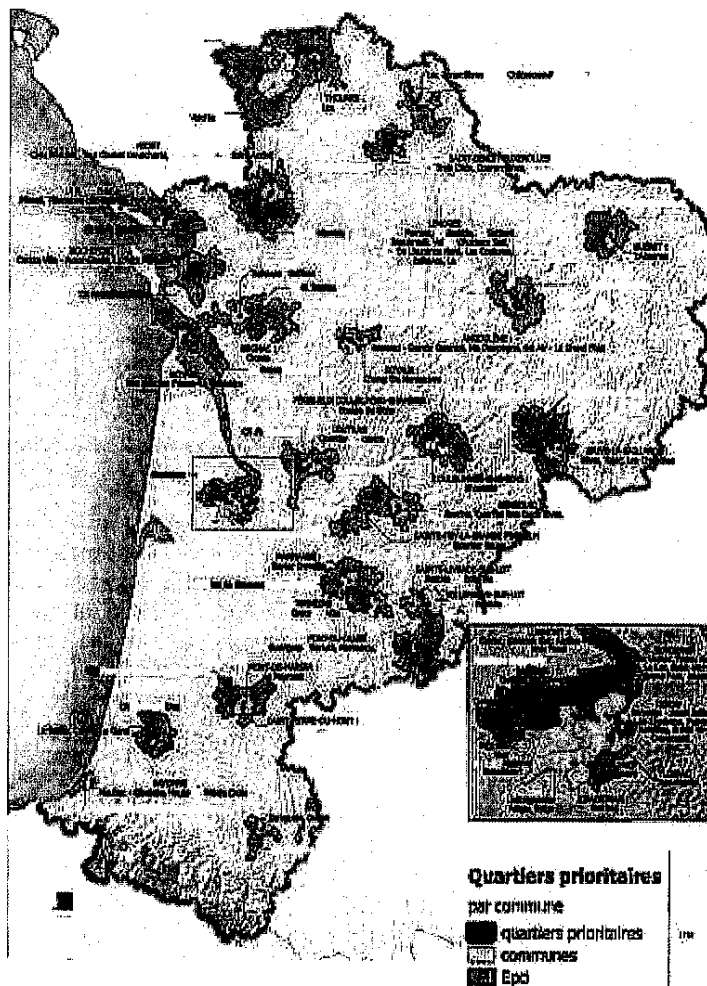
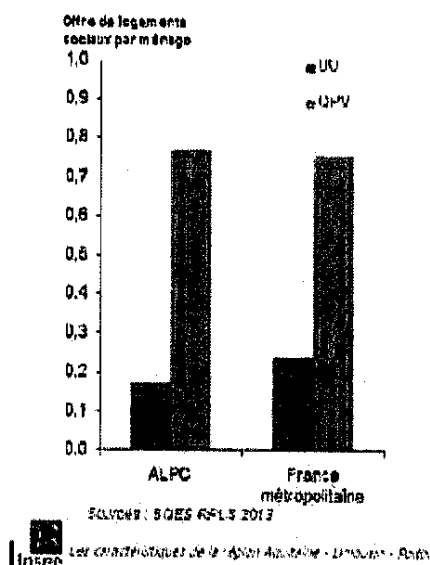
Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- L'EPF participe au maintien d'activité économique au sein de ses territoires d'intervention. A Azay Brulé (79), l'EPF a conventionné avec la Communauté de Commune du Haut Val de Sèvre permettant à l'entreprise VIM de poursuivre son développement dans de nouveaux locaux tout en conservant les emplois sur le territoire. Sans l'intervention de l'EPF en soutien de la collectivité, l'entreprise aurait opéré une nouvelle implantation dans une zone d'activité péri-urbaine, provoquant une perte d'emploi non négligeable pour le territoire.
- A la Rochefoucauld (16), l'EPF intervient au sein d'un ancien site industriel datant du début du XXe siècle. En acquérant une partie du site, l'EPF a souhaité maintenir deux entreprises spécialisées dans le textile automobile totalisant près de 50 emplois. L'ambition est de permettre l'accueil à moyen et long termes, d'autres entreprises issues de la même filière, source de plus-value pour le territoire.
- En matière de lutte contre la vacance commerciale, la ville de Niort et l'EPF ont engagé une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville afin d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, suscitant une dynamique d'ensemble. Pour cela, l'EPF a procédé à l'acquisition des 21 lots de copropriété de cette galerie et ce durant 3 ans pour un montant total d'environ 1 060 000 €. Une fois la maîtrise foncière achevée, l'EPF a cédé en 2014 l'ensemble du foncier pour un montant de près de 1 100 000 € TTC à la société 2iMA, retenue par la ville, pour un projet d'installation d'une grande enseigne commerciale (H&M).
- Toujours en matière de revitalisation de centre-bourg, l'EPF accompagne la commune d'Oiron (79) afin de maintenir et renouveler une supérette implantée en centre-bourg. Après l'acquisition et la démolition du bien, l'EPF rétrocédera le foncier à la Mairie qui pourra reconstruire le bâtiment et mettre à disposition un nouveau local commercial accueillant la supérette. En plus de maintenir le tissu économique et social du centre-bourg, cette intervention évite l'implantation d'un nouveau supermarché en zone péri-urbaine.

e. Politique de la Ville

La région Nouvelle-Aquitaine compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur 26 unités urbaines. 17 unités urbaines comptent plusieurs QPV, comme Bordeaux Métropole (20), Limoges-Métropole (9) ou la CA du Grand-Angoulême (5).

Les QPV sont caractérisés par une concentration de la pauvreté. En Nouvelle-Aquitaine, il y a au sein des QPV 3,1 fois de personnes vivant sous le seuil de pauvreté pour 1 dans l'unité urbaine où le QPV se situe.



L'action de l'EPF au sein de quartiers prioritaires :

- A Royan, au sein de du Quartier Prioritaire « l'Yeuse-La Robinière », l'EPF intervient autour de 4 immeubles de logements sociaux en mauvais état détenus par le bailleur Habitat 17. L'objectif est de finaliser la maîtrise foncière autour de ces ensembles afin de favoriser l'implantation d'habitat mixte et encourager le bailleur à reprendre son projet de réhabilitation.

III. Les enjeux de l'Etat pour le SRADDET en matière d'égalité des territoires

Dans le cadre de l'élaboration du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine, l'Etat a transmis au président du Conseil Régional en février 2017, un « Porter à Connaissance » (PAS) permettant de recenser les données disponibles et les règles applicables au SRADDET en matière d'aménagement, de développement, durable et d'égalité des territoires.

L'Etat a souhaité préciser le PAC en rappelant dans une note les enjeux transversaux afin de contribuer à faire du SRADDET un schéma stratégique et opérationnel. Le premier volet de la note insiste au vu des spécificités de la région Nouvelle-Aquitaine et notamment sa taille, sur la place centrale que doit occuper le SRADDET en matière d'égalité des territoires. Cette politique doit s'appuyer sur l'armature urbaine composée des villes et des bourgs, afin d'irriguer l'ensemble des terri

toire
s.

1. Le rôle structurant des villes et des bourgs dans le maillage territorial : points d'appui de l'égalité des territoires

La Nouvelle-Aquitaine est la plus vaste région de France métropolitaine, représentant un huitième du territoire national. Ce large périmètre offre de nombreux atouts : diversité et qualité des milieux naturels et des paysages, diversité des identités et des patrimoines, diversité des systèmes agricoles et sylvicoles. Cette diversité environnementale et culturelle sert de support à de nombreuses activités économiques et place la région comme une destination touristique de premier plan à l'échelle nationale (2^e rang) et internationale (5^e rang pour les nuitées de touristes étrangers). Néanmoins, cette configuration, avec une densité de population moyenne relativement faible, pose aussi en permanence des problèmes de couverture et d'accessibilité (couverture numérique, gestion des mobilités, accès aux équipements et services...).

Compte tenu de la taille du territoire, son armature urbaine est un support important sur lequel il est possible de s'appuyer. La dynamisation de ce maillage, aux bénéfices des territoires aussi bien urbains que ruraux, peut être l'instrument principal de la politique d'égalité des territoires en Nouvelle-Aquitaine.

L'armature urbaine² régionale est bien hiérarchisée et bien structurée autour d'une cinquantaine de centralités qui concentrent les fonctions, la population, les emplois, les logements, les équipements et les services. Ces centralités représentent les villes les plus dynamiques en termes d'attractivité de l'emploi et de population. Cette armature urbaine peut se décomposer en quatre niveaux :

- La métropole bordelaise joue un rôle majeur dans la région par la diversité et le haut niveau de ses fonctions. Son rayonnement dépasse l'échelle régionale. La métropole attire une population importante sur le territoire, mais n'exerce pas de domination comme c'était par exemple le cas pour Toulouse en Midi-Pyrénées. Néanmoins, elle développe des logiques d'alliance pour s'affirmer comme une métropole à l'échelle européenne (*Aérospacé Valley, CPAM Arc atlantique*).
- Limoges, Poitiers et Pau concentrent également, à leur échelle, population, activités et fonctions supérieures. Elles ont un rôle structurant à l'échelle régionale.
- 17 pôles structurent le territoire régional à l'échelle départementale (cf carte).
- une trentaine de pôles, enfin, structure le territoire régional à l'échelle locale (cf carte). Ils offrent des fonctions urbaines intermédiaires telles que des services politico-administratifs (statut de sous-préfecture pour 18 d'entre eux), économiques, sociaux ou culturels. Il existe cependant de fortes disparités de services selon la taille des pôles.

Ces quatre niveaux de pôles structurants sont complétés, à l'échelle des bassins de vie, par des pôles de proximité qui répondent aux besoins essentiels du quotidien (Loudun, Saint-Léonard-de-Noblat, Eiscarrosse...).

56

² L'armature urbaine telle qu'entendue dans cette note établit une différenciation entre les villes en fonction de leur rôle de centralité et de polarisation (= aire d'influence sur le territoire). Le rôle de centralité est déterminé par le niveau de concentration, la nature et la rareté des fonctions et des services qui s'y trouvent. La polarisation correspond à l'attractivité qui en découle pour les populations extérieures.

Méthodologie de construction de la carte « armature urbaine régionale et systèmes urbains »

L'armature urbaine régionale présente les pôles, c'est-à-dire, les villes qui structurent le territoire à l'échelle régionale. Ces pôles ont été identifiés en combinant des données relatives au « rôle de centralité » et d'autres relatives à l'influence territoriale.

Le rôle de centralité a été étudié en croisant 42 indicateurs :

- 12 dans le domaine socio-économique : indicateurs démographiques, d'emploi et de logement*
- 28 dans le domaine des équipements et services : services publics et généraux, équipements et services d'enseignement, équipements et services de la santé et du social, équipements et services de culture, de loisirs et de sports*
- 2 dans le domaine de la mobilité : présence d'une gare et temps d'accès à un panier de 29 équipements.*

Une méthode statistique, appelée classification ascendante hiérarchique (CAH) a été appliquée à l'ensemble des communes de Nouvelle-Aquitaine, chacune caractérisée par ces 42 indicateurs. Cette méthode a permis de regrouper les communes en classes homogènes : toutes les villes d'une même classe ont des caractéristiques similaires et chaque classe se distingue nettement des autres. Ensuite, l'influence géographique des communes appartenant aux classes concentrant le plus la population, les services, l'emploi, a été étudiée à partir des flux domicile-travail et domicile-étude. Seules les villes combinant des fonctions de centralité et polarisant le territoire environnant sont retenues comme pôle structurant à l'échelle régionale, soit une cinquantaine de pôles regroupés en 4 classes. D'autres communes, non représentées ici, jouent également un rôle structurant mais à une échelle plus locale, par exemple en fournissant les biens et services du quotidien.

En complément à cette armature régionale, les systèmes urbains étudiés par la DATAR (2012) sont représentés sur la carte par des traits reliant les aires urbaines. Cette étude a mis en lumière des interdépendances entre aires urbaines « faisant système », en considérant :

- les mobilités domicile-travail,*
- les mobilités de loisirs à travers les résidences secondaires,*
- les migrations résidentielles,*
- les liens de la société de la connaissance via les partenariats scientifiques,*
- les liens de l'économie à travers les sièges et établissements d'entreprises,*
- la grande vitesse avec un indice mixte train-avion.*

Par définition, chaque lien d'un système urbain recouvre des connexions multiples dans plusieurs de ces domaines socio-économiques. Les systèmes urbains permettent donc de repérer des interdépendances entre aires urbaines soutenues par des faisceaux d'échanges diversifiés. Cependant ils ne couvrent pas l'exhaustivité des échanges : des relations entre villes existent au-delà de celles représentées sur la carte.

Malgré ces atouts, cette armature urbaine révèle des fragilités qu'il convient de souligner :

– quelques territoires sont peu structurés par des centralités :

- le sud des deux Charentes, la montagne limousine, les Landes et la montagne pyrénéenne en raison de leur faible densité de population,
- les parties les moins peuplées du littoral aquitain (Médoc, Landes) sont structurées par des villes et bourgs qui assurent les services pour leur population permanente. En revanche, leurs infrastructures et les services ne sont pas tous organisés pour répondre à la forte attractivité constatée sur ces territoires. Aussi, le renforcement de certaines villes doit être étudié : sur le long terme et sur un espace géographique plus large que la seule bande littorale. Certaines villes, comme Biscarrosse, présentent des points d'appui.

– certaines centralités sont mal reliées entre elles, que ce soit par la route ou le rail. L'organisation territoriale s'appuie sur plusieurs typologies de territoires avec une incidence importante sur les besoins de mobilité des personnes, majoritairement satisfaits par le mode routier, en particulier pour la mobilité dite contrainte. Pour autant, la mauvaise qualité de l'infrastructure ferroviaire et les limites de l'offre en dessertes ferroviaires sur certaines liaisons ainsi que les problèmes de congestion routière et d'enclavement sur certains secteurs tendent à compromettre ce maillage territorial.

– le changement de statut pour les anciennes capitales régionales de Poitiers et Limoges risque d'entraîner une évolution du fonctionnement et de l'organisation de ces villes; en dépit du maintien aujourd'hui de la présence des services publics.

– des centres urbains en perte de vitalité : au sein des 25 grandes aires urbaines régionales, la ville-centre perd des habitants dans deux cas sur trois, au profit des périphéries. Cette problématique concerne particulièrement Pau, Limoges, Poitiers, La Rochelle, Angoulême, Brive-la-Gaillarde et Niort. La diminution de la population dans ces quartiers centraux réduit les ressources fiscales pour le financement des charges liées aux équipements culturels, de loisir et de sport. Si la situation persiste, peut alors s'installer une spirale de déclin : la baisse de qualité des services urbains entraîne le départ des populations, celui-ci se répercutant sur la qualité des services rendus à la population. Ce déclin des villes-centres risque ainsi de faire perdre à ces villes leur rôle de polarisation et de les déstabiliser.

– le déclin des villes centres s'accompagne du phénomène d'étalement urbain. Certaines centralités n'attirent plus de population tandis que leur périphérie s'étend dans des lotissements ou sous forme d'habitat dispersé. Des zones commerciales sont également encore construites en zones périurbaines accélérant le déclin des commerces de centre-ville. Ce phénomène d'étalement urbain touche particulièrement le littoral dans le prolongement des agglomérations et toutes les villes, quelle que soit leur taille. Il est dû en particulier au prix et à la disponibilité du foncier mais aussi à la qualité de vie recherchée. Il met en jeu des questions de mobilité, de perte de terres agricoles, et d'atteinte aux paysages et à la biodiversité, en menaçant notamment les continuités écologiques. Les espaces urbains sont les plus forts consommateurs d'énergie et de ressources. Ils sont aussi d'importants émetteurs de gaz à effet de serre. Ainsi, la forme urbaine et la gestion de ces territoires participent de la transition énergétique.

– des différences de niveaux de vie avec une triple césure :

- *urbain/rural* : les niveaux de vie les plus aisés se trouvent dans les couronnes péri-urbaines et non dans les villes-centres. Par ailleurs, les territoires ruraux présentent également des revenus plus faibles.
- *littoral/intérieur* : les littoraux concentrent une population plus aisée du fait de la présence massive de retraités ou de résidents secondaires ayant un pouvoir d'achat relativement plus important.
- *au sein de certaines villes* : la région compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur l'ensemble du territoire. Dans certaines agglomérations, la population vivant dans ces quartiers peut dépasser 10 %, avec, pour certains quartiers, des niveaux de ressources parmi les plus faibles de France.

INSEE : travaux de connaissance, publications

Pour que ces centralités demeurent des atouts favorisant l'égalité des territoires, des principes d'aménagement pourront être proposés par le SRADDET. Les interpellations majeures sont les suivantes :

Le renforcement des complémentarités entre centralités

1) Le phénomène de métropolisation¹ est soutenu par les acteurs publics, en particulier l'État, à travers par exemple le Pacte Métropolitain. Ces actions répondent à un double objectif : conforter en lui-même un moteur puissant de l'économie nationale et régionale, et entraîner l'ensemble du territoire dans ces dynamiques positives. En effet, le développement métropolitain de Bordeaux se déploie autour de fonctions économiques généralistes, de services, d'intermédiation, fonctions qui sont donc en lien avec les autres territoires. Les ressorts de la dynamique bordelaise se situent en partie sur le reste du territoire, car les villes de l'armature régionale contribuent aussi chacune à leur façon au développement métropolitain, et inversement.

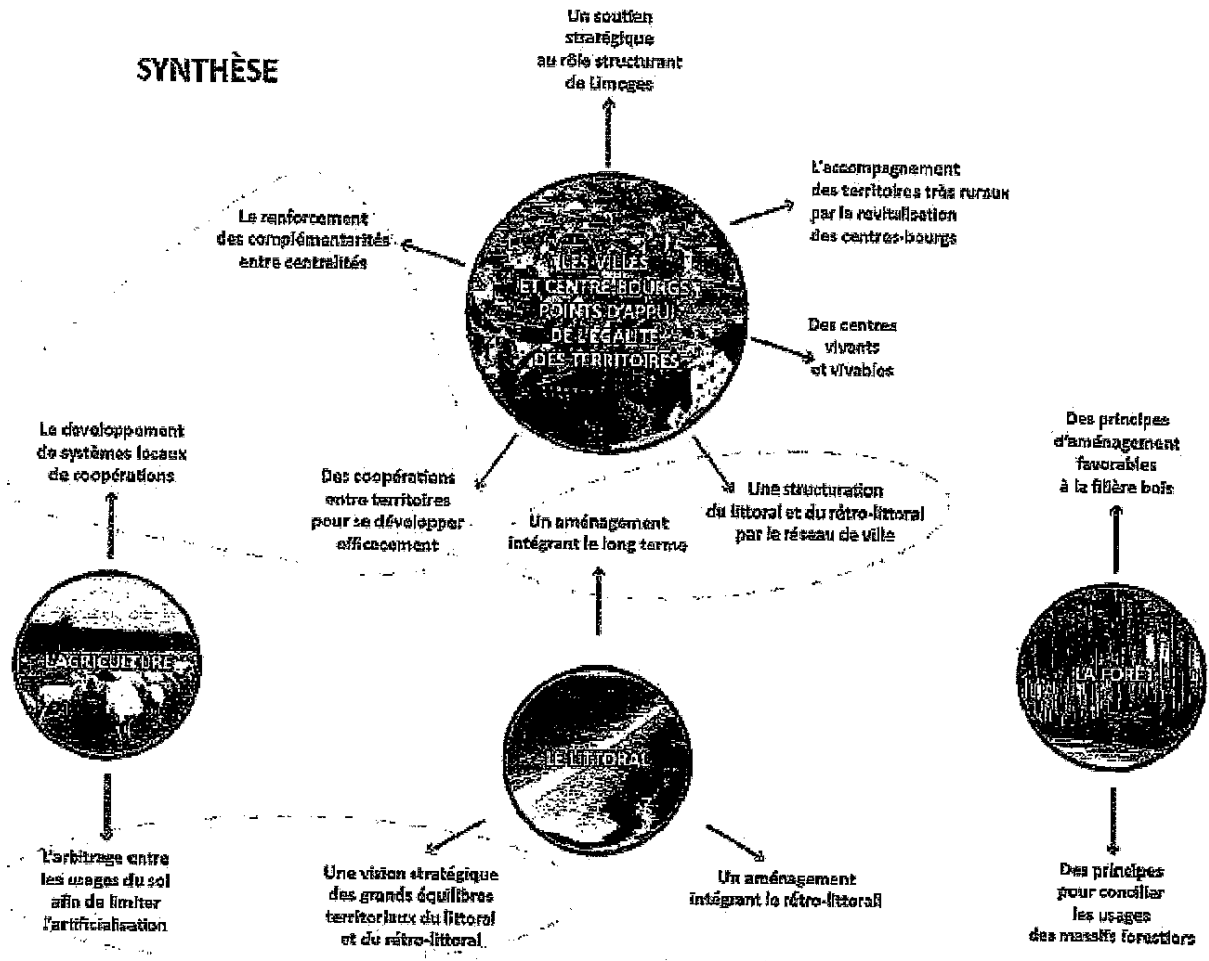
La question posée au SRADDET est principalement celle du renforcement des interdépendances et des solidarités territoriales par l'action publique. Le SRADDET peut renforcer les complémentarités là où les relations historiques qui liaient la ville et la campagne autour des fonctions de centralité tendent à s'estomper :

- à l'échelle des réseaux urbains qui diffusent jusque dans les centres-bourgs plus ruraux et irriguent ainsi l'ensemble des territoires de la région ; avec une attention particulière à porter aux territoires les plus enclavés dont ceux de montagne,
- entre les niveaux supérieurs de l'armature urbaine, en particulier entre la métropole et les trois pôles régionaux de la Nouvelle-Aquitaine.

SGAR : animation du réseau régional des sous-préfets d'arrondissement référents "ruralité" (accès aux services publics, numérique, contrats de ruralité...)"

1. L'affirmation des métropoles découle de la Loi MAPTAM (2014) pour les aires urbaines de plus de 650 000 habitants avec deux ambitions : 1/ concentrer au sein des métropoles la compétitivité et le dynamisme économique, en vue de doter l'UE d'une économie forte et très compétitive (stratégie de Lisbonne, 2000). 2/ faire des métropoles des leviers de développement pour le reste du territoire dans le contexte mondialisé, par effet d'entraînement.

SYNTHÈSE



D. Les orientations stratégiques de l'Etat

E. Les modes d'intervention de l'EPF

I. Les orientations relevées par la mission de préfiguration

L'extension de l'EPF Poitou-Charentes à la partie de Nouvelle-Aquitaine non couverte par des EPF locaux doit en premier lieu être conçue en fonction des réponses que l'établissement est susceptible d'apporter aux territoires concernés.

La recherche d'un équilibre entre les différentes priorités de l'établissement devra faire l'objet d'arbitrages ultérieurs au sein du conseil d'administration puisqu'il lui reviendra d'adopter le programme pluriannuel d'intervention 2018-2023 précisant des priorités d'action.

Le prochain PPI devra également s'attacher à adapter des modes d'action face à la diversité des territoires. Les besoins des collectivités territoriales et de leurs groupements sont de plusieurs ordres.

- Un besoin de stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement :

Au sein des territoires soumis à une tension du marché immobilier, les élus s'emploient bien souvent à contenir la tendance à un étalement urbain par l'élaboration de PLU restrictifs, voire de PLUi qui facilitent une spécialisation territoriale plus poussée. Cette action reste limitée sans outil foncier pour engager des politiques de maîtrise de l'espace à moyen ou long terme.

L'élaboration d'une stratégie foncière permet au-delà de la planification de définir les étapes de programmation des projets. Dans ce cadre, l'action d'un EPF trouve sa pleine utilité pour acquérir les biens mobilisables pour les projets futurs. Par ses conventions actuelles et ses actions notamment d'études de gisement foncier, l'EPF s'inscrit dans ces stratégies territoriales qui peuvent influencer sur l'écriture des documents d'urbanisme.

- La contribution active de l'EPF à la réalisation de projets locaux :

Dans le cadre de ses conventions opérationnelles avec les collectivités, l'EPF doit poursuivre et amplifier son travail d'ingénierie permettant via des études préalables d'accélérer les projets. Cette pratique est très appréciée des élus de Poitou-Charentes. Elle conviendrait particulièrement à des collectivités ne disposant pas de services d'ingénierie pouvant assurer le pilotage de l'ensemble des phases et des procédures indispensables à la réussite d'un projet.

- Le portage d'un foncier d'opportunité

Les mutations foncières sont souvent la source de réflexions locales sur l'opportunité de définir un projet. L'intervention de l'EPF via des conventions cadres permet d'assurer une vigilance de la collectivité locale ou de l'EPCI mais aussi de l'EPF sur le marché des transactions et, le cas échéant, de déclencher les procédures d'acquisition et de portage par l'établissement du bien convoité.

Les élus ont alors défini dans la convention les secteurs à enjeux de leur territoire sur lesquels l'EPF a un rôle renforcé de veille.

- La stratégie de maîtrise des prix

La négociation et l'acquisition foncières (préemption, voire expropriation lorsque cela est nécessaire) permet la constitution de prix de référence

A l'échelle de vastes territoires, la réponse aux besoins selon les contextes territoriaux doivent se permettre :

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

II. Des fondamentaux réglementaires et généraux

- a. L'EPF est compétent sur l'ensemble de son territoire d'intervention: il n'y a pas d'adhésion, pas de participation financière de la collectivité pour que l'EPF puisse intervenir
- b. L'EPF travaille par conventions : il n'intervient pas seul et ne décide pas des projets, il intervient au service du projet des élus communaux ou communautaires. La contrepartie est la garantie de rachat de la collectivité pour son projet de l'ensemble des fonciers acquis et des dépenses réalisées, au titre de l'article 2 du décret de création. Chaque convention définit en conséquence outre les périmètres un montant plafond d'interventions et une durée de la convention ou une durée de portage. Dans certains cas exceptionnels par leur urgence, notamment de préemption, des conventions temporaires peuvent être signées le temps de préparer une convention avec une approche plus structurée et approfondie sur un périmètre plus large. L'ensemble des conventions sont approuvées par le Conseil d'Administration ou le Bureau selon sa délégation, les modifications de forme sur une convention approuvée étant déléguées au Directeur Général.
L'EPF encadre préférentiellement ses interventions par des conventions cadre ou autres dispositifs similaires qui garantissent le portage des enjeux partagés du territoire et une cohérence de l'intervention de l'EPF entre les projets sur lesquels il intervient par des conventions opérationnelles et avec les autres projets engagés par les collectivités. Ces conventions cadres, qui sont souvent à l'échelle de l'EPCI n'ont pas pour objet de permettre la mise en œuvre d'opérations foncières. En revanche, elles définissent la stratégie foncière que la collectivité souhaite mettre en œuvre avec l'appui de l'EPF.
- c. L'EPF intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, développement économique, revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centre-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la limitation de l'étalement urbain, à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.
- d. L'EPF réalise du portage foncier : négociations, acquisitions pour préparer des emprises foncières pour le projet à céder à des opérateurs ou à la collectivité lorsqu'elle est opérateur

ou intermédiaire. Ses acquisitions sont soumises de manière systématique à l'accord de la collectivité, global ou individuel, et qui peut faire l'objet d'une délibération de la collectivité. L'EPF est systématiquement soumis à l'avis des domaines pour les opérations au-delà du seuil de l'arrêté mentionné au R1211-2 du CG3P, sauf exception par délibération du Conseil d'Administration. L'exercice du DPU au titre de l'article 10 du décret de création est délégué au Directeur Général qui en fait un compte-rendu régulier au Conseil d'Administration.

L'EPF ne fait ni profit, ni perte sur ses opérations, il vend à son prix de revient strict sans refacturer ses frais de fonctionnement propre. Il ne refacture pas les frais financiers de ses emprunts, sauf cas particulier décidé par le conseil d'administration ou le bureau lors de l'approbation de la convention. Le prix de cession comprend l'ensemble des dépenses réalisées sur l'opération, valeur vénale et indemnités, frais liés à l'acquisition, frais liés au portage dont la taxe foncière et l'assurance déduction faite des loyers perçus, interventions diverses (études, prestations d'avocat, expertises, publicité) et travaux. Dans certains cas limitativement énumérés dans le PPI, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- D'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet. Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière. Le caractère de portage en réserve foncière, selon ces principes, est constaté par le Directeur Général. Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.
- En tout état de cause, une revoyure pour l'ensemble des conventions signées en application de ces principes à fin de PPI est incluse dans les conventions
- A compter du 1^{er} janvier 2018, ces dispositions s'appliquent pour les nouvelles conventions, pour les nouvelles conventions à venir, et pour les cessions à venir sur les conventions actuelles lorsque leur application est plus favorable au cessionnaire

L'EPF peut revendre à un prix inférieur au coût de revient par l'attribution d'une minoration portant sur le foncier ou les travaux, ou sur le fonds spécifique des prélèvements SRU, par délibération du conseil d'administration ou du bureau sur la base de la présentation d'un projet et d'un bilan prévisionnel a minima, et pour les projets d'une ambition et d'une complexité particulière. Les règlements d'intervention adoptés par délibérations précédentes sont inchangés. L'EPF peut ne pas refacturer sur décision du Directeur Général et dans la limite de l'enveloppe annuelle votée certaines dépenses d'étude, notamment à caractère expérimental ou qui permettent de disposer de connaissances bénéficiant à des

territoires élargis de son territoire de compétence, ou les études sur des sujets techniques complexes nécessitant des analyses juridiques. Les conventions prévoient de manière systématique, en cas de non-réalisation du projet après la cession à la collectivité, l'application d'une pénalité de 10% du montant de la cession sauf cas de force majeure démontré par la collectivité et le remboursement des dispositifs de minoration accordés le cas échéant. Des dispositions similaires sont prévues vis-à-vis des opérateurs selon la capacité de négociation.

Au sein d'une même convention ou au sein d'un même projet, en cas de cessions multiples, les dépenses peuvent être réparties au prorata de surface, par exemple, sans nécessairement rattacher celles-ci à la parcelle. Il peut y avoir une péréquation entre deux cessions, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important. Le prix de cession est calculé à la date de la promesse. Il peut intégrer les dépenses prévisionnelles. La cession fait l'objet d'une facture d'apurement TTC intégrant les dépenses payées par l'EPF depuis la signature de la promesse. L'EPF est assujéti à la TVA et applique l'option systématiquement sur les immeubles anciens et les terrains non à bâtir au titre du code général des impôts, sauf exception.

Si le projet est abandonné, la cession à la collectivité est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPF sont refacturées.

- e. L'EPF peut réaliser les démolitions et dépollutions, diagnostic archéologique et fouilles en recrutant maître d'œuvre, CSPS, et autres prestations techniques en tant que de besoin. Il peut intervenir en réfection du clos-couvert pour assurer la pérennité du bâtiment. Le cas échéant, la réfection du clos-couvert pourra correspondre aux besoins du projet final. L'EPF applique les règles de la commande publique. L'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, il peut au maximum réaliser un pré-verdissement ou pré-paysagement, ainsi que ceux nécessaires à la mise en sécurité.
- f. L'EPF met systématiquement à disposition des collectivités les biens acquis, sauf démolition proche ou cas exceptionnel, les collectivités étant à même de gérer les biens de manière plus efficace, plus proche, moins coûteuse et en mobilisant moins de moyens que l'EPF. Lorsqu'il est conserve la gestion du foncier, l'EPF met en œuvre l'ensemble des moyens à même de préserver ses intérêts et de limiter les risques financiers, civils et pénaux qui pèsent sur lui, et il met notamment en œuvre des travaux de sécurisation tels que murage, clôture, des interventions extérieures telles que vidéosurveillance, visites de prestataires.

L'utilisation d'occupations temporaires est à privilégier dans la mesure des possibilités techniques, par exemple l'emploi de conventions d'occupations précaires avec loyer décoté en conséquence. Lorsque le bien est mis à disposition de la collectivité, celle-ci assume l'ensemble des actions et responsabilités relatives à l'état du bâti, à son entretien courant, à son occupation et à la gestion de locataires, la perception des loyers le cas échéant, à son assurance et à la gestion des sinistres ou occupations illégales.

- g. En complément du portage foncier, l'EPF peut accompagner à leur demande le projet voulu par les élus en amont des acquisitions (étude de capacité, de gisements fonciers, de plan guide) ou en aval (consultation d'opérateurs). Il appuie la collectivité dans la gestion du

projet foncier et de ses complexités. L'EPF a vocation au titre du L321-1 du code de l'urbanisme à faire réaliser tout type d'études à même d'orienter son activité et d'appuyer la décision des élus, que ce soit à des échelles larges ou à l'échelle d'un projet. Il peut réaliser des études de marché, de gisement foncier, de plan guide, de valorisation du foncier commercial, de pré-faisabilité. Il peut devenir bénéficiaire de permis de construire obtenu et purgé par un opérateur tiers dans le cadre de l'accompagnement d'une cession à opérateur contre indemnisation des dépenses réalisées, pour le céder ensuite à un nouvel opérateur. L'EPF lorsqu'il intervient financièrement au titre de la convention pour des études a vocation à être maître d'ouvrage. Il peut exceptionnellement cofinancer ou intervenir en co-maîtrise d'ouvrage d'études lancées par les collectivités, notamment dans le cas d'études larges comportant uniquement une partie relative au foncier.

L'EPF lance directement ou en commun avec la collectivité les consultations d'opérateurs, dont il rédige le cahier des charges selon les éléments de projet transmis par la collectivité. Toute cession à un opérateur autre que la collectivité fait l'objet d'une délibération de celle-ci, sauf disposition contraire prévue par la convention, comme lorsque la cession est faite directement à la collectivité. Le cas échéant, la cession peut être réalisée sans consultation d'opérateurs, notamment dans le cas de délaissés de projet qui peuvent être cédés directement à des propriétaires riverains ou à des tiers. La cession à un bailleur social, à un aménageur concessionnaire ou à un opérateur déjà propriétaire de terrains attenants pourra se faire sans mise en concurrence.

- h. L'EPF est un opérateur spécialisé sur le foncier, qui a vocation à traiter les sujets complexes (occupations complexes, projets en anticipation, préemption, expropriation, négociations multiples) et à intervenir sur la gestion de projets fonciers en général sur son territoire d'interventions et pour ses domaines d'intervention, en accompagnement et pour le projet de la collectivité. Il a vocation à ce titre à intervenir et participer à toutes instances de réflexion, de recherche, de mise en commun d'outils ou de prestations, notamment avec l'ensemble des EPF d'Etat, les agences d'urbanisme, les groupes de travail sur les données foncières et les évolutions réglementaires, à intervenir dans les salons spécialisés, et à communiquer en conséquence notamment vis-à-vis des opérateurs dont il doit être un interlocuteur privilégié.

III. Les catégories de projets que l'EPF appuie

a. Logement et logement social en zone tendue, immobilier de bureaux et commerce en pied d'immeuble

Types de projets : l'EPF appuie des grands projets de renouvellement urbain, par exemple sur des quartiers de gare, des grandes friches. Il peut de manière plus exceptionnelle intervenir en extension urbaine lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifie. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie.

L'EPF peut intervenir sur le tissu diffus, dans le cadre d'une stratégie de mutation de quartier ou de zone, ou de manière isolée notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dans le cadre d'un projet général cohérent de la collectivité mais sans que celle-ci ait nécessairement des aménagements publics à réaliser.

Les projets que l'EPF appuie doivent respecter des objectifs généraux d'économie de l'espace, de mixité fonctionnelle dans la mesure des possibilités, de création de logements sociaux au taux minimum des documents réglementaires voire au-delà dans un objectif de cohérence, et de logements abordables. Ils ne doivent pas contribuer à l'inflation du marché immobilier et doivent appuyer dans le cadre d'une politique cohérente la limitation de l'étalement urbain.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à intervenir en anticipation autant que possible, notamment en veille sur des grands sites ou quartiers de projet en renouvellement urbain. Il peut mobiliser le droit de préemption, par délégation du titulaire, de manière systématique sur des sites ou quartiers de projet, ou par opportunité à l'échelle de la commune notamment pour répondre aux obligations de la loi SRU. Il a vocation à intervenir en expropriation dès que cela est nécessaire, sur délibération de la collectivité en ce sens avant la demande de l'arrêté de DUP.

Il peut mobiliser pour les besoins des projets des dispositifs de nature à faciliter la libération des emprises occupées. Il peut éventuellement envisager avec la collectivité, dans des cas d'anticipation longue, des conditions d'occupation de plus de trois ans mais dans le cadre d'une gestion directe et complète par la collectivité appuyée par l'EPF. Il peut adapter la durée du portage à l'ambition et au caractère d'anticipation des projets, si nécessaire par avenant.

L'EPF ne se substitue pas à la collectivité pour la définition de son projet, il a vocation cependant à appuyer fortement les collectivités qui souhaitent réaliser des projets, très en amont par la réalisation d'études de gisement ou de plan guide, et dans la perspective des acquisitions ou des cessions par des études de capacité notamment. L'ensemble de ces interventions en études a vocation à rester à perspective très opérationnelle, à l'exclusion des perspectives d'urbanisme.

L'EPF a vocation à réaliser des consultations d'opérateurs dès que nécessaire, dans les conditions réglementaires qui s'imposent et selon des définitions d'emprise optimales. Il s'attachera de manière systématique au respect des engagements pris par les opérateurs dans le cadre des promesses de vente. L'EPF pourra pour la cohérence de ses interventions grouper plusieurs fonciers soumis à consultation.

L'EPF a vocation à intervenir, sur les communes carencées, dans le cadre de conventions avec une garantie de rachat de la collectivité. Le cas échéant, si l'Etat souhaite que l'EPF intervienne en préemption sans une telle garantie, l'EPF ne pourra intervenir qu'à concurrence des fonds SRU non déjà engagés. L'EPF ne peut en aucun cas intervenir en risque.

b. Développement économique d'activité et industriel :

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir sur des opérations denses, en cohérence avec les documents de programmation de type SCOT, schéma de développement économique. Il a vocation à intervenir principalement en reconversion de sites déjà urbanisés, dans le cadre de logique de pôles, de cohérence d'activités économiques notamment lorsque le marché est tendu. Il peut intervenir en extension urbaine uniquement pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble et notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie. Il peut intervenir dans des opérations de renouvellement de zones d'activité.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des terrains nus, des bâtis à déconstruire ou lorsque le projet le justifie des immeubles exploitables à porter. L'EPF peut intervenir en négociation amiable, préemption ou expropriation.

Il peut réaliser des études de gisement notamment, voire éventuellement de plan guide en appui du projet de la collectivité qui réalise souvent le projet en régie.

c. Logement, développement économique commercial ou touristique et aménagement urbain/équipement en zone neutre ou non tendue et centre-bourg et centre-ville

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir sur des opérations d'ensemble comportant tout ou partie de ces objets, en renouvellement urbain et en cohérence avec une volonté d'intervention sur le centre-bourg. Il s'adapte à la complexité du projet, à ses conditions de réalisation techniques et financières. Il peut intervenir sur des opérations en neuf sur terrain nu ou après déconstruction, ou en réhabilitation. Dans ce dernier cas, il s'attache de manière systématique à vérifier la capacité de réalisation de la collectivité au regard des coûts souvent plus importants de la réhabilitation.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des fonciers libres pour déconstruction ou réhabilitation. L'EPF s'assurera systématiquement de la qualité des discussions avec l'ABF et s'assurera si cela est nécessaire de l'accord sur le permis de démolir avant d'acquérir. L'EPF peut intervenir par voie de préemption et d'expropriation lorsque le projet ou les besoins du territoire le justifient.

L'EPF peut exceptionnellement acquérir des fonciers partiellement voire totalement occupés et n'ayant pas vocation immédiate à être libérés. Dans ce cas, l'avis des domaines pour un bien libre pourra être appliqué sous toutes réserves.

Les biens acquis par l'EPF peuvent faire l'objet d'un bail, cependant les conditions de sécurité doivent être très strictes et l'EPF n'a pas vocation à en assurer la gestion. Les mises à bail se feront systématiquement par convention de mise à disposition à la collectivité, valant mandat de gestion. Ces occupations du foncier acquis par l'EPF peuvent notamment consister à l'installation d'un commerçant en centre-bourg pour la pérennisation de son activité.

d. Traitement de friches complexes en neutre ou non tendue ou partiellement inconstructible pour des programmes de logement, développement économique, équipement ou aménagement urbain ou touristique

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir en appui de la reconversion de friches complexes ou de grande taille pour ces objets. Ces projets peuvent comporter une part importante de retour à la nature ou d'utilisation temporaire et peuvent justifier des durées de portage longues.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à intervenir en anticipation, en négociation amiable avec des propriétaires ou liquidateurs, à réaliser d'éventuels travaux de déconstruction/dépollution en articulation avec le projet.

L'EPF fait en sorte de limiter les risques liés à la gestion du patrimoine sur des fonciers en friche en anticipant au maximum les opérations de déconstruction avant l'acquisition et ainsi à prendre le temps de la détermination du projet avec la collectivité avant d'intervenir.

e. Risques, environnement

Types de projets : L'EPF a vocation à accompagner les dispositifs spécifiques de type PPRT, avec un financement défini de manière réglementaire, ou d'autres dispositifs éventuels dans le cadre d'une démarche de financement claire des collectivités.

Types d'intervention : L'EPF intervient en négociation amiable, réponse au droit de délaissement et expropriation le cas échéant. Il peut avoir vocation à démolir certains biens pour les rendre à l'état naturel

F. Maquettes financières

I. Principes généraux

L'EPF fonctionne selon les principes suivants :

La mutualisation de la ressource à l'échelle de son territoire d'intervention, avec des dispositifs analytiques de suivi de l'équilibre de son intervention

Une ressource principalement amenée par la rotation des fonciers acquis, permettant de financer les nouvelles acquisitions par les cessions des fonciers déjà acquis

Une capacité de réactivité en appui des projets des élus, en ajustant les ressources à la hausse par l'emprunt et la hausse de la TSE le cas échéant comme à la baisse par la baisse de la TSE si nécessaire

Une assise financière permettant d'intervenir de manière massive en anticipation et en opportunité éventuelle, impliquant des volumes d'engagement financier potentiels importants au regard des flux annuels effectifs et dans certains cas des décisions de ne pas intervenir lorsque l'opportunité ne se présente pas.

Une capacité à répondre à tous les projets correspondant à l'ambition des interventions de l'EPF, sans effet limitant de guichet

Un contrôle des durées de portage correspondant aux besoins du projet, les projets prêts ayant vocation à être cédés rapidement, ceux complexes ou nécessitant de nouvelles acquisitions pouvant rester en stock plus longtemps.

a. Principe de la maquette PPI

La maquette PPI permet de donner une perspective pluriannuelle à l'intervention de l'EPF, qui a vocation à intervenir sur des durées de portage de 3 à 5 ans, voire plus. La maquette adoptée par le conseil d'administration peut être adaptée en cours de PPI en fonction des évolutions des demandes des collectivités et des moyens mobilisables. Chaque année, le Conseil d'Administration vote le budget et le montant de la TSE prélevée.

La maquette PPI proposée est spécifiques pour deux facteurs tenant à la modification du périmètre d'intervention de l'EPF :

1/La maquette globale est la somme de trois maquettes distinctes correspondant

- Aux départements ex Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne
- Aux Départements ex Aquitaine et Limousin hors Métropole : Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, Haute-Vienne
- A Bordeaux métropole

du fait des perspectives différentes pendant la durée de ce PPI entre les anciens territoires pour lesquels une dynamique stable est engagée et les nouveaux qui doivent générer un stock et une dynamique de cessions.

2/L'EPF a la possibilité d'appliquer une TSE différenciée les trois premières années, permettant notamment de monter en charge en limitant les besoins d'emprunt supplémentaire, en application du 3^e alinéa de l'article 1607 ter du CGI qui dispose :

"Pour les trois années suivant celle au cours de laquelle le périmètre de compétence d'un établissement public foncier a été étendu, le conseil d'administration de l'établissement public peut, dans les conditions prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article, arrêter des produits

différents pour le territoire sur lequel il était compétent avant l'extension de son périmètre et pour le territoire auquel sa compétence a été étendue."

Trois scénarios sont présentés, dont deux avec TSE différenciée. Ces scénarios correspondent, sur la base d'une activité foncière identique, à différents montants de TSE et en conséquence d'emprunt.

II. Principales enveloppes de la maquette PPI

Territoires historiques

Sur les territoires historiques, la maquette reprend les éléments affinés lors de plusieurs Conseils d'Administration successifs. Les principes directeurs en sont une intervention foncière restant soutenue (20M€/an), des cessions importantes avec une transition en cours sur des cessions à opérateurs. Les dispositifs de minoration foncière prévus par le précédent PPI restent en vigueur selon les mêmes dispositions. Il n'y a pas de besoins nouveaux d'endettement, et une trésorerie en diminution régulière.

Nouveaux territoires

Sur les nouveaux territoires hors Métropole comme sur la Métropole, la maquette spécifique comprend :

Dépenses foncières :

L'intervention foncière dès 2018 à des niveaux très élevés correspondant à une intervention très soutenue, avec ensuite une augmentation régulière jusqu'au régime de croisière en 2022, avec un niveau modéré (50% maximum des niveaux moyens) attendu l'année des élections municipales en 2021 (comme ce fut le cas en Poitou-Charentes en 2014), qui dépendra fortement de la nature et du nombre des projets des nouvelles collectivités. Les dispositifs de minoration foncière prévus par le précédent PPI commenceront à intervenir uniquement une fois des premiers projets bien engagés et selon les ressources financières. Le modèle d'accompagnement de l'EPF en termes d'études et de gestion de projet permet d'envisager une croissance régulière - lors de la création de l'EPF en 2010 au contraire, l'activité initiale était forte puis a diminué sur les acquisitions très importantes. L'intervention de l'EPF est désormais très homogène sur son territoire actuel depuis ces trois dernières années (2013-2016) par rapport à la création (2009-2011).

Le scénario sur la Métropole retient une intervention très active, conformément aux souhaits exprimés par les élus. Cela nécessite en conséquence un emprunt plus soutenu, permettant de mobiliser ainsi 20 millions d'euros à minima dès 2018. Ce montant pourra évoluer à la hausse avec une TSE identique à celle prélevée actuellement sur Poitou-Charentes, en mobilisant un emprunt dont les charges financières seront au plus limitées au produit annuel de la TSE pour une puissance d'intervention maximale.

Cessions foncières : elles commencent en 2019 à un rythme modéré, et augmentent fortement à partir de 2020, tel que cela fut observé tant en zone tendue qu'en zone littorale au moment de la création de l'EPF en Poitou-Charentes.

Emprunts : La mobilisation d'un emprunt est prévue pour compenser l'absence de cessions les premières années sur les nouveaux territoires

Trésorerie : Pour chaque sous-ensemble, la trésorerie reste limitée, compte-tenu notamment résorption des provisions sur la minoration. Sur l'ensemble de l'EPF, la trésorerie reste de l'ordre de 5

à 10M€ ce qui permet de faire face à la variabilité des dépenses foncières avec l'appui d'une ligne de trésorerie.

b. Spécificités de la maquette PPI – TSE et emprunt

La maquette présente en 2018, un produit unique et en conséquence des taux identiques, à 25,5M€ brut et 23,2M€ disponibles après déduction des frais de recouvrement, plafond de la LFI.

La maquette procède du principe de la TSE différenciée, en 2019 et 2020, l'année 2018 étant d'ores et déjà contrainte par le plafond LFI. Après 2021, les montants correspondent à un équilibre du montant prélevé sur Poitou-Charentes, soit 25M€ au total dont 9,1M€ en Poitou-Charentes.

Cette maquette permet de rattraper le montant de TSE prélevé les trois premières années et ainsi de constituer un fonds de roulement correct, avec un montant global prélevé pour chacune des deux années 2018 et 2019, de 35M€. Cette maquette permet un équilibre satisfaisant emprunt/TSE, avec une trésorerie de 10M€ et un emprunt restant substantiel.

Pour rappel, la TSE permet seule de financer le fonctionnement de l'établissement, de payer ses frais financiers et ses dispositifs de minoration foncière. En sus, la TSE et l'emprunt sont les deux ressources qui permettent de financer la constitution du stock tant que les cessions sont inférieures aux dépenses.

III. Destinations comptables

L'EPF a vocation à intervenir, pour les objectifs ci-après définis et dans la logique du décret GBCP, à hauteur de montants ainsi répartis :

- Pour le logement : 60 à 90%
- Pour le développement des activités économiques : 10 à 30%
- Pour les risques : 0 à 10%

Principes directeurs pour l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Décembre 2017

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

En application des dispositions de l'article L 321-5 du Code de l'urbanisme, l'EPF doit donc élaborer un nouveau programme pluriannuel d'interventions, sur la période 2018-2022, qui tienne compte du nouveau périmètre d'interventions, des enjeux qui s'y rattachent et des moyens qui y sont nécessaires en conséquence.

Le présent document d'orientation, soumis à consultation des collectivités, a vocation à devenir après cette consultation et vote formel du Conseil d'Administration, le PPI définitif.

Il est structuré de la manière suivante :

A-Un préambule juridique rappelle les textes, nombreux, qui s'appliquent à l'EPF, dans toute la diversité de ses interventions. Un rappel est aussi fait des dispositifs non réglementaires de type appels à projets notamment lancés par le gouvernement et au sein desquels l'EPF a naturellement vocation à agir.

B-Un bref bilan de l'intervention sur l'ancien périmètre de Poitou-Charentes est présenté, dans la continuité des éléments présentés au Conseil d'Administration du 30 mai 2017. Il s'agit de rappeler le modèle mis en place sur les quatre départements historiques, et le contenu des projets terminés ou en cours sur ce territoire, et qui se poursuivront dans le cadre du nouveau PPI.

C-L'exposé des enjeux occupe la majeure partie du document. Il comporte une distinction en catégories de territoires, et un panorama des enjeux auxquels fait face le territoire d'intervention, s'appuyant notamment sur les éléments apportés par l'Etat.

D-Les orientations stratégiques de l'Etat seront notifiées directement à l'EPF, et intégrées textuellement au document

E- La détermination des modes d'intervention de l'EPF est la partie la plus normative du document. La partie II. notamment reprend les éléments généraux des PPI antérieurs. La partie III. décline des modalités d'interventions spécifiques par catégorie de projet.

F-Les principes d'équilibre financier de l'EPF sont présentés, avec une maquette financière prolongée à horizon 10 ans a été ajoutée de manière à présenter notamment la résorption de la dette.

A. Le contexte réglementaire de l'intervention de l'EPF

I. Présentation de l'EPF et du PPI

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est codifié aux articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants à R 321-22 du Code de l'urbanisme.

L'article L 321-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. »

Le présent document est rédigé en application de ces dispositions.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme détermine par ailleurs les missions des EPF :

*« Les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles** en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.*

*Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions foncières** et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et*

pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. [...]

*L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »*

L'article L 300-1 dudit Code précise que :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'**insalubrité**, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine bâti** ou non bâti et les **espaces naturels**. [...] »*

II. Intervention de l'EPF en matière de création de logements

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales.

La **loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** prévoit notamment qu'au travers de conventions, l'EPF contribue à l'effort de développement de l'offre de logements et appuie les communes en déficit de logements sociaux au sens de la loi n°2013-61 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et la loi n°2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO).

La **loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)** poursuit les orientations de la loi DALO et vise à :

1. Permettre l'accès au logement à tous, notamment aux personnes les moins aisées, en privilégiant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (son article 69 fixe des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement des personnes sans domicile ou en situation de grande précarité) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique (son article 84 définit l'habitat indigne) ;

3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39) ; ce droit de préemption est souvent délégué à l'EPF.

De même, le Titre II de la **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** engage des mesures structurantes dans le domaine du logement afin de renforcer le principe de **mixité sociale** de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, de lutte contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de "ghettoïsation" de certains quartiers. Ces mesures visent à faire cohabiter des personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, des nationalités, des cultures et des tranches d'âges différents.

La **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017** renforce les stratégies foncières au service des territoires. Elle développe les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières. D'une part, elle réaffirme le rôle notable de l'Etat dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière afin de favoriser une véritable culture du foncier. D'autre part, elle renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH).

En effet, développer l'habitat social en particulier, à l'échelle d'un territoire, nécessite de mener une réflexion sur le foncier nécessaire et disponible pour accueillir cette offre de logements. Dans le cadre d'un PLH, la réflexion sur le foncier est, en l'état actuel du droit, menée au stade du diagnostic du PLH afin d'identifier les segments de l'offre foncière. Si cette réflexion permet d'identifier les caractéristiques des marchés fonciers locaux et leurs impacts sur l'évolution de l'offre de logements, un tel diagnostic ne suffit pas à s'assurer que les gisements fonciers disponibles permettent de répondre aux objectifs de développement du PLH ni à définir les moyens d'action à mobiliser sur le plan foncier pour ce faire.

La loi permet d'y remédier en contraignant les orientations du PLH, ainsi que les actions correspondantes, à prévoir et traduire une véritable stratégie foncière. Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Les EPF d'Etat et locaux pourront contribuer à la mise en place de ces observatoires fonciers à l'échelle des PLH, en appui des collectivités et de leurs groupements.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des PLH des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements, ainsi que dans les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Par sa **lettre du 10 mai 2017 adressée aux préfets de régions et des départements**, la Ministre du Logement a rappelé l'importance de renforcer l'intervention de l'EPF dans les démarches de PLH par une contribution en matière d'observation foncière et la mise en œuvre des stratégies foncières.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF NA oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme dispose que les stratégies des EPF doivent participer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, au regard des priorités déterminées par les PLH :

« [...] Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de **logements**, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. [...]»

L'article L 307-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit le prélèvement sur les recettes des communes en cas d'insuffisance de réalisation de logements sociaux et précise que les prélèvements perçus par les EPCI dotés d'un PLH peuvent être utilisés pour financer une acquisition foncière ou immobilière dans le but de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix abordable pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable.

Les actions de l'EPF favorisent l'accès au logement intermédiaire, notamment dans les zones tendues, les centres-bourgs et centres-villes.

Exemple de dispositif :

La **Caisse des dépôts** accorde des prêts en fonction du type de logement social souhaité :

- Il s'agit du prêt locatif à usage social (PLUS) pour des logements accessibles aux deux tiers de la population, du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) pour des logements destinés à des ménages qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale, et de la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), destinée à financer la réhabilitation du parc de logements locatifs.
- Pour des opérations moins sociales, il existe deux types de prêts, le prêt locatif social (PLS) et le prêt locatif intermédiaire (PLI) qui peuvent être mis à disposition de tout investisseur, public ou privé, et qui sont distribués par des établissements bancaires choisis après adjudication annuelle.

III. Intervention de l'EPF en matière de développement d'activités économiques

L'article L 300-1 du Code de l'urbanisme affirme que l'une des visées des opérations d'aménagements menées par les EPF est d'accueillir, de maintenir ou d'étendre les activités économiques sur le territoire.

Les interventions de l'EPF NA a, entre-autre, pour objectif de développer l'activité économique et l'emploi.

L'article 19 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises prévoit l'élaboration, par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de contrats de revitalisation artisanale et commerciale en vue de redynamiser le commerce et l'artisanat :

« [...] Ces contrats ont pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale, ou de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville figurent parmi les périmètres ciblés par ce dispositif expérimental. [...] »

Exemples de dispositif :

- **Contrat Aquitaine de Développement de l'Emploi dans les Territoires (CADET) :** Ce dispositif lancé en 2013 dans les territoires en mutation économique vise en particulier à dynamiser et optimiser les dispositifs régionaux publics, dans le domaine du développement économique, de la formation et de l'emploi. Articulé autour d'un plan pluriannuel d'actions, appuyé par une ingénierie de haut niveau, animé et piloté par la Région avec le soutien d'ADI, il mobilise les acteurs économiques locaux et les collectivités publiques locales. Le CADET concernait en 2016, six territoires avec pour chacun la mise en place d'un plan d'action dédié. Le dispositif CADET est toujours actif à ce jour et la Région Nouvelle-Aquitaine étudie l'extension du Contrat Aquitaine de Développement de l'emploi dans les territoires ex-régions Limousin et Poitou Charente.
- **EPARECA :** établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

IV. Intervention de l'EPF en matière de revitalisation des centres-bourgs

La maîtrise du mitage et de l'étalement urbain est un objectif de politique affirmé par la loi SRU, puis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

La loi ALUR a lancé le processus de **modernisation des documents d'urbanisme** pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces est analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'étalement urbain provoque l'accroissement des surfaces bâties, une surconsommation du territoire au détriment de l'espace rural. Cela induit l'artificialisation des sols, impacte l'environnement et l'organisation des territoires.

Ce phénomène s'explique notamment par l'insuffisance d'offres de logements en ville par rapport à la demande ou la cherté des logements en ville.

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les stratégies foncières des EPF doivent permettre de réprimer l'étalement urbain. L'EPF NA favorise ainsi les restructurations au cœur des bourgs et centres-villes et privilégie des offres en logements sociaux ou intermédiaires de manière adaptée aux spécificités locales.

La revitalisation des centres-bourgs en zones rurales et périurbaines par la création de logements, commerces, équipements et services est un enjeu majeur pour la lutte contre l'étalement urbain, l'égalité des territoires et pour le développement économique local.

En novembre 2014, une cinquantaine de projets de revitalisation des centres-bourgs avaient été choisis par le Gouvernement dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « AMI centres-bourgs ».

Face au constat général sur l'ensemble du territoire national d'un déclin de nombreuses villes moyennes, le gouvernement souhaite engager dès 2018 un plan volontariste de revitalisation. Il a invité les membres du comité d'expert et de personnalités réuni le 7 septembre 2017 à

Exemples de dispositif :

- Depuis le décret du 5 mai 2015, le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) passe d'une logique de guichet à un dispositif d'appels à projets nationaux. Ce fond a pour vocation de répondre aux menaces pesant sur l'existence des services artisanaux et commerciaux de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées par les évolutions économiques et sociales en attribuant une aide financière aux porteurs de projets.
 - L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs a désigné fin novembre 2014 54 projets émanant de communes et d'intercommunalités qui vont bénéficier de 40 millions d'euros d'aides de l'État par an. L'AMI vise à renforcer le rôle des petites villes dans leur fonction de centralité sur un bassin de vie. Les objectifs des projets retenus dans le cadre de l'AMI cherchent, sur 6 années, à :
 - o limiter l'étalement urbain,
 - o redynamiser l'offre de commerces,
 - o créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants,
 - o relancer les activités, ou encore
 - o rénover ou réaliser des logements.
- 4 territoires issus du nouveau périmètre de l'EPF ont été retenus : La Réole (Gironde), Barbezieux-Saint-Hilaire (Charente), Montmorillon (Vienne), et Saint-Maixent-l'École (Deux-Sèvres).
- Agence Nationale de l'Habitat (Anah) : L'Anah est un Etablissement Public d'État ayant pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. L'Anah accompagne les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs opérations programmées afin d'intégrer la dimension habitat privé dans leurs politiques et leurs stratégies locales. Elle procure aux élus des moyens financiers et un appui méthodologique pour mener à bien les projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne.

apporter leur contribution écrite à l'élaboration de ce plan, qui doivent permettre d'identifier des solutions concrètes et opérationnelles à court terme.

V. Intervention de l'EPF en matière de traitement des friches

La circulaire du 8 février 2007 recommande une réhabilitation des sites dégradés en fonction de leur usage futur. Il s'agit de démontrer que les actions prévues pour la dépollution du site (mesures de gestion) le rendront apte à accueillir un projet d'aménagement.

Pour cela, le plan de gestion, cœur du dispositif de reconversion permet aussi bien d'agir sur l'état initial du site que sur les usages choisis. La priorité est de supprimer l'impact des pollutions par des mesures de gestion selon une approche coûts-avantages. La solution finalement retenue doit offrir le

meilleur compromis sur la base de considérations environnementales, sanitaires, techniques et économiques. Ici, le pragmatisme peut consister à accepter que certaines pollutions stabilisées ou résiduelles restent en place, après s'être assuré de leur innocuité sanitaire et environnementale. Une analyse des risques résiduels est réalisée, sur la base d'une Évaluation Qualitative des Risques Sanitaires (EQRS), pour valider l'adéquation du traitement au regard des usages.

Exemple de dispositif :

Depuis 2010, l'ADEME accompagne les acteurs de la reconversion des friches urbaines polluées dans leurs projets, par l'intermédiaire de son système d'aides aux travaux de dépollution. Ces projets, qui s'inscrivent dans le cadre d'une action de renouvellement urbain ou de reconversion économique, permettront de requalifier des secteurs délaissés pour leur donner un nouvel usage. Ce dispositif, qui allie qualité du projet d'aménagement et qualité des travaux de dépollution, a fait ses preuves depuis plusieurs années.

Ce sont ainsi plus de 100 projets qui ont bénéficié de ce soutien entre 2010 et 2016. En 2017, l'ADEME a lancé une nouvelle édition de son appel à projets « travaux friches ».

Sont concernés par cet appel à projets tous les opérateurs publics et privés (collectivités, bailleurs, aménageurs, promoteurs, ...) qui développent un projet de reconversion de friches urbaines et pour lequel ils sont amenés à engager des travaux de dépollution.

Il est recherché dans le cadre de cet appel à projets, des opérations exemplaires, laquelle exemplarité sera appréciée à l'aune des 3 conditions additives suivantes :

- **Dépollution** : les terres polluées sont traitées au maximum in situ ou sur site ;
- **Conception intégrée** : le projet d'aménagement ou de construction est conçu de manière intégrée avec la gestion de la pollution ;
- **Cohérence territoriale** : insertion territoriale, cohérence avec les documents de planification dont PLU et PLUI et inscription dans une démarche de développement durable.

VI. Intervention de l'EPF en matière de gestion des risques

Les actions de l'EPF NA participent à la protection contre les risques technologiques ou naturels en accompagnant les collectivités dans la gestion de ces risques, particulièrement des risques de submersion marine.

Les **plans de prévention des risques technologiques (PPRT)** ont été établis par la **loi n°2003-699 du 30 juillet 2003** suite à la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse en 2001. L'objectif des PPRT est de protéger les personnes qui s'installent à proximité des sites Seveso. Les PPRT peuvent prévoir des zones de maîtrises pour l'urbanisation future (article L 515-16-1 du Code de l'environnement), des secteurs soumis à des mesures d'expropriation ou de délaissement.

Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont soumises à de nombreuses réglementations de prévention des risques en raison des nuisances et risques pour l'environnement, notamment de pollution des sols. Les ICPE soumises à autorisation sont régies par les articles L 512-1 à L 512-6-1 du Code de l'environnement. Celles soumises à enregistrement sont soumises aux articles L 512-7 à L 512-7-7 du Code de l'environnement. Les ICPE soumises uniquement à déclaration sont prévues aux articles L 512-8 à L 512-13 dudit Code.

L'EPF reconvertit des friches industrielles, sièges d'anciennes ICPE.

VII. Intervention de l'EPF en matière environnementale

Enfin, les actions des EPF peuvent contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles (article L 321-1 du Code de l'urbanisme).

L'EPF NA participe au développement de l'agriculture locale et crée des « zones de biodiversité ».

**B. Bilan de l'action de l'EPF de Poitou-
Charentes et enjeux sur le nouveau
périmètre d'interventions**

L'intervention de l'EPF a été élargie en mai 2017 du territoire pictavien au territoire aquitain. Son intervention concerne désormais plus de 4,64 millions d'habitants, une augmentation de 3 millions d'habitants.

I. Enjeux du PPI 2014-2018

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 avait pour objectif de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autre part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

En résumé, le PPI pour la période 2014-2018 avait été élaboré selon les principes directeurs suivant :

- Favoriser l'accès au logement abordable,
- Renforcer la cohésion sociale des territoires (mixité sociale – emploi - reconversion de friches- réhabilitation de centre bourg,...),
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique,
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

L'EPF vient prioritairement en appui des projets :

- ✓ De renouvellement urbain,
- ✓ De développement de l'offre de logements,
- ✓ De restructuration de centres-bourgs,
- ✓ Restructuration et de reconversion de friches industrielles polluées,
- ✓ De développement de l'emploi et de l'économie,
- ✓ De préparation de foncier en vue de son recyclage,
- ✓ De protection contre les risques naturels et technologiques.

II. Bilan quantitatif sur la période 2014-2017 :

Au 31 décembre 2016, plus de la moitié de l'activité de l'EPF se concentrait sur les territoires ruraux, hors agglomérations et territoires littoraux. 136 conventions portaient sur des sujets de revitalisation de centres-bourgs, soit près de 60 % de son intervention à la même date.

Le thème principale « logement » concernait 160 conventions, dont 48 conventions signées dans les communes déficitaires définies par l'article 55 de la loi SRU.

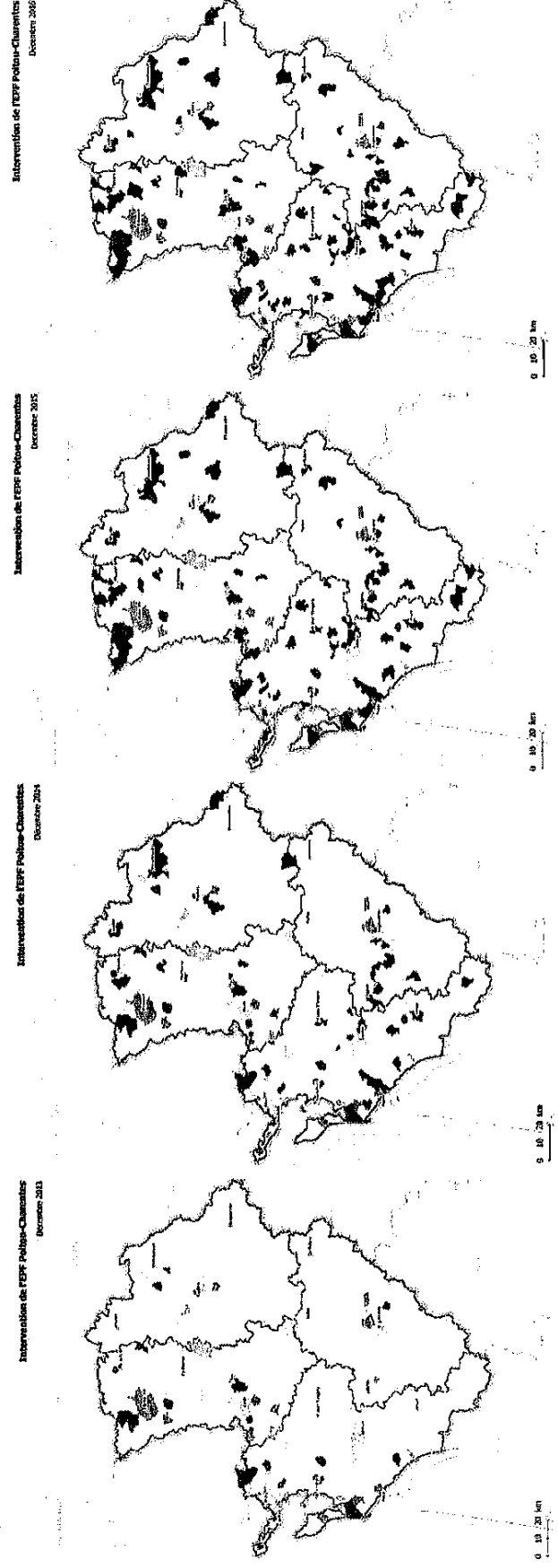
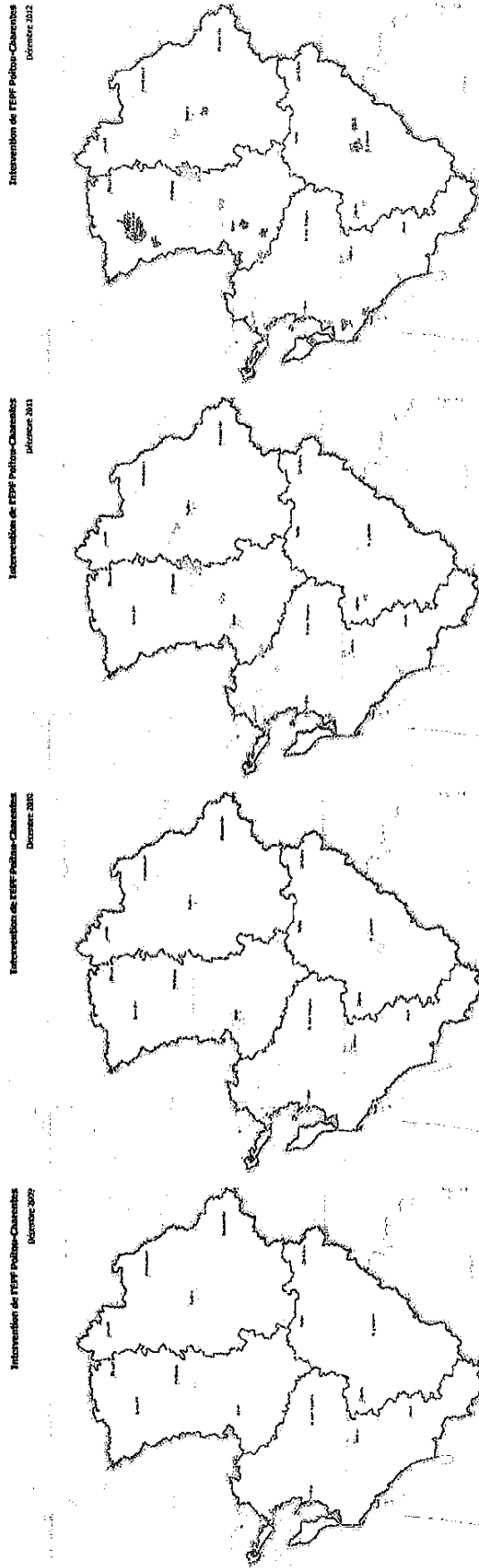
Durant cette période, la région Nouvelle-Aquitaine a connu un volume 4 fois plus important que le territoire d'intervention de l'EPF, soit 27 673 logements commencés dont 11 707 logements en collectif. Le nombre de logements autorisés sur l'ensemble de la région Nouvelle-Aquitaine atteint près de 40 000 logements sur la même période, dont plus d'un quart pour la construction des logements collectifs (15 873 logements autorisés).

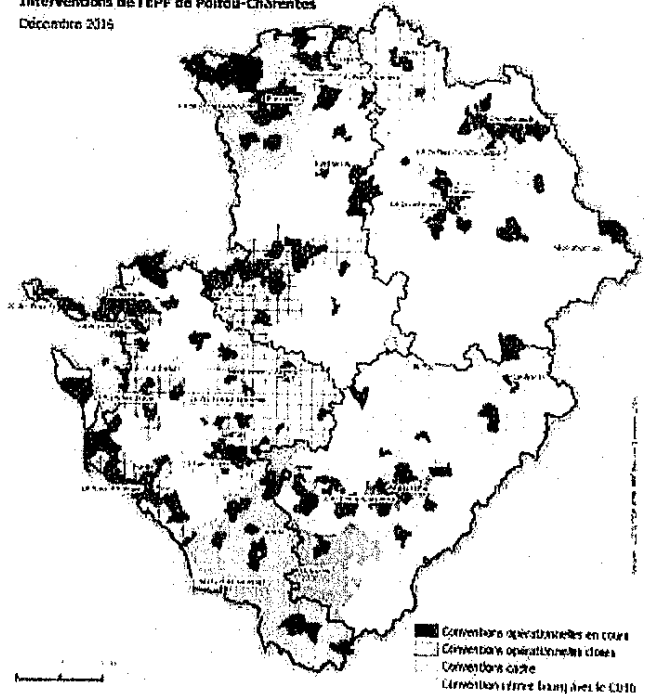
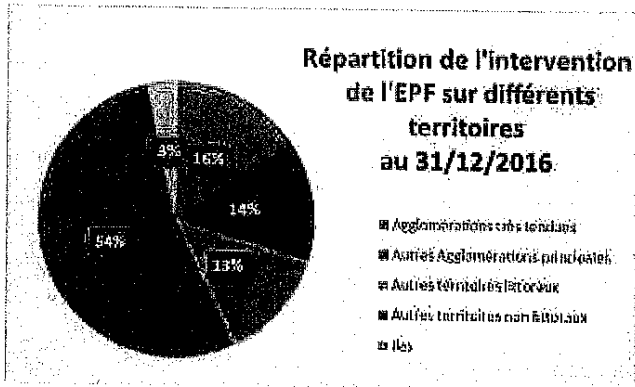
Ces indicateurs révèlent le dynamisme de la région en matière construction de logements et surtout du nouveau territoire d'intervention de l'EPF.

Au 31/12/2016

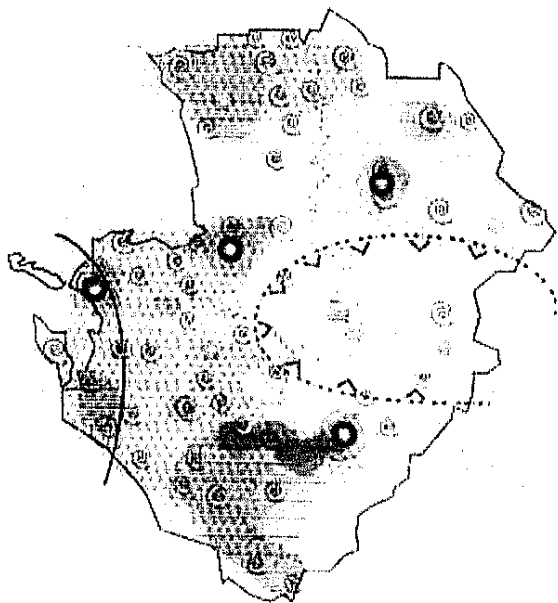
Zone géographique	Type de convention / Destination	Nombre de convention		Nombre de communes SRU	Consommation de l'espace (ha)			Convention centre-bourg	Nombre de logements		
		nombre	%		en requalification	en densification	en extension		En stock	Total	dont logements sociaux
Agglomérations très tendues		36	15,5%	22	63,6	26,9	229,9	10	1 053	1 893	558
	Logement	28	77,8%	21	60,0	26,9	131,3	8	1 053	1 893	558
	Economique	6	16,7%	1			98,6	1			
	Risques	1	2,8%		0,5						
	Divers	1	2,8%		3,1			1			
Autres Agglomérations principales		33	14,2%	12	80,4	80,4	238,6	15	705	1 074	184
	Logement	25	75,8%	10	24,2	80,4	22,6	13	605	974	164
	Economique	6	18,2%	1	56,2	0,0	216,0	2	100	100	20
	Environnement	1	3,0%								
	Divers	1	3,0%	1							
	Risques	0	0,0%								
Autres territoires littoraux		31	13,3%	9	145,8	15,6	41,9	16	501	1 031	248
	Logement	23	74,2%	8	64,6	15,6	27,7	11	501	1 031	248
	Economique	3	9,7%		80,1		1,2				
	Environnement	1	3,2%				13,0	1			
	Divers	4	12,9%	1	1,1			4			
Autres territoires non littoraux		125	53,6%	3	225,7	52,6	239,0	93	745	1 393	29
	Logement	77	61,6%	3	119,5	49,4	46,7	66	715	1 348	29
	Economique	37	29,6%		95,6		175,3	22	30	30	
	Environnement	2	1,6%				9,0				
	Risques	2	1,6%		1,4						
	Divers	7	5,6%		9,2	3,2	8,0	5		15	
Iles		8	3,4%	0	0,0	2,0	14,8	2	0	39	39
	Logement	7	87,5%		0,02	2,0	14,8	2		39	39
	Divers	1	12,5%								
Total général		233	100%	46	515,5	177,5	764,2	136	3 004	5 430	1 058

Evolution de l'intervention opérationnelle de l'EPF entre 2009 et 2016





CARTE DE SYNTHÈSE DE L'INTERVENTION DE L'EPF
 Au 31 décembre 2016
 Territoire d'intervention : Région Nouvelle-Aquitaine



- Le territoire de l'EPF est très progressif, couvrant des sujets très vastes et des territoires hétérogènes
- Cher lieu de déplacement / Villes principales
- Autres villes structurantes de la région
- Une intervention dynamique s'inscrit à l'échelle régionale
- Territoires qui cumulent une tension foncière et immobilière plus forte qu'ailleurs sur le territoire régional
- Interventions pour l'environnement
- Les actions de l'EPF portent en faveur de la réalisation des centres bourgs et centres-villes sur une grande partie du territoire
- Interventions de l'EPF portent sur la réalisation des logements, surtout de logements sociaux
- Intervention de l'EPF pour le développement économique des territoires
- L'intervention de l'EPF est mixte, tant pour des projets mixtes habitat/commerces que pour des projets d'usages

MAPA pour l'EPF de Nouvelle-Aquitaine - 08 septembre 2017

A retenir :

- L'intervention de l'EPF s'est massivement orientée à destination de projet de logement notamment au sein d'agglomérations principales dites « détendues ». Ces agglomérations ont en attente forte d'un appui que peut leur fournir l'EPF.
- La capacité de L'Établissement à mobiliser d'importantes disponibilités foncières sur plusieurs années offre aux collectivités la promesse de pouvoir mener à bien leurs projets essentiels à la pérennité de leur territoire.
- Dans les agglomérations dites « très tendues », plus des ¾ des conventions signées étaient à destination d'opérations de logement.
- Dans les autres territoires non littoraux, les conventions signées à destination du développement économique représentaient presque 30%.
- L'EPF souhaite privilégier une politique en faveur du renouvellement urbain, tout en intervenant sur des projets en extension uniquement lorsque cela le nécessite.

III. Bilan qualitatif et modèle d'intervention :

L'EPF a été créé d'abord principalement pour le portage foncier, et a dans un premier temps beaucoup travaillé sur les agglomérations. Il y a eu ensuite quelques interventions sur les centres-bourgs dans le cadre du PPI 2009-2013. Dans le cadre du PPI 2014-2018, l'ensemble d'une gamme d'accompagnement a été mise en place : des études en amont de gisement, de marché, de plan-guide, des consultations d'opérateurs en aval. De manière générale, l'EPF développe un appui à la gestion des projets fonciers : il s'agit d'envisager les perspectives de sortie dès la préparation de la convention, d'avoir une gestion des risques et une gestion dynamique de projet.

L'EPF ne réalise pas les projets lui-même, il appuie la collectivité mais ne prend pas les décisions relatives au projet, il n'est pas un organisme de conseil. C'est la collectivité qui détermine à chaque étape l'opportunité des actions que l'EPF peut proposer de réaliser. L'EPF réalisant des interventions très spécialisées, il n'a pas vocation à être présent à toutes les réunions de pilotage, il a pour rôle d'identifier les points bloquants et de les résoudre en amont.

L'EPF se concentre sur son cœur de métier de la gestion de projets fonciers, à savoir la gestion du projet de la préparation de la convention au suivi de la cession, en articulant les différentes interventions partenariales de la collectivité et de l'EPF sur le projet, les interventions foncières, négociations, acquisitions et libérations, occupations temporaires, cessions. Il a donc vocation à externaliser un certain nombre d'actions comme des études de pré-faisabilité, de gisement foncier, plan guide, étude de valorisation du foncier commercial, d'analyses juridiques, de rédaction de dossiers de DUP. Ces prestations sont réalisées dans le cadre des conventions et ont vocation à être cadrées et restreintes avec une focalisation sur l'étude d'opportunité pour aider les élus à décider des orientations. L'EPF lie systématiquement les acquisitions foncières à la dynamique de projet, en définissant la marge de négociation, le prix d'arrêt, en prévoyant un conventionnement en anticipation pour mener des négociations pour le temps long. Son appui à l'observation foncière est strictement limité à son action au travers des projets opérationnels.

Une partie importante de l'action de l'EPF consiste à connaître et à contractualiser avec les opérateurs privés qui réaliseront certains des projets, l'EPF a vocation à permettre la réalisation d'opérations plus ambitieuses et à en démontrer la faisabilité, lorsque cela est possible et si les circonstances le permettent.

Cela implique un choix de postes très polyvalents de chefs ou directeurs de projets pour optimiser la gestion des projets, et une formation interne très forte pour arriver à cette polyvalence. En appui des chefs de projets, l'EPF dispose de postes très techniques sur des points précis (par exemple les travaux, régime des installations classées - ICPE, dépollution, gestion du patrimoine),

A retenir :

- **L'EPF a pris le parti d'un modèle généraliste permettant d'intervenir sur tous types de sujets (recyclage foncier à vocation économique, revitalisation commerciale de centre-bourg, renouvellement d'habitat dégradé, etc.).**
- **Traitant de problématiques particulièrement complexes, il est primordial pour l'établissement d'appliquer des principes d'efficacité, d'anticipation, et de maîtrise des risques, sur l'ensemble des projets dans lesquels il intervient.**

IV. Exemple d'opération réalisées et mode opératoire

Opération de logements à PUILBOREAU

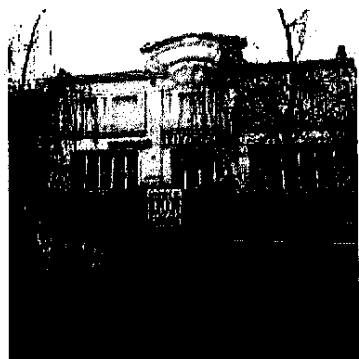
La collectivité a envisagé en lien avec l'EPF, un projet d'aménagement de logements, afin de développer l'offre d'habitat au sein de la commune, et d'accroître l'attractivité du parc de logement. Il subsistait l'enjeu primordial de revaloriser le patrimoine bâti du centre bourg, et de favoriser l'accès à la propriété au sein de la commune.



Le projet consiste à développer une opération de 22 logements, dont 11 logements sociaux, sur une emprise foncière en cœur de bourg. Suite à la démolition et à la consultation d'opérateurs, les travaux de réaménagement sont en cours. Une autre opération de ce type a été entreprise à Puilboreau.

Réhabilitation de la Galerie du Donjon, à NIORT

Dans le but de pérenniser son attractivité et sa polarisation, la ville de NIORT a souhaité donner une nouvelle impulsion commerciale au centre-



ville.

C'est dans ce cadre que, dans cette ancienne galerie commerçante à l'abandon, l'EPF a acquis individuellement les lots de la copropriété (pour 21 lots au total). La cession a été réalisée en 2014 pour plus de 1M€, au coût de revient et s'est traduite par l'ouverture d'une grande enseigne commerciale en 2016 qui donne une impulsion très forte au centre-ville : la vente d'autres grandes propriétés privées est relancée. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une convention relative à l'OPAH RU lancée par la ville de Niort.

Ce type d'intervention en centre-ville de l'EPF, autant sur les logements que le foncier commercial est un levier puissant pour pousser les acteurs privés à réinvestir les centres-villes, s'il s'accompagne

d'une régulation forte, voire d'un arrêt du développement en périphérie des zones d'extension commerciales ou de lotissements.

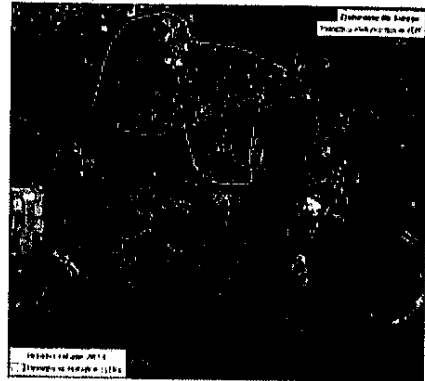
Implantation d'une entreprise d'eau minérale sur la commune de JONZAC

Jonzac, sous-préfecture de la Charente Maritime. Située au sein d'un triangle reliant Saintes, Angoulême et Bordeaux, Jonzac est un carrefour de communication important.

La commune joue donc le rôle de pôle économique et commercial, et se doit de pérenniser son dynamisme et son attractivité afin d'assurer le développement des autres communes de la Haute Saintonge.

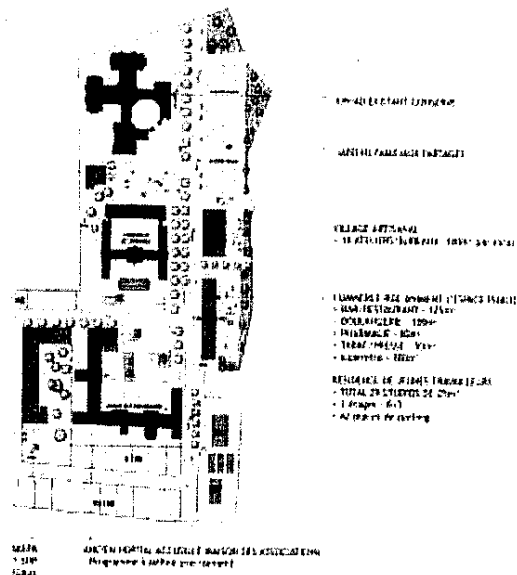
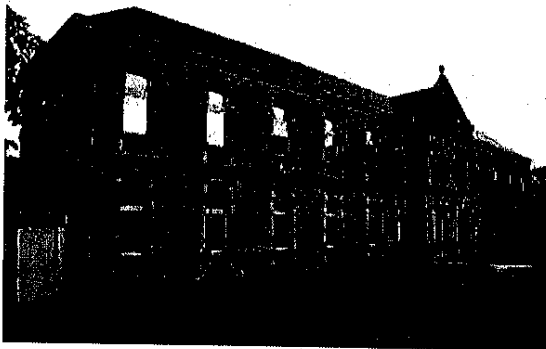
Dans ce cadre, elle a envisagée, en lien avec l'EPF, un projet de production d'eau minérale naturelle, à partir d'une source de son territoire communal. Ce projet assurera son développement économique, avec la création d'emplois, et sur le long terme, la commercialisation d'un produit local.

L'EPF est en phase d'acquisition d'un bien à proximité de la source.



Cognac (16)

L'EPF a signé en 2014 une convention avec la commune de Cognac pour le traitement de l'ancien site de l'hôpital et d'un terrain attenant, pour un total de 14ha. La ville a pris l'engagement extrêmement fort d'abandonner l'urbanisation de 25ha sur terrains agricoles pour traiter à la place ce



site très complexe.

Une étude a été lancée dès fin 2014 pour déterminer la capacité de réutilisation du site. Cela a permis d'objectiver les discussions avec l'hôpital, négociation conclue fin 2015 par l'acquisition. Une partie du site sera très prochainement réutilisée par Grand Cognac dans le cadre de l'installation du nouvel hôtel de la Communauté de Communes. L'EPF a lancé la déconstruction d'une partie des bâtiments, ce qui préparera les aménagements et les cessions à intervenir à des opérateurs. De par sa taille et le nombre important de projets de nature diverse, cette opération est exceptionnelle. Elle s'inscrit dans une démarche de redynamisation de la ville qui commence à porter ses fruits, puisque deux grands sites sont en voie de reconversion : les chais Monnet, anciennement propriété de la ville, et le site de Martell qui a récemment fait « tomber les murs ». Sur une opération de cette taille, l'apport du portage de l'EPF est particulièrement pertinent. Des premières opérations de logements seront développées en 2016 pour des travaux en 2017.

A retenir :

- **L'EPF intervient sur des opérations très diverses. Pour chaque projet, un partenariat fort a ainsi été noué entre l'Etablissement et la collectivité afin de répondre au mieux aux enjeux auxquelles elle est confrontée.**
- **Pour cela, l'EPF met à disposition des outils techniques et les mobilise sur demande autant que nécessaire afin de répondre au mieux aux attentes de la collectivité.**

C.Enjeux du nouveau territoire

I. Les enjeux relevés par la mission de préfiguration :

L'Établissement public foncier Poitou-Charentes (EPF PC) créé en 2008 est un outil à disposition des collectivités locales au sein de son périmètre régional. Aujourd'hui, l'EPF Poitou-Charentes a désormais atteint son rythme de croisière. Il dispose d'un stock de foncier très important, d'un taux de taxe spéciale d'équipement parmi les plus bas de France, d'une dette très réduite et d'une trésorerie conséquente.

Compte tenu de ces éléments, la projection de l'établissement sur un territoire plus vaste peut être envisagée sans qu'il faille au préalable modifier les équilibres atteints.

▪ *Enjeux généraux du nouveau territoire d'intervention :*

La nouvelle région représente environ 15% du territoire métropolitain. Elle constitue une région dynamique à caractère rural qui reste confrontée au vieillissement de la population supérieur au niveau national et au niveau de vie relativement faible.

Troisième région économique française, après l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes, la Nouvelle Aquitaine contribue au PIB national à hauteur de 7,7 %. La nouvelle région présente une forte domination du secteur tertiaire en nombre d'emplois. Elle est la première région agricole en termes d'emplois (5 % au niveau régional contre 3 % au niveau national). L'agriculture représente 4,1 % de la valeur ajoutée en Nouvelle Aquitaine.

- Les emplois dans le tertiaire représentent 76 % de l'emploi régional (contre 79 % au niveau national).
- Le poids des services administrés dans la valeur ajoutée régionale a progressé entre 2008 et 2012 (+ 1,5 point au niveau régional contre + 1,4 point au niveau national hors Île-de-France).

Les logements de la Nouvelle-Aquitaine représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice aux résidences secondaires, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12% pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

- Le parc social atteint 10,1 % du parc des résidences principales, un taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %), avec des disparités entre les départements.
- Les territoires ruraux présentent des taux faibles (6 %) de logement locatif social (LLS).
- Selon les études, les besoins en logements sociaux se situent entre 2 200 et 2 900 logements sociaux supplémentaires par an.

La tension du marché immobilier régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.

- Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Les surfaces médianes des terrains se situent à moins de 800 m² (secteur littoral et grandes agglomérations) et plus de 2 500 m² dans les territoires ruraux dans l'est de la région

Le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages reflètent le changement sociétal rencontré dans l'ensemble du pays. Le parc des résidences principales est en augmentation

dans toute la région. La vacance continue, elle aussi, de progresser, surtout dans les départements plus ruraux comme la Creuse, le Lot-et-Garonne ou la Dordogne.

▪ **Diversité des territoires :**

- Un besoin réel constaté
 - La tension du marché régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.
 - Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Une particularité, l'extrême diversité des territoires

▪ **Les catégories de territoire :**

La région Nouvelle-Aquitaine se caractérise par une typologie de territoires très contrastée. Elle comprend une façade maritime où la tension immobilière est patente et où le besoin d'action au titre de la politique de prévention des risques est élevé (au-delà des secteurs fortement touchés par la tempête Xynthia de février 2010).

- La Métropole de Bordeaux

La métropolisation autour de Bordeaux est effective et perceptible. Elle se caractérise par une transformation du territoire qui gagne en densité et en attractivité. Celle-ci s'est accrue récemment grâce au statut de capitale régionale qui contribue au mouvement centripète actuellement constaté.

Dotée des compétences et des outils (PLUi valant PLH) permettant de maîtriser la consommation de l'espace et la production de nouveaux logements, la Métropole bénéficie d'une attractivité qui lui assure la présence d'opérateurs (EPA Euratlantique, La Fabrique Urbaine, opérateurs privés), favorisant la mise en œuvre de sa politique. Celle-ci peut être jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements / 50 000 hectares nature, OIN Bordeaux Euratlantique).

Ces opérations majeures ne se déclinent pas pour des interventions sur plusieurs territoires de proximité. Par conséquent, cela nécessite une action foncière plus en « dentelle ».

En matière de requalification du foncier économique, une analyse fine des potentiels de revalorisation de friche est à réaliser afin de mieux apprécier afin de permettre une modération du marché foncier et lutter contre la spéculation et le renchérissement des coûts. Une stratégie foncière d'ensemble, contrairement à des acquisitions faites au coup par coup, permet par ailleurs de maîtriser la plus-value des fonciers à proximité des projets structurants (infrastructures de transports comme le tramway de la métropole ou opérations immobilières d'envergure avec l'exemple de Bordeaux Euratlantique) et d'intervenir en densification.

- Les villes centres d'agglomération de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ces territoires sont directement impactés par des décennies de périurbanisation qui se caractérise par une perte d'habitants, peu de renouvellement de l'offre, avec un marché immobilier et locatif peu tendu. Ces villes constituent des points d'ancrage essentiels dans le maillage du territoire. L'un des enjeux pour elles sera de pouvoir agir en réseau avec la Métropole.

- Les autres villes centres d'agglomération (et leur aire d'influence)

Ces dernières sont moins impliquées dans les réseaux de ville et n'offrent pas le même niveau que leurs homologues de rang départemental. Leur attractivité s'en ressent. Les besoins demeurent

importants en termes d'offres et de réponses en logements, en activités économiques, en services, etc.

- Les polarités structurantes de l'espace rural

Ces polarités subissent les phénomènes de périurbanisation et sont fragilisées par la perte d'habitants. Leur présence est structurante pour le territoire grâce notamment à des pôles d'équipements et de services. Leurs besoins se traduisent de façon différente de ceux des territoires tendus. La faible capacité financière des EPCI et des communes ne permettent pas à ces polarités de bâtir une stratégie foncière.

- Le littoral

Le littoral est caractérisé par une forte pression, des besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales sont confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une périurbanisation subie.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers, ce qui a comme effet un surenchérissement du foncier et l'éviction des populations modestes vers l'intérieur des terres.

II. Le territoire d'intervention

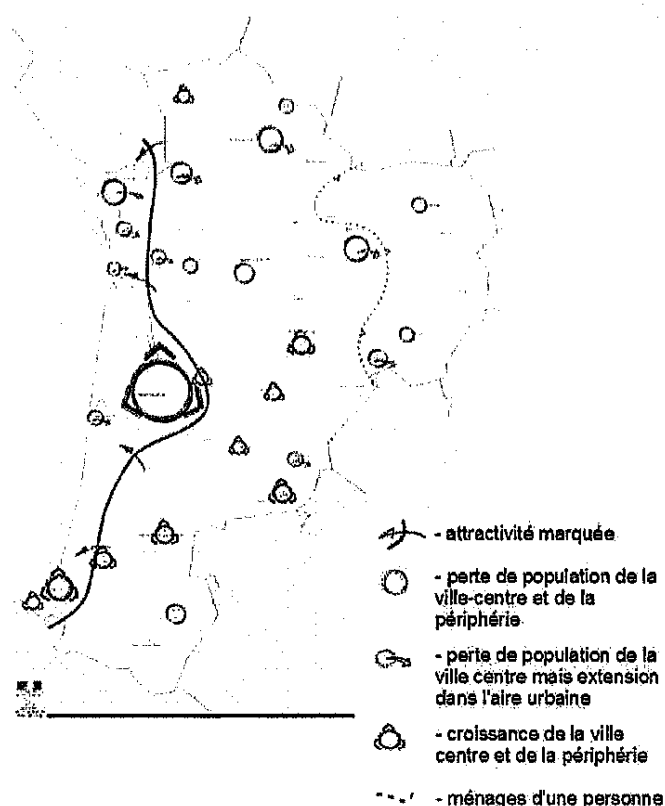
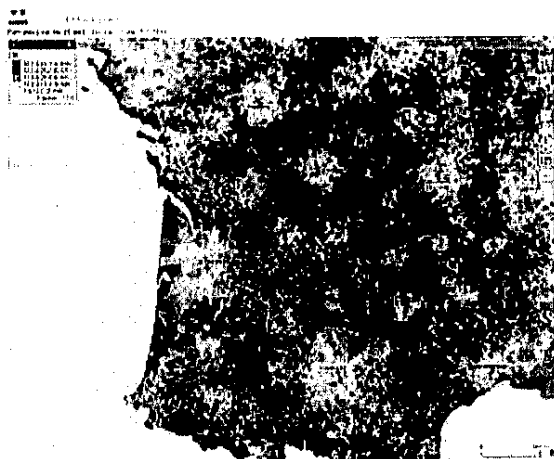
a. Structure de la population et organisation territoriale

La nouvelle région représente 15 % du territoire métropolitain et compte 5 879 144 habitants (population municipale au 1er janvier 2014), soit 9 % de la population métropolitaine. La nouvelle Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km²), au-dessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km².

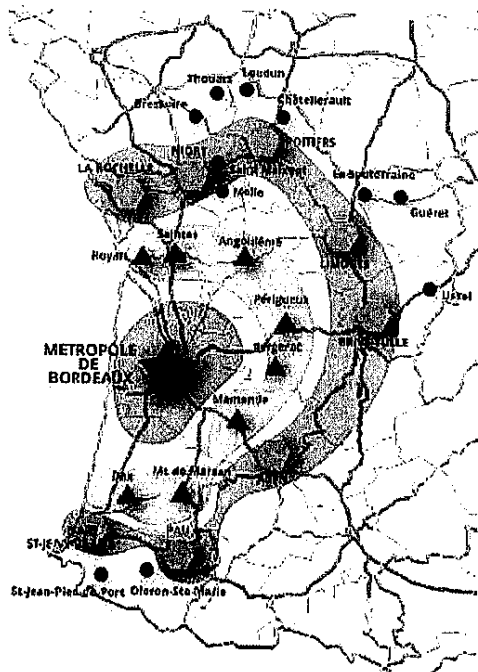
Le caractère rural de la nouvelle région est manifeste. Le degré d'urbanisation de la grande région (70 %) est inférieur à celui de la France (France métropolitaine hors Ile-de-France), soit 80 %. La Nouvelle Aquitaine compte 25 grandes aires urbaines. La croissance de sa population est particulièrement marquée sur le littoral.

La Nouvelle Aquitaine est confrontée à un phénomène de vieillissement. En 2011, la région compte près de 1,6 million de personnes âgées de 60 ans, soit 27,4 % du total de sa population contre 23 % pour la France.

La moitié de la population de la Nouvelle Aquitaine a un niveau de vie annuel inférieur à 19 360 euros. Les 10 % des personnes les plus modestes ont un niveau de vie annuel inférieur à 10 820 euros (le seuil de pauvreté est de 11 844 €/an).



Selon une Etude de l'Insee sur les pôles urbains de 2011, 43 % de la population régionale habite dans l'une des sept plus grandes aires urbaines. Le taux de pauvreté est plus important dans les villes-centres des grandes aires urbaines, ou la pauvreté touche particulièrement les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages jeunes. Ainsi, à Bordeaux le taux de pauvreté dépasse 16 % en centre-ville alors qu'il baisse à 10 % dans la banlieue et la couronne.



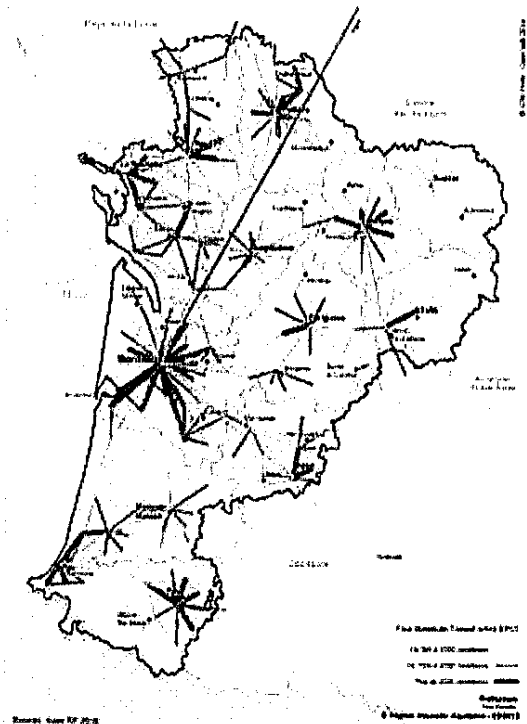
Enfin, nous assistons à un accroissement de fermetures d'écoles, conséquence directe du glissement de population des petites villes de périphérie vers les villes centres. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'accroissement de la vacance résidentielle et commerciale. Cette dynamique constitue pour l'EPF un indicateur intéressant dans le cadre de ses interventions d'accompagnement des politiques foncière visant à anticiper les mutations des territoires ruraux.

La Métropole et les réseaux de villes de la nouvelle région d'après les travaux de l'Urba, agence d'urbanisme

- Legende
- Métropole Locomotive
 - Réseau de villes moyennes (à l'échelle de la métropole)
 - Réseau de villes départementales (à l'échelle de la D16)
 - Petites villes périphériques

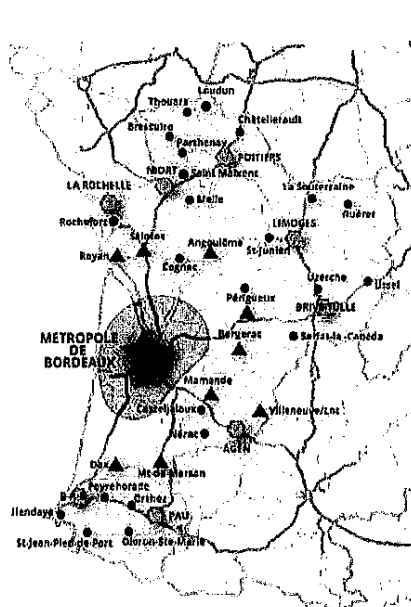
Les déplacements domicile-travail sont principalement situés au sein des EPCI puisque 2 actifs sur 3 travaillent et vivent dans le même EPCI. Les connexions domicile-travail entre agglomérations sont par conséquent peu nombreuses, les plus significatives étant les liaisons Mont-de-Marsan-Dax-Bayonne, Pau-Tarbes, Bressuire-Parthenay-Poitiers, Tulle-Brive, et l'axe Niort-La Rochelle qui se poursuit ensuite vers Rochefort et Saintes.

FLUX DOMICILE-TRAVAIL entre EPCI en 2012



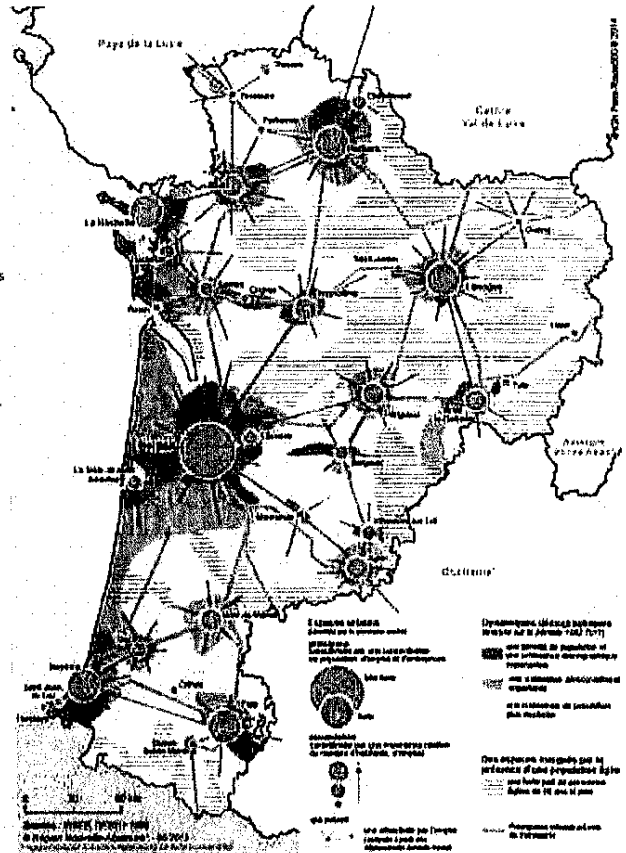
Si la Métropole bordelaise n'est pas contestée en tant que locomotive de ce grand Sud-Ouest, les autres villes majeures doivent trouver leur place : c'est dans leur intérêt réciproque. La Métropole ne sera forte que si elle est capable d'organiser un véritable échange avec les villes et constituer ainsi un réseau intelligent et étendu. Ce système réticulaire se dessine par étapes. Il doit être travaillé afin

• **DYNAMIQUES TERRITORIALES**



Les réseaux de proximité des principales villes de la nouvelle région

- Légende**
- Métropole Locomotive
 - Poches de mise en réseau des centres urbains de toutes tailles
 - Ville structurante pour son territoire (fonction, service, richesse)
 - ▲ Ville intermédiaire, niveau de service important
 - Petites villes, relais de services importants pour les territoires ruraux

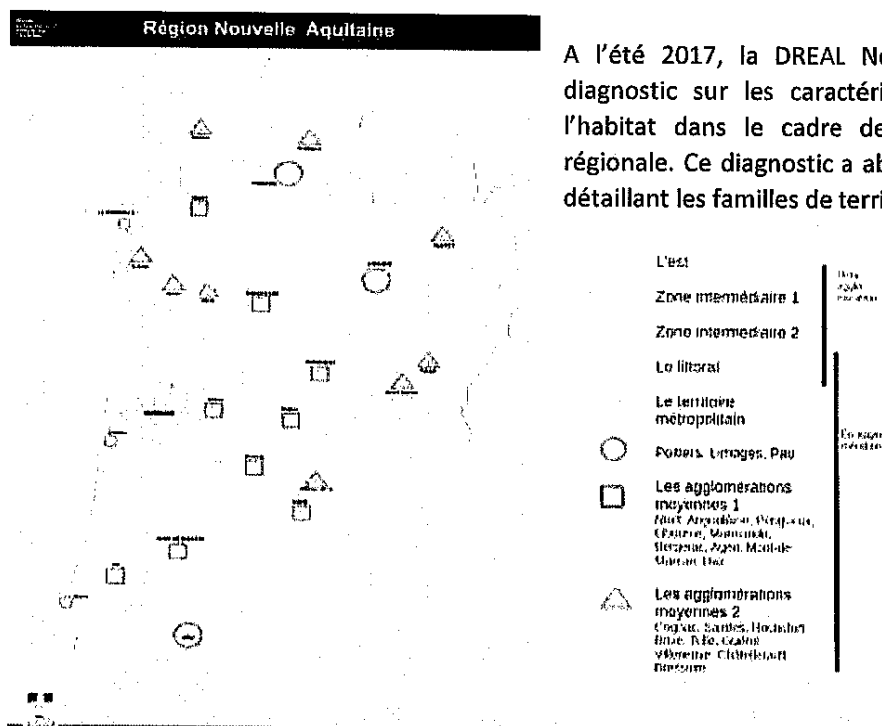


que la métropolisation n'assèche pas le devenir des autres territoires.

A retenir :

- De nombreux centres-villes et centres-bourgs de la Nouvelle-Aquitaine sont confrontés au phénomène de perte d'attractivité voire de dévitalisation, sous l'effet de multiples facteurs que sont les évolutions de la géographie de l'emploi, celles de la mobilité et avec elles des modes de consommation et d'habiter.
- Partout les mêmes diagnostics sont portés : vacance commerciale et résidentielle importantes, dégradation du cadre bâti et de l'attractivité globale du centre... Cette situation problématique pour le centre-bourg, mais aussi pour les territoires alentours, à moyen terme menacés par l'affaiblissement de leur polarité structurante, appelle à chaque fois une stratégie globale pour renouer avec une image positive et une attractivité territoriale.

b. Catégorie de territoires au sein de la Région Nouvelle Aquitaine :



De son côté, l'EPF a commandé en 2016 une note d'opportunité mettant en perspective l'utilité d'une politique foncière selon différentes échelles spatiales et temporelles au sein de la région Nouvelle Aquitaine.

Cette étude distingue cinq grands profils de territoire dans l'espace régionale où l'on constate des besoins insatisfaits dans la politique foncière pour diverses raisons détaillées ci-après.

1. Le littoral

La région Nouvelle Aquitaine dispose de 720km de côte, et un nombre conséquent d'intercommunalités doivent composer avec le phénomène d'attractivité du territoire et de saisonnalité touristique, qui fait tripler voire quadrupler le nombre d'habitants entre la saison hivernale et estivale.

Les résidences secondaires perturbent les marchés permanents mais témoignent de l'attractivité des espaces littoraux.

La rareté du foncier, son prix, l'attractivité pour les résidences secondaires, et les enjeux économiques liés au tourisme (de masse ou non) sont autant d'éléments qui distinguent ces intercommunalités des autres EPCI du territoire de la grande région. Les marchés immobiliers sont nationaux voire internationaux pour quelques biens et les augmentations de valeurs créent un décrochage des capacités des « locaux » à habiter le territoire, voire à y créer des entreprises à l'exception des entreprises de services.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers qui agissent sur le foncier sans préoccupation de montée des prix. Les ventes continuent sur ces secteurs. Les cartes de valeurs immobilières et foncières parlent d'elles même : la pression est forte, les besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations

littorales sont en outre confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une péri-urbanisation subie. La difficulté s'étend désormais à des périmètres très étendus.

Dans ce cadre, il s'agit d'y proposer des outils à la fois permettant une gestion long terme de l'espace, la création de sites d'intérêt général pouvant échapper aux augmentations spéculatives de valeurs immobilières (exemple d'accueil de la saisonnalité dans des conditions correctes) et la production d'espaces résidentiels pour y accueillir des habitants à l'année n'ayant pas les mêmes revenus. Un partenariat avec le Conservatoire du Littoral est souhaitable dans la complémentarité des missions EPF/Conservatoire

Se développe aussi le même phénomène qu'autour des grandes agglomérations, de zones de valeurs décroissantes avec l'éloignement du trait de côte, conduisant à des phénomènes d'étalement urbain.

Charente-Maritime (La Rochelle, Royan), Gironde (les agglomérations du bassin d'Arcachon), sud des Landes, Côte basque. A l'exception du bassin d'Arcachon, ces territoires sont dotés d'un outil opérationnel pour le foncier qu'ils mobilisent variablement : maintenir et étendre la possibilité d'agir semble incontournable.

2. La métropole régionale

La Métropole Bordelaise se détache des autres EPCI en proposant le niveau de services le plus élevé de la région ALPC dans une agglomération très étendue. Son bassin de vie s'étend selon l'INSEE jusqu'au Bassin d'Arcachon vers l'Ouest et le Libournais à l'Est. Son attractivité affirmée ces dernières années en fait un territoire de choix pour le développement foncier et le portage de projet urbain.

Si la politique d'aménagement de l'Agglomération est jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements/ 50 000 hectares nature, Euratlantique), elle intervient sur de grands territoires d'opérations majeures, où la question foncière est réglée par l'opérationnel.

En revanche, et bien que le budget consacré aux acquisitions foncières soit a priori très important, il ne s'appuie pas véritablement sur une stratégie d'intervention coordonnée, notamment lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une intervention foncière plus en « dentelle ». On peut citer les interventions de centralité des villes périphériques au cœur d'Agglomération, le traitement avec les communes des interventions sur les espaces commerciaux en déshérence, des politiques foncières subtiles sur des éléments sociétaux, le renouvellement urbain dans la dentelle sur des micro fonciers et sur des ilots...

En parallèle il existe dans la métropole ce tissu d'étalement urbain, intra et extra rocade, dont les trames urbaines sont à revisiter dans le cadre d'une plus grande « urbanité ». Un travail de constitution de gisements fonciers de moyen terme, notamment à partir des lotissements des années 60 à 80 peut générer d'autres modes d'intervention, comme une densification progressive de proximité à partir de petits remembrements fonciers. Il restera à s'interroger sur la capacité de la métropole à intervenir sur les espaces de renouvellement urbain pour la mobilisation de ressources foncières à plus long terme pour les opérations d'aménagement des années 2030-2050.

En périphérie de la métropole, des EPCI ont grossi ces dernières décennies, affichant un solde migratoire positif, du fait de la croissance du bassin d'habitat, le plus souvent par débordement. Le foncier y étant généralement moins cher car plus éloigné des centres d'activités, ces espaces restent attractifs pour les ménages souhaitant accéder à la propriété en retrouvant un cadre de vie moins urbain. Ces EPCI peuvent avoir des difficultés à définir des niveaux de services suffisants (comme au

niveau de l'éducation par exemple) et se heurtent aux problématiques des villes dortoirs avec des difficultés à animer leur territoire.

Leurs besoins correspondent à de véritables enjeux de structuration d'organisation urbaine, à la véritable échelle métropolitaine.

3. Villes centres d'agglomérations de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ce sont des maillages territoriaux les plus structurés, avec un niveau de service important.

On retrouve dans la ville l'ensemble des fonctions administratives au territoire, généralement les services déconcentrés de l'Etat (préfecture ou sous-préfecture), les services de soins spécialisés etc.

Les villes structurantes peuvent être de rang départemental, ou de taille juste inférieure (Dax ; Mont de Marsan ; Tulle ; Brive par exemple).

Toutes ces villes et leurs agglomérations souffrent directement des trente années de périurbanisation. Les centres ont perdu des habitants, ont peu proposé de renouvellement des offres et n'ont pu constater que leur population avait baissé. En outre, elles constatent aussi une spécialisation des profils paupérisés dans des habitats de mauvaise qualité.

Avec de faibles stratégies urbaines, sans pression de la demande, ces villes de rang départemental peuvent se dépeupler en une décennie et connaître des difficultés d'optimisation de leurs équipements. Les centres villes de ces villes centres nécessitent des interventions urbaines et de qualité, en même temps qu'elles peuvent être confrontées à des difficultés de traitements d'espaces périphériques et de quartiers d'habitat social délaissés. Le marché, plutôt détendu, offre peu de dynamiques opérationnelles.

Faiblement outillées pour conduire une politique foncière nécessaire sur la totalité des sujets urbains, elles ont particulièrement besoin d'être accompagnées dans leur projet urbain et de territoire.

4. Autres villes centres de petites agglomérations

La logique présentée pour les villes de rang départemental vaut aussi pour cette strate intermédiaire. Même si le niveau d'équipement est plus faible, c'est une maille territoriale essentielle à l'échelle de leur bassin de vie, qui peuvent être des pôles urbains importants, soit satellites de Villes centres, soit centre de bassins plus ruraux.

Celles qu'on appelait autrefois les « petites Villes » forment une armature extrêmement intéressante dans le paysage régional, mais peuvent être « désertées » d'activités économiques essentielles à leur devenir.

Toutes ces villes souffrent d'un recentrage d'activités économiques vers les métropoles ou les villes de rang départemental (ou régional).

Leurs valeurs immobilières sont faibles voire déclinantes et ces villes peuvent perdre progressivement leurs équipements de proximité (comme les centres de santé par exemple). Les centres ville nécessitent des interventions urbaines de reconstitution et de modernisation de leurs espaces, avec un traitement des problématiques de stationnement, de remodelage urbain, de regroupements commerciaux... Moins outillées encore que les précédentes, elles ont besoin d'un soutien tant d'ingénierie que financiers sur les sujets urbains.

5. Les polarités structurantes de l'espace rural

On considère ici les EPCI ruraux, constitués souvent de nombreuses communes affichant de faibles densités de populations. Néanmoins, ils comptent un voire deux petits pôles urbains, qui viennent assurer les services minimums pour ce bassin de vie. Ces petits pôles viennent en complémentarité d'autres zones économiquement plus dynamiques mais généralement aussi éloignées des lieux de résidence des habitants. Ils connaissent également des phénomènes de périurbanisation et les polarités souffrent, se dépeuplent et finissent par perdre le substrat qui faisait tenir l'ensemble du territoire.

A condition de choisir et de prioriser l'action, il faut autoriser l'accès à une action en faveur de ces territoires particulièrement démunis en termes d'ingénierie et de capacités financières.

Ce rapport a ainsi permis d'aboutir à l'élaboration de fiche territoire permettant de synthétiser les

CC DU PAYS FOYEN (33)

Communes : 70
DATE DE CRÉATION : 2002
POPULATION : 10 100
+0,2% de croissance annuelle

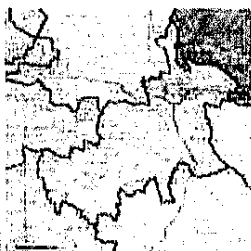
TRAVAILLEURS 2012 : 2,2 PERSONNES PAR MENAGE

PRODUIT TOTAL EN DOLLARIS : 8100
PARTI DES COMMUNES 2009 : 14,8%

INDICATEUR D'ÉQUITÉ SOCIALE : 1,1%

REVENUE MOYENNE : 0 119

POLARITÉ RURALE



POPULATION : 10 100
REVENUE MOYENNE : 0 119

CA du Bassin de Brive (19)

49 communes, depuis le 1^{er} janvier 2014
174 963 habitants, dont 44% à Brive la Ville (191 170)


218 personnes par ménage (19,9) à Brive la Ville (200)
En 2009 : 43 872 habitants de moins que sur l'ensemble du territoire

10,4% de population agricole (136) (14,4% à Brive)
7,1% de population agricole à Brive et 11,1% à Brive la Ville

Équipement : 100 logements par km²

Produit total en € : 1 000 à 1 500
Produit total : 1 600 à 2 200

VILLE DE RANG DÉPARTEMENTALE



POPULATION : 100 000
REVENUE MOYENNE : 1 600

Type de territoire : EPCI ou autre	Niveau des besoins du territoire				
	Développement urbain/plaines	Reconversion rurale	Équipement attractif	Économie SA	Attractivité Tourisme
1. Vulnérabilité	6	6	6	6	6
2. Nature/Diversité	6	6	6	6	6
3. Intensité/urgence	6	6	6	6	6
Attentes à court / moyen / long terme	6	6	6	6	6
Organisation actuelle sur le territoire	Malgré l'élaboration d'un Programme d'Action Foncière à l'appui du PUI, pas d'action foncière communautaire Action partenariale qui repose sur la responsabilité des Maires Intervention directe des propriétaires privés bien présents Pas d'aménagement public SCoT du Limousin				
Requêtes actuelles	Accueil				
Les besoins à satisfaire pour le futur	Traiter la justice Traitement de la vacance Renouveau urbain de la ville centre Centralité d'équilibre de Sainte-Foy-la-Grande Limitation des extensions urbaines				

Classification des territoires	Séquence d'actions sur le territoire			
	Équipement urbain/mobilier	Reconversion rurale	Équipement attractif	Économie SA
1. Vulnérabilité	6	6	6	6
2. Nature/Diversité	6	6	6	6
3. Intensité/urgence	6	6	6	6
Attentes à court / moyen / long terme	Le projet foncier est un axe prioritaire de l'AM (Action Foncière) et de l'AMC (Action Foncière Communautaire) qui vise à améliorer la situation foncière des communes et à permettre au profit de la ville de Brive la Ville et du territoire rural de Brive la Ville de bénéficier des équipements communautaires (équipements d'urbanisme)			
Organisation actuelle sur le territoire	Le territoire est structuré par l'AM (Action Foncière) et l'AMC (Action Foncière Communautaire) qui vise à améliorer la situation foncière des communes et à permettre au profit de la ville de Brive la Ville et du territoire rural de Brive la Ville de bénéficier des équipements communautaires (équipements d'urbanisme)			
Requêtes actuelles (EPCI)	Accueil			
Requêtes actuelles (EPCI)	Accueil			
Les besoins à satisfaire pour le futur				

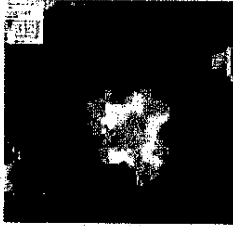
enjeux foncier à l'échelle intercommunale et

départementale:

SYNTHÈSE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

UNE COMMUNAUTE DE TERRITOIRE



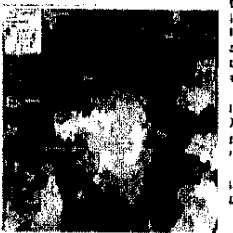
La Haute-Vienne est le deuxième plus petit département de la région par sa superficie. Avec 375 383 habitants recensés en 2015, la population n'a quasiment progressé de 0,3 % par an depuis 2004, soutenue par ses deux secteurs ruraux. Inversement, depuis 1984, la population est très concentrée autour de Limoges. C'est le 4th département le plus densément peuplé de la Nouvelle-Aquitaine après la Gironde, la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques. Près de la moitié de la population vit dans le pôle urbain de Limoges (40 %). Plus d'un habitant sur quatre réside dans la couronne périurbaine de Limoges.

La part de la population de +60 ans représente 20,1 % de la population départementale, un taux légèrement plus élevé que la moyenne régionale (17,8 %).

Les inégalités fortes d'une partaine représentent 59 % de la population. Le nombre de ménages ruraux s'élève à 165 527 en 2013, soit 60,5 % des ménages. Plus de 15,1 % de la population observe un accès au logement plus élevé que la moyenne régionale. 28 % des personnes vivant au sein d'un ménage ont le revenu fiscal à moins de 30 ans.

Malgré l'impact de la ville centre du département, la Haute-Vienne n'est pas en hausse démographique. Le taux de personnes âgées est proche de la moyenne régionale, mais le taux de jeunes ménages pauvres est plus important.

UNE POLITIQUE DE LOGEMENT EN COURS DE RECONSTRUCTION



En 2012, la Haute-Vienne compte 213 892 logements. La part des résidences principales dans le parc est plus importante qu'en Nouvelle-Aquitaine (85,1 % contre 82,9 %) et témoigne une augmentation de 3% par rapport à 2007. La part des logements vacants est également supérieure à la moyenne régionale (9,3 % contre 8,1 %) avec une vacance importante et durable dans les secteurs ruraux.

Les résidences principales sont majoritairement des maisons (65,8 % contre 71,4 % à l'échelle régionale). Le taux des résidences principales est un peu plus élevé (81,2 % contre 80,7 % en 1991 contre 76,3 % au niveau régional).

La proportion de résidences secondaires (7,6 %) reste relativement faible face à l'impact à la moyenne régionale (12 %).



Le nombre de logements sociaux publics atteint 24 772 unités, témoignant une augmentation depuis 2010 de 1,6 %. Il représente 13 % des résidences principales. La Haute-Vienne se place en 1^{er} position des départements de l'ANPC pour le nombre de logements sociaux (14,8 % soit près de 3 points de plus que la moyenne régionale).

Quel communes de l'agglomération de Limoges sont concernées à l'Article 55 de la loi SRU ? Sur le site de Limoges atteint ses objectifs les autres restent concernées.

LES PRIX DE MARCHÉ EN HAUTE-VIENNE

Dans le département de la Haute-Vienne, les prix des terrains se situent entre 50€/m² pour le pôle de Limoges avec une moyenne de 150€/m² en Haute-Vienne. Les prix des maisons de pierre autour de 1 450 €/m² contre 1 833 €/m² en Aquitaine. Il est resté plutôt stable dans le département (+0,3 %) mais avec de fortes disparités selon les secteurs (+ 4,7 % en deuxième couronne de Limoges, - 1,5 % en première couronne, -7,1 % à Couzeix, -10,7 % à Panazol). Les prix des appartements anciens ont baissé de près de 2,8 % pour se situer à 3 150 euros/m². Plus les appartements neufs le moyenne des prix constatés entre 2014 et 2015 s'échabonne entre 2 575 euros/m² le m², tous types d'appartements confondus. Les surfaces moyennes se réalisent mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 1 704 m² pour un terrain. Le nombre de ventes enregistrées en Haute-Vienne a progressé de 8,9 % sur un an, entre 2014 et 2015.

En matière de prix de construction sur l'offre de logements sociaux, notamment sociaux et accessibles à la jeunesse, compte tenu des revenus modestes élevés que la moyenne régionale, les prix du département se situent également sur la liste contre la précarité d'habitat social, où le prix des terrains est relativement élevé et la reconquête de centres bourgs dans les secteurs plus éloignés de l'agglomération de Limoges.

Le soutien du département d'arriver les territoires pour une croissance vigoureuse mais soutenable et de permettre une meilleure équilibre des territoires entre les espaces ruraux et urbains et agricoles afin de limiter les coûts d'usage et de maintenir les communautés rurales et rurales dans les secteurs ruraux par l'EPF.

En matière d'habitat, l'offre nouvelle de logements doit permettre de loger les ménages dans les quartiers dans le tissu urbain à des prix permettant une inclusion dans l'agglomération des résidents urbains d'accès de la propriété. En matière de développement économique, les interventions sur les zones urbaines doivent être adaptées et les zones doivent être encouragées. Un effort en faveur du maintien et du développement commercial dans les centres anciens, tant urbains que ruraux, est également essentiel.

En matière de construction des centres bourgs, le département de la Haute-Vienne possède un tissu de communes dont les centres bourgs sont toujours soutenus à une vitesse importante face aux logements que des communes. Le plan financier des projets de centres bourgs de l'Agence de services juridiques et financiers permet l'efficacité structurelle d'un renouvellement et d'une requalification urbaine diversifiée.

Les conventions de l'EPF, les associations et la politique de diverses procédures de maintien de l'habitat social de prévention, réparations améliorées, expérimentation, etc., représentent une opportunité d'investissement pour les collectivités qui veulent être plus innovantes.

Le Mûle, Saint-Max (71)

1000 Hab. 18000 Hab/m²

Projet de construction de logements sociaux.

Le projet de construction de logements sociaux est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune. Le projet est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune. Le projet est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune.



Saint-Martin d'Arce (13)

1000 Hab. 18000 Hab/m²

Projet de construction de logements sociaux.

Le projet de construction de logements sociaux est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune. Le projet est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune. Le projet est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune.



AVIS DE LA COLLECTIVITE

Sur les plus grands réseaux avec des élus locaux du département, le résultat est le suivant :

- La Communauté d'Agglomération de Grand Limoges a été reconduite plusieurs fois depuis l'adoption 2015. Son Président est administrateur de l'EPF au titre du Contrat Régional depuis janvier 2016. Comme vous le savez, une réunion a été organisée pour créer un EPF local d'agglomération.
- Le Maire de Limoges a travaillé avec son adjoint à l'urbanisme et a demandé un nouveau rendez-vous pour les prochains semaines.
- Au Nord de la Haute-Vienne, le président de la Communauté de Communes et Maire de Bellac est apparu très intéressé par les perspectives d'intervention de l'EPF en faveur du projet de revitalisation de centre-bourg qui était fait l'objet d'une demande dans le cadre de l'AMU centre-bourgs de l'Etat.

SYNTHESE DES ENJEUX DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Année 2014-2015, le département de la Vienne a financé 1 000 logements sociaux, à hauteur des engagements inscrits au budget. Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

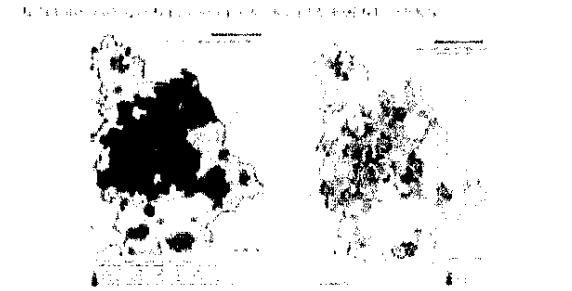


En 2014, le département de la Vienne a financé plus de 1 000 logements sociaux, à hauteur des engagements inscrits au budget. Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le port de l'opération incluant le permis de construire fait dans le département de la Vienne puisque 3,4 des logements sont réalisés dans le département.



Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Concernant la partie communautaire d'urgence logement, le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Concernant la partie communautaire d'urgence logement, le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Concernant la partie communautaire d'urgence logement, le tableau ci-dessous résume les réalisations et les engagements du département de la Vienne pour les années 2014 et 2015.

Stratégie foncière du Conseil Départemental de Gironde :

Dans le cadre de ses missions de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels, le Département peut être amené à acheter des biens bâtis ou non et les gérer pour son propre compte, ou à subventionner des acquisitions ou des réserves foncières à vocation environnementale ou agricole réalisées par les collectivités locales ou les exploitants. Ainsi le Département :

- ✓ mène des opérations d'aménagement foncier (réorganisation parcellaire autrefois appelée «remembrement»), visant à atténuer l'impact de l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (autoroutes, LGV), à réparer les dégâts occasionnés par les tempêtes ou à rationaliser le parcellaire agricole ou forestier à la demande des collectivités locales ;
- ✓ accompagne le développement des territoires, tout en veillant à la limitation de l'étalement urbain, au recentrage du développement dans les centres-bourgs et à la revitalisation des centres-anciens dégradés ;
- ✓ favorise l'émergence de projets de territoires répondant aux enjeux clés de chacun, notamment grâce à la démarche de dialogue territorial engagée autour des Pactes territoriaux ;
- ✓ s'appuie sur des dispositifs spécifiques et propose une ingénierie technique, administrative, juridique et financière renforcée par la création de l'Etablissement public administratif créé fin 2017 baptisé Gironde Ressources.

A retenir :

Le nouveau périmètre d'intervention de l'EPF nécessite un équilibre territorial sensible que l'Etablissement doit appuyer par la diversité de ses interventions :

- Dans les périmètres en zone tendues foncier dont le foncier est rare dont les prix du marché sont en hausse, l'intervention de l'EPF doit contribuer à reconstituer des disponibilités foncières, et ainsi permettre à une offre abordable de pouvoir se développer.
- Dans le périmètre moins tendue, la mission de l'Etablissement est d'appuyer la structuration territoriale, de contribuer à la revitalisation des centres-bourgs, et d'accompagner les politiques foncières vers la limitation de l'étalement urbain.

L'EPF intervient au service de tous les types de collectivités.

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, ainsi que, sur les nouveaux territoires, le bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume d'interventions très probablement sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d'appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU, des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment.

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux : Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département.

Les enjeux sont d'appuyer des projets de logement en renouvellement urbain, sur le diffus ou sur des grandes opérations d'aménagement par exemple en quartier de gare, d'appuyer les communes soumises à la loi SRU qui souhaitent un appui. Il peut aussi s'agir d'appuyer le commerce de centre-ville, et dans les centres-bourgs périphériques avec l'aménagement urbain, la structuration et la qualité de vie, et aussi de traitement de friche et la reconversion de zones industrielles et d'activité pour développer l'emploi.

Les enjeux de développement économique généraliste en renouvellement urbain notamment et de logiques de filières et de pôle représentent souvent des priorités des collectivités.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches.

Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement d'habitat et de commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

c. Logement :

▪ Le parc du logement

Les logements régionaux représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice à la résidence secondaire, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

La Nouvelle-Aquitaine est la quatrième région en nombre de logements, très proche derrière l'Occitanie. Son parc progresse annuellement de 1,23 % depuis 2008 en moyenne.

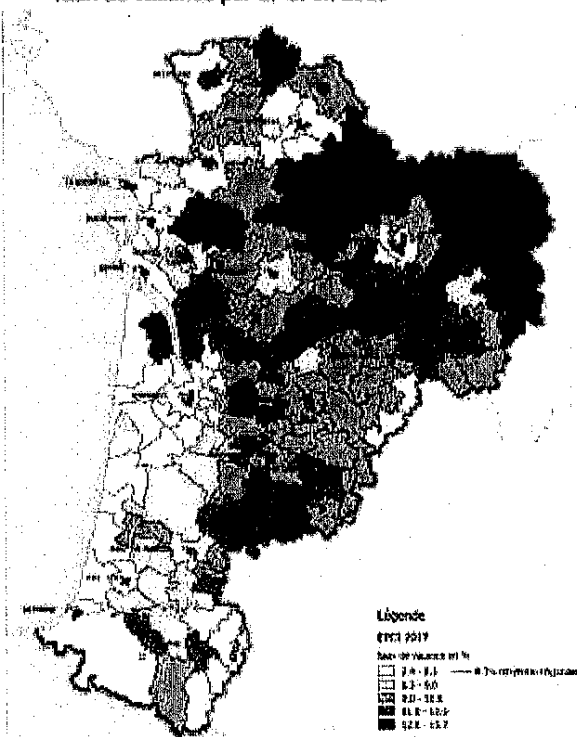
Le nombre de **résidences principales** a augmenté de 19 % entre 1999 et 2012, soit beaucoup plus rapidement que la population (hausse de 10 % sur la même période). Le desserrement des ménages (2,15 personnes par ménage, nettement sous la moyenne nationale), dû notamment au vieillissement de la population et à l'augmentation des décohabitations, entraîne un besoin supplémentaire de résidences principales.

La présence des **résidences secondaires** est prégnante dans certains EPCI littoraux où le taux atteint 50 %. L'est du Limousin accueille également un fort taux de résidences secondaires (40 %) dû à la conjoncture de plusieurs facteurs : déclin de la population, prix abordables, résidences familiales conservées.

La région Nouvelle-Aquitaine est confrontée à un taux de la **vacance** supérieur à la moyenne nationale (7,3 %), le département le plus touché étant la Creuse (13,7 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène.

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Les maisons individuelles représentent 71 % du parc des résidences principales, fortement au-dessus de la moyenne nationale (43%), ce qui peut générer de la consommation d'espace.

Taux de vacance par EPCI en 2013



- Consommation d'espace

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Cette répartition largement en faveur des logements individuels est sensiblement plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire français (71% contre 43% en France métropolitaine).

En Nouvelle Aquitaine, 6 % des communes se situent à plus de 15 logements/ha.

- 21 % des communes : < 6 logts/ha
- 30 % des communes : > 6 et < 8 logts/ha
- 24 % des communes : > 8 et < 10 logts/ha
- 19 % des communes : > 10 et < 15 logts/ha

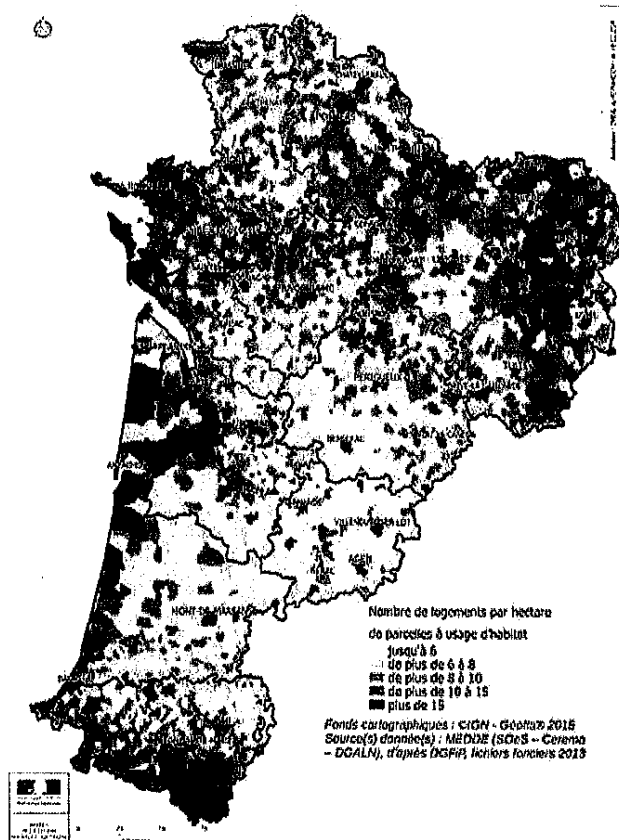
En 2015, 10,5 % de la construction neuve (logements autorisés) en France métropolitaine se situe en Nouvelle-Aquitaine (alors que la Nouvelle-Aquitaine représente 8,9 % de la France en population), ce qui montre un certain dynamisme. Après une forte baisse de la construction neuve en 2014, l'année 2015 marque une reprise (+7 % essentiellement due à la croissance du collectif avec +19%) en Nouvelle-Aquitaine. Près de la moitié des logements autorisés (46 %) sont situés en Gironde.

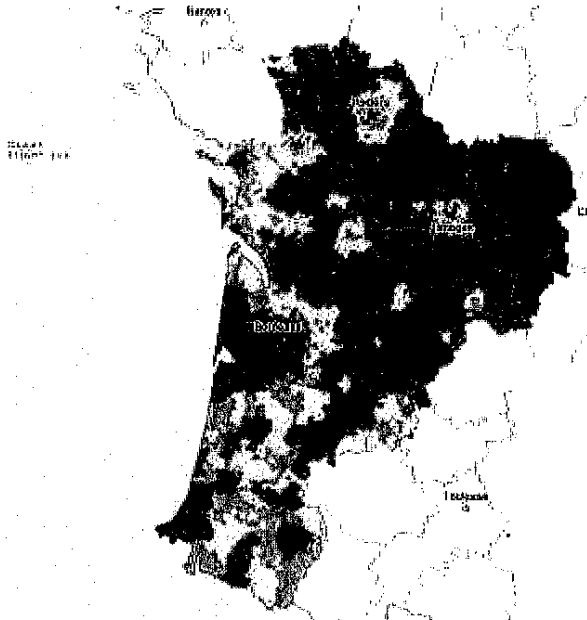
Contrairement à la période 2000–2008 au cours de laquelle la zone où la construction neuve était plus étendue, depuis 2008, elle se concentre en grande partie sur la zone littorale et sur l'aire urbaine de Bordeaux.

Dans l'est, la consommation d'espace est importante, on observe une utilisation importante des grandes parcelles et un phénomène de mitage.

La région Nouvelle-Aquitaine est une région de propriétaires occupants (63 % contre 58 % en France métropolitaine).

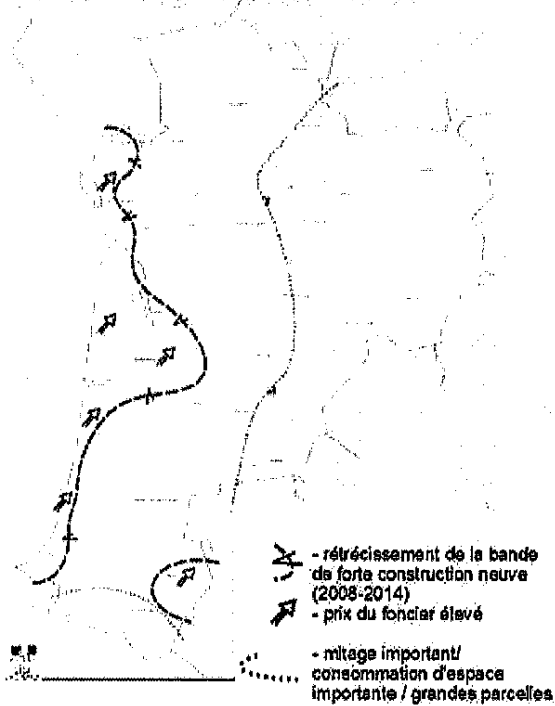
Nombre de logements à l'hectare en 2013



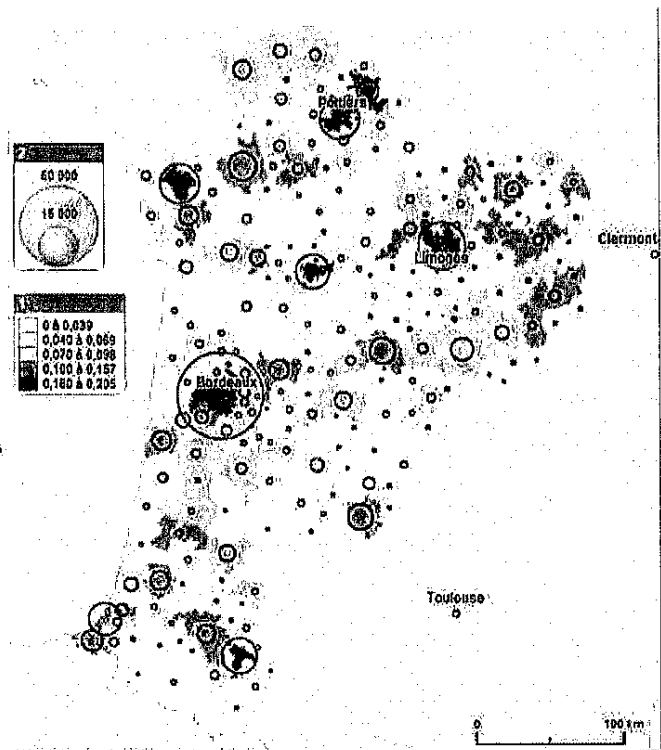


1. secteur rural en renouveau et étalement urbain
2. secteur rural détendu
3. étalement urbain
4. forte tension résidentielle
5. couronne périurbaine résidentielle
6. très forte tension résidentielle et touristique
7. pôles urbains en perte de population
8. pôles urbains bordelais

Dynamique de construction et consommation foncière



1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI



On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural et un peu sur le littoral landais, mais également sur des territoires en perte de population. 40 % du territoire connaît un étalement urbain dû à la croissance de la population, sur 27 % du territoire la croissance des territoires artificialisés est plus forte que la croissance de la population et 30 % du territoire connaît une artificialisation des terrains tandis

que la population est en recul. Seulement 3 % des communes régionales connaissent une régression des surfaces artificialisées malgré le gain de la population.

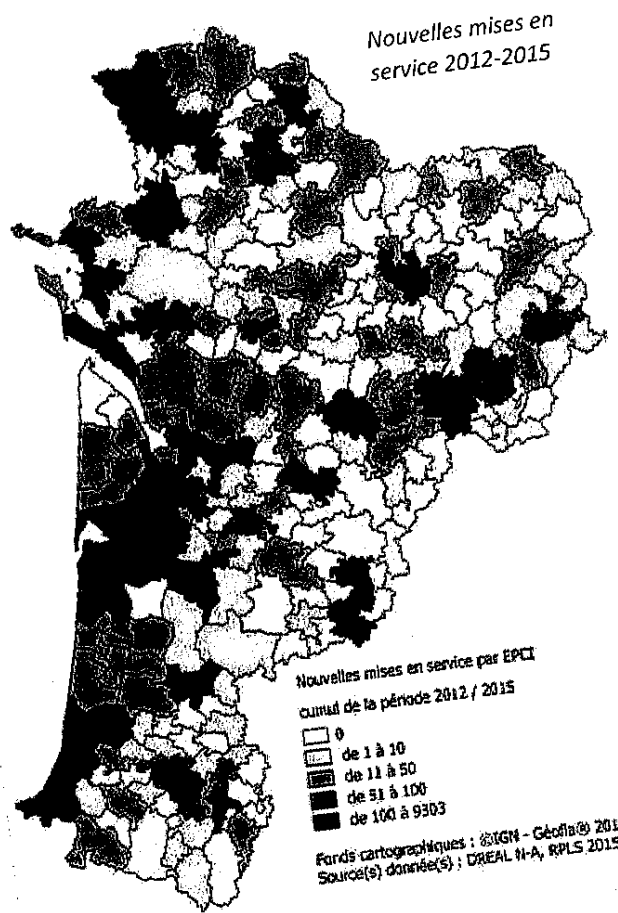
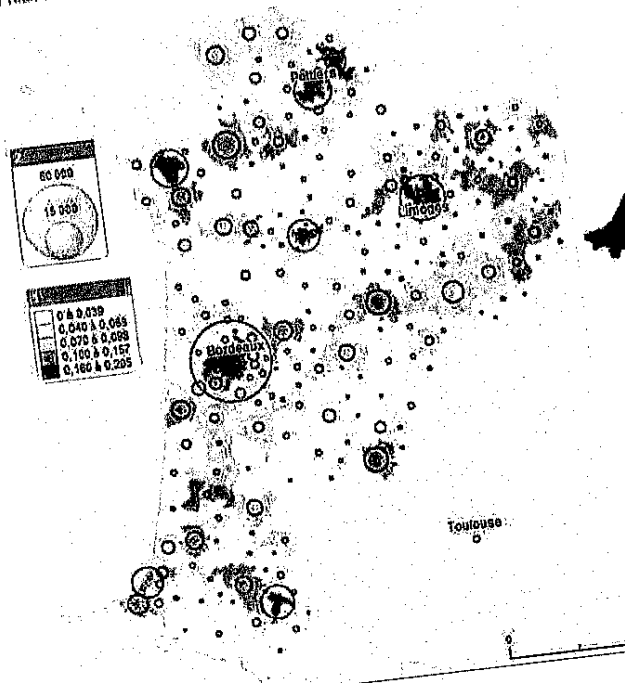
▪ Le parc social

Le parc social compte environ 277 000 logements, soit 10,1 % du parc de résidences principales, taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16%). Les départements ruraux ont une offre de logements sociaux assez faible (7 %), tandis que les trois départements des préfectures des ex-régions sont ceux aux taux les plus forts, la Haute-Vienne culmine à 14,3 %.

Le taux de vacance structurelle de plus de trois mois est de 2,1 % alors que la moyenne nationale se situe à 1,6 %, avec un taux plus élevé que la moyenne régionale dans la Haute-Vienne et la Creuse, signe d'une détente du marché locatif social.

La dynamique de construction est lancée depuis 2011, le nombre de logements sociaux a augmenté en moyenne de 1,8 % par an. Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %, dont la Gironde enregistre le taux le plus élevé, après les Pyrénées Atlantiques (Bordeaux Métropole (+2,9 %) et la Gironde hors Bordeaux Métropole (+3,9 %)).

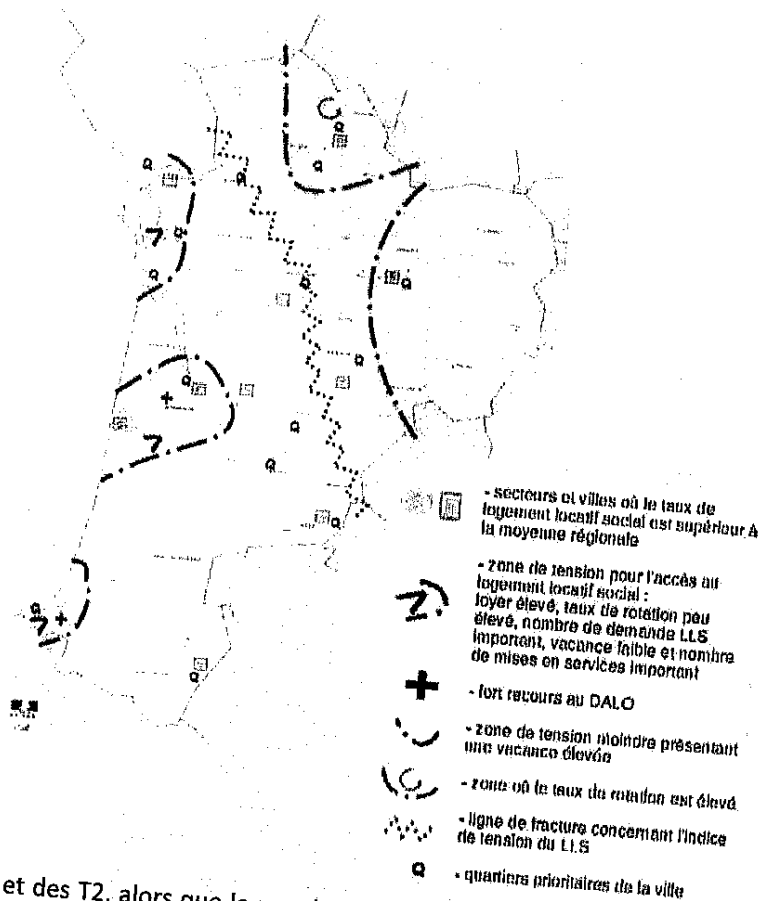
1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI



© IGN, GeoPLA® 2016 - France entière par EPCI

Les trois dernières années, le PLAI a représenté entre 24,9 % et 28,6 % du nombre de LLS financés, ce qui va constituer à l'avenir une offre relativement importante de logements à destination des populations les plus modestes.

À l'opposé, le PLS constitue également une offre non négligeable puisque la part de logements financés en PLS représente entre 25,7 % et 26,7 % des logements financés ces 3 dernières années.



Selon l'indice de tension du logement locatif social (rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur une année) la région est séparée en deux par une ligne de fracture du nord-ouest au centre-est. Au nord de cette ligne, l'indice de tension est moins élevé qu'au sud, ce qui est le signe d'un marché du logement locatif social plus tendu au sud de la région.

Le nombre de demandes de logement social issu du SNE en 2015 s'élève à plus de 117 000 dans la région Nouvelle-Aquitaine, plus de 80 000 demandes étant formulées par des demandeurs extérieurs, c'est-à-dire non encore logés dans le parc HLM. Sur la région, en moyenne, 50 % des demandes concernent des T1

et des T2, alors que le parc locatif social est essentiellement composé de T3. Les ménages de taille réduite (1 ou 2 personnes) représentent 77 % des demandes de la région Nouvelle-Aquitaine dont 53% des demandes sont effectuées par des ménages d'une seule personne.

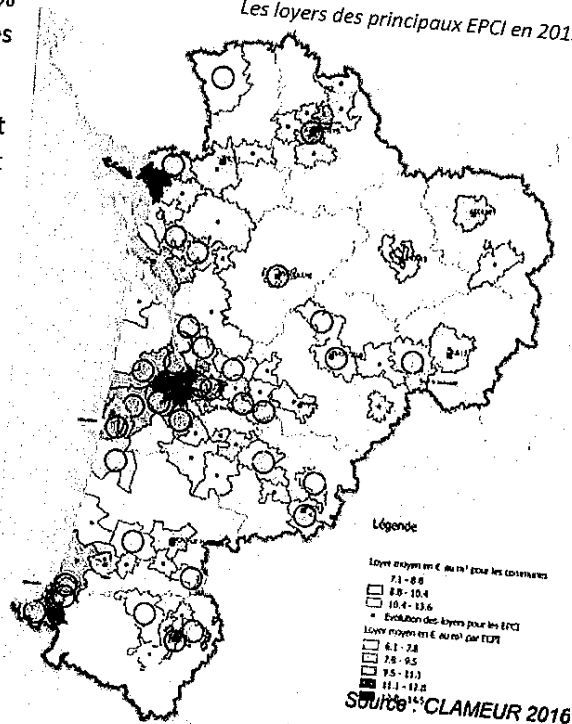
Les ménages qui ont eu recours au droit au logement (DALO) se concentrent sur les zones de Bordeaux et dans le Pays Basque.

Le marché de l'immobilier :

Les prix des loyers

Les prix des loyers dans le parc privé par département varient de 12,0 € le m² en Charente-Maritime et en Gironde à 7,8 € le m² dans la Creuse et le Lot-et- Garonne. Les loyers les plus chers sont situés sur l'île de Ré (14,5 €/m²) et la CA de La

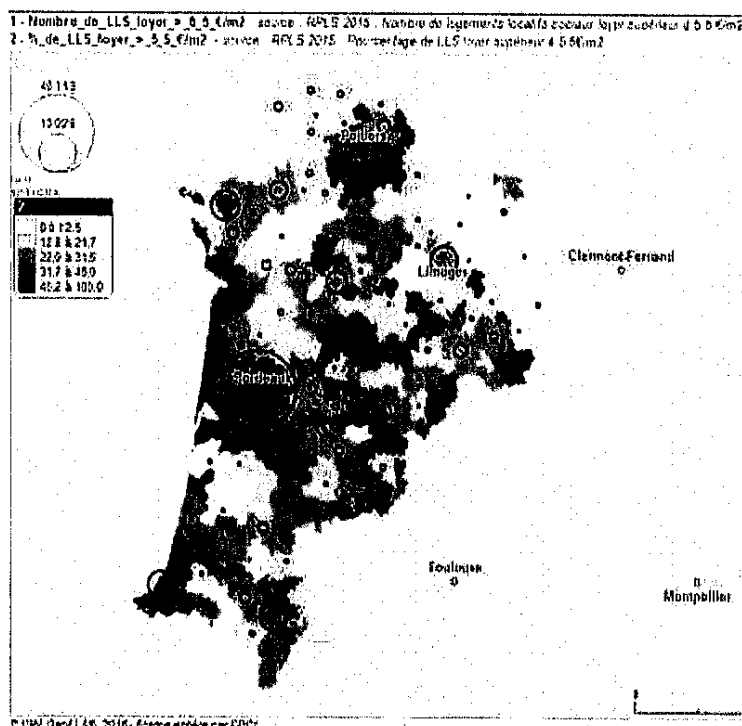
Les loyers des principaux EPCI en 2015



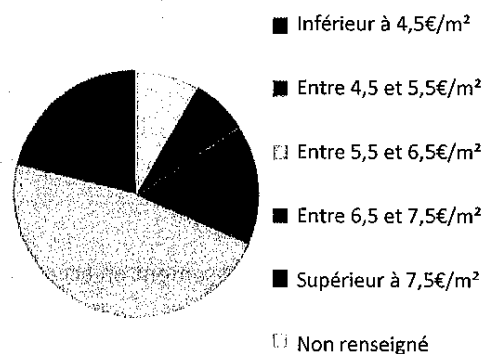
Rochelle (13,6 €/m²), devant la Métropole Bordelaise (12,2 €/m²).

En 2015, dans le **parc public** les loyers se situent autour de 5,29€/m² de surface habitable, en hausse de 1,1 % sur un an. En Gironde, ce loyer moyen est plus élevé que la moyenne nationale : 5,72€/m² dont 5,81€/m² sur Bordeaux Métropole. Les loyers moyens de la Vienne, de la Charente-Maritime, de la Dordogne sont un peu au-dessus des 5€/m². Les loyers des 5 autres départements sont en dessous de 5€/m².

Les logements nouvellement mis en service ont des loyers plus élevés de 14 % par rapport aux loyers moyens existants. L'offre nouvelle ne va a priori pas contrer ce phénomène sur les territoires à l'offre déjà la plus chère.



Loyer de sortie au m² des logements mis en service dans l'année

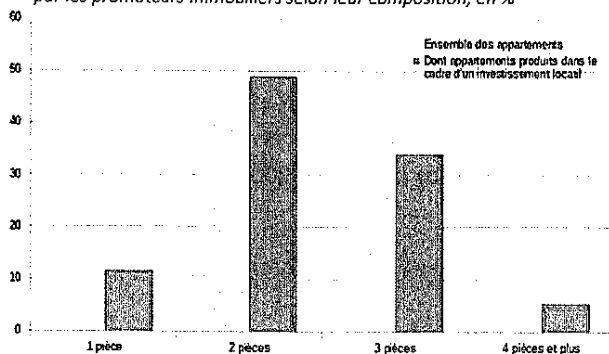


▪ Investissement locatif

L'investissement locatif privilégie davantage les appartements que les maisons. Selon ECLN, près de 6 appartements neufs sur 10 (57 %) ont été financés en 2016 dans le cadre du dispositif Pinel. En revanche, seules 3 maisons neuves sur 10 en ont bénéficié.

L'investissement locatif privilégie les appartements de petite taille. En Nouvelle-Aquitaine, les types T1 et T2 représentent en effet 14 % et 46 % des ventes en investisse-

Part des logements vendus entre 2009 et 2016 en Nouvelle-Aquitaine par les promoteurs immobiliers selon leur composition, en %



ment locatif, contre respectivement 11 % et 42 % de l'ensemble des ventes des promoteurs aux particuliers en 2016.

▪ Le prix des terrains à bâtir

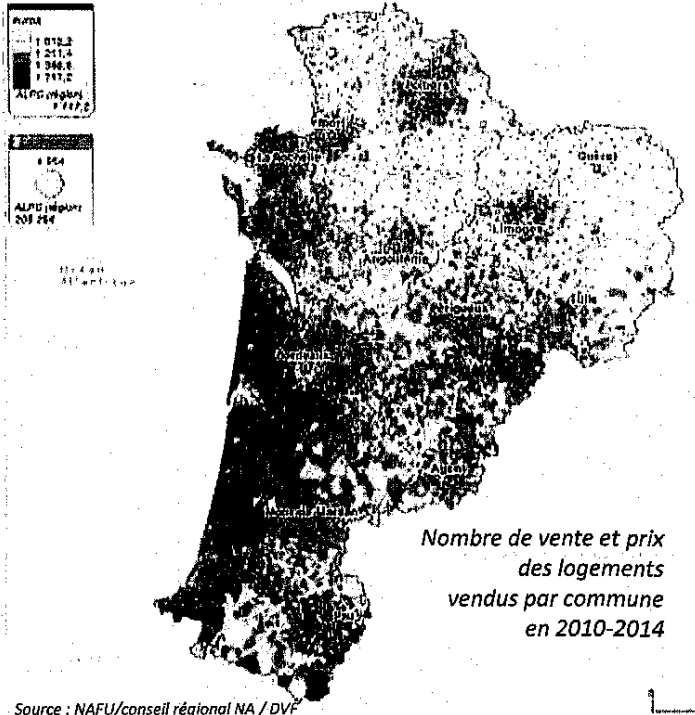
En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle-Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€). Cependant de très forts écarts existent entre les départements et les EPCI de la région. Les secteurs les plus tendus au niveau du prix du marché sont essentiellement concentrés sur le littoral et la Métropole Bordelaise, où le prix du terrain dépasse 200 €/m². Les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Dordogne proposent les prix des terrains les moins chers (moins de 32 000 euros le terrain contre 65 304 euros en Nouvelle-Aquitaine et 95 550 euros en Gironde, le département le plus cher).

2. Les prix des terrains à bâtir et l'offre de maison individuelle

Départements	prix moyen terrain	prix moyen terrain/m ²
(16) Charente	30 485 €	172 155 €
(17) Charente-Maritime	63 082 €	211 592 €
(19) Corrèze	31 195 €	182 541 €
(23) Creuse	22 615 €	171 968 €
(24) Dordogne	30 061 €	173 679 €
(33) Gironde	58 186 €	243 054 €
(40) Landes	71 647 €	220 989 €
(47) Lot-et-Garonne	39 281 €	187 786 €
(64) Pyrénées-Atlantiques	81 091 €	282 108 €
(79) Deux-Sèvres	37 992 €	186 476 €
(86) Vienne	45 021 €	189 069 €
(87) Hautes-Vienne	39 574 €	182 248 €
Nouvelle-Aquitaine	65 304 €	215 885 €

Prix des terrains pour la construction d'une maison en 2014 par EPCI

Source : EPTD 2014



Nombre de vente et prix des logements vendus par commune en 2010-2014

Source : NAFU/conseil régional NA / DVF

▪ Investissement en accession

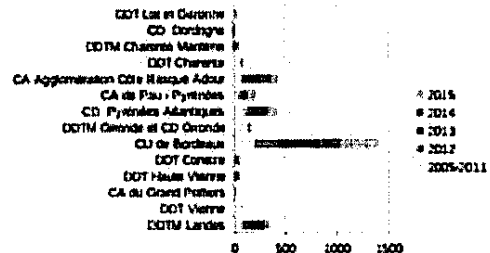
Les prix de l'immobilier (ventes de logements neufs ou anciens – source DVF) suivent la même tendance que les prix des terrains à bâtir.

Le PTZ est mobilisé particulièrement en zone tendues dans le neuf, c'est-à-dire zones B1 et B2, à hauteur de 44 %. Les PTZ attribués dans l'ancien (386 en 2015) représentent uniquement 6,4 % de l'ensemble des PTZ accordés et ils sont majoritairement octroyés en zone C, correspondant à un objectif de revitalisation de centres-bourgs.

Le prêt social de location-accession (PSLA), quant à lui, est octroyé principalement en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques : 78 % des PSLA sont financés sur ces 2 départements. Le financement est cependant relativement faible par rapport à la France métropolitaine (7,5 % du financement national sur la période 2004-2013).

Nombre de PSLA financés par prestataire

Source : SISAI



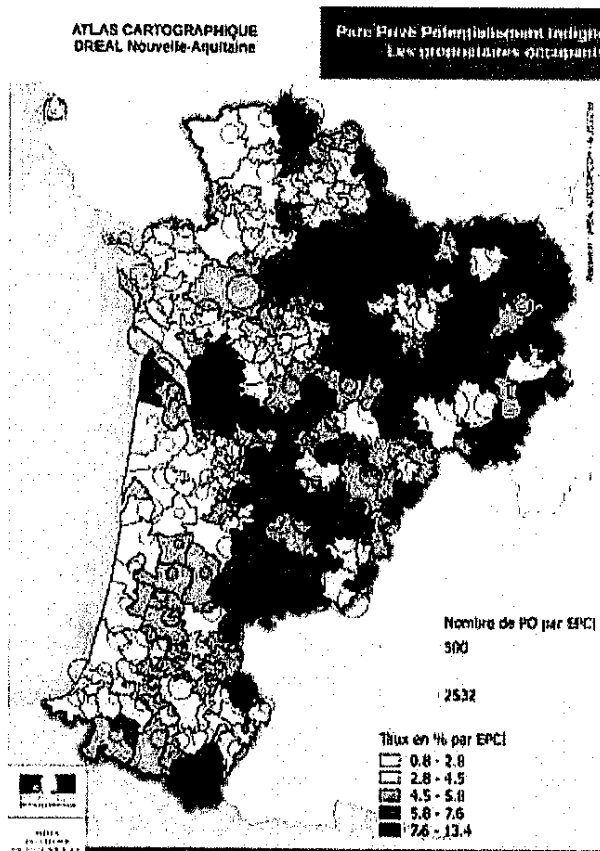
▪ Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Creuse	120 872	8 394	6,94%
Deux-Sèvres	371 632	9 911	2,67%
Dordogne	418 909	24 175	5,80%
Gironde	1 505 517	70 187	4,66%
Hautes-Vienne	375 855	18 499	4,92%
Landes	397 225	18 881	4,75%
Lot-et-Garonne	333 180	25 582	7,68%
Pyrénées-Atlantiques	684 057	21 257	3,20%
Vienne	431 248	20 746	4,81%

Avec 143 062 logements en 2013, le parc de résidences principales privées potentiellement indigne (PPPI) touche 5,9 % du parc privé en Nouvelle-Aquitaine.

Le nombre résidences principales privées potentiellement indigne (RPPI) en Nouvelle Aquitaine est en évolution favorable depuis plusieurs années, puisque, entre 2009 et 2013, sont sortis 6 481 logements de la catégorie 6 et 27 361 logements des catégories 7-8.

Les proportions de PPPI 7-8, notamment en « noyau dur », sont plus élevées dans les départements plus ruraux à l'intérieur des terres.



En Creuse, 2 504 logements, soit 4,6 % des 54 041 résidences principales privées du département, sont potentiellement indignes en classement 7 ou 8. Parmi ces 2 504 logements, 33,8 % (846) sont classés « B3 », c'est-à-dire que ces logements qualifiés dans les années 1970 en 7-8 sont actuellement occupés par des ménages disposant de revenus < 70 % du seuil de pauvreté : il y a donc une très grande probabilité qu'ils soient indignes. De plus, les personnes de 60 ans et plus, sont généralement plus exposées à être logées dans un logement indigne (35 % des cas en Creuse).

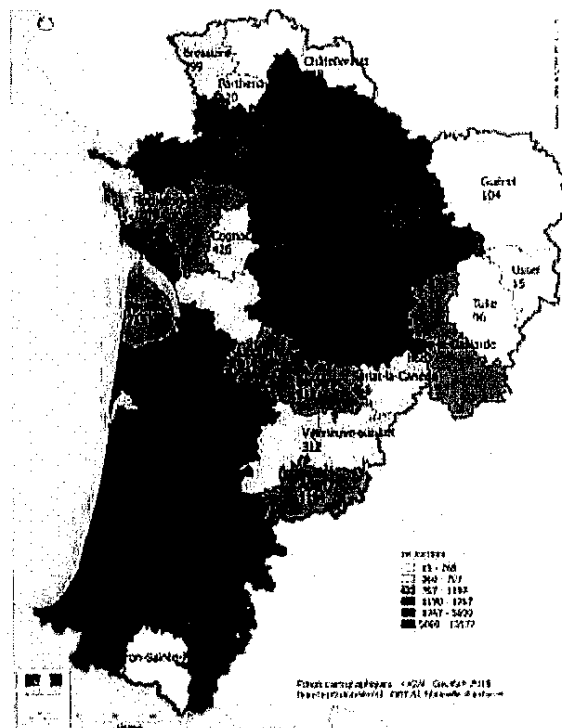
- Les besoins en offres de logements pour la région Nouvelle-Aquitaine

Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle-Aquitaine. Ce besoin peut être satisfait soit par de la construction neuve, soit par de la remise sur le marché de logements vacants.

La zone d'emploi de Bordeaux concentre une grande partie de ce besoin : 28 % environ. Mais d'autres zones d'emploi comptent de façon importante dans ce besoin global : celle de Bayonne (9,6%), de La Rochelle (5%), de Dax (5%) et de La Teste-de-Buch (5%).

Les zones d'emploi pour lesquelles le besoin représente une croissance du parc actuel supérieure à 2 % sont les suivantes : Bordeaux (2,1%), La Teste-de-Buch (2,7%), Dax (2,1%) et Bayonne (2,4%).

Le besoin annuel en développement de l'offre en logements de qualité à loyer modéré est situé entre 14 000 et 16 000 logements.



CARTE DES BESOINS PAR ZONE D'EMPLOI : entre 46 000 et 51 000 logements dont 14 000 à 16 000 logements de qualité à loyer modéré

- Les dispositifs de lutte contre le PPHI

En Nouvelle-Aquitaine, il faut souligner la présence de 2 PIG départementaux en Creuse et en Dordogne dont la seule thématique est la lutte contre l'habitat indigne.

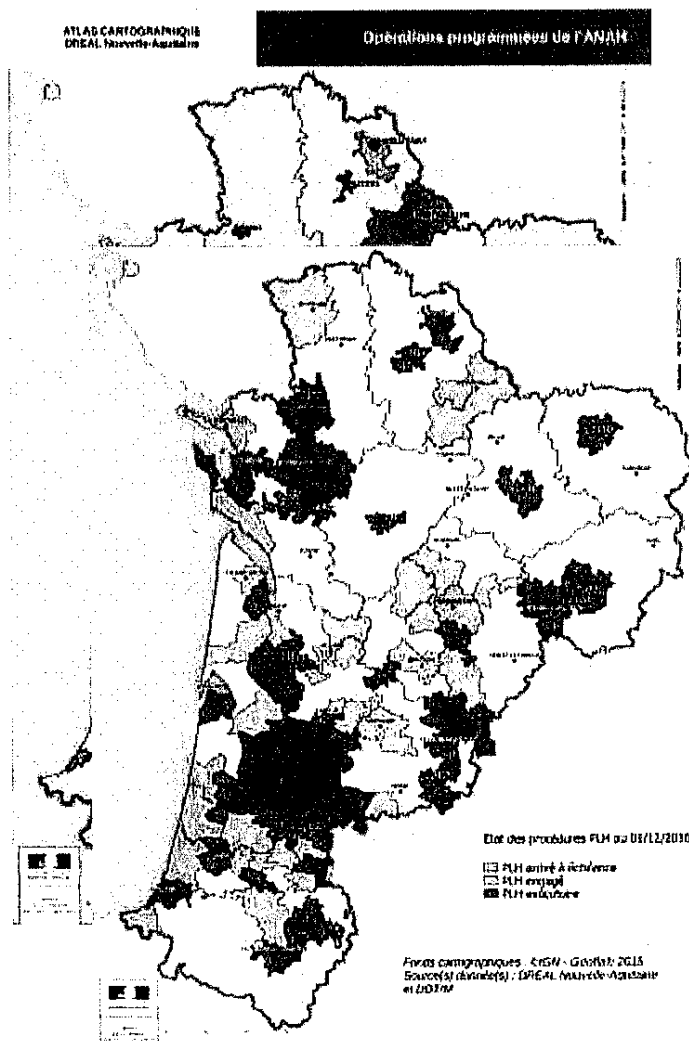
Les subventions de l'ANAH financent les réhabilitations de logements indignes et très dégradés, que ce soit sur des actions individuelles ou dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG).

Les départements les plus urbains (Gironde) sont ceux où il y a le plus de sorties d'insalubrité. Pour les autres départements, il y a une relative homogénéité avec entre 30 et 40 logements réhabilités par an exceptés pour les départements de la Creuse et dans une moindre mesure de la Corrèze qui ont peu de dossiers subventionnés.

- Les Plan Locaux de l'Habitat (PLH)

Au 1 décembre 2017, la Nouvelle-Aquitaine est couverte par 44 PLH exécutoires qui

48



concernent 47 % de la population ou 39 % des communes.

Sur le territoire d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, on décompte 26 PLH.

A retenir :

- Le parc de logement de la région Nouvelle-Aquitaine est confronté à un taux de vacance d'environ 7,3%, supérieur à la moyenne nationale (7,3 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène avec notamment le département de la Creuse (13,7 %).
- On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural, mais également sur des territoires en perte de population.
- Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %.
- En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€).
- Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle Aquitaine.

Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- Les actions de l'EPF en matière de lutte contre la vacance de logement se fait à 2 niveaux :
 - o Pour des villes moyennes comme Thouars, Saints, Cognac, Saint-Maixent-L'Ecole, l'EPF repère des ilots en centre-ville pouvant être réinvestis et propose des produits immobiliers attractifs afin de ne pas encourager l'implantation de logement en zone péri-urbaine
 - o Pour les petites communes rurales souffrant d'une faible demande combinée à des logements inadaptés au marché actuel, l'EPF réalise des études de marché en foncier immobilier. Ces études contribuent à offrir une stratégie foncière globale au territoire.
- En matière de logement locatif social (LLS), l'EPF conventionne presque systématiquement avec les communes présentant une carence en offre de logements sociaux. L'EPF réalise des études de gisement foncier permettant aux communes de prendre connaissance du potentiel de leur territoire.
 - o Ainsi sur la commune de Lagord, l'EPF a identifié plusieurs emprises dont certaines issues d'une zone économique en mutation. L'acquisition d'un ilot permet aujourd'hui de voir éclore un projet immobilier de 16 habitations dont 6 logements sociaux.
 - o Toujours dans l'agglomération de la Rochelle, l'EPF intervient depuis plusieurs années à Puilboreau afin de développer sur deux sites après acquisition et cession, 43 logements en densification dont 18 logements sociaux.
- En matière de lutte contre la spéculation foncière, l'EPF a accompagné la commune d'Arvert (17) dans son projet d'habitat mixte ZAC « Fief de Volette » en acquérant des petits terrains en fond de jardin. L'objectif étant de rétrocéder les terrains à la commune gestionnaire en régie de la ZAC. Cette dernière pourra ensuite revendre à des primo-accédants et à des personnes aux revenus modestes, qui pourront ainsi bénéficier de la proximité des services du centre bourg à des prix n'alimentant pas la spéculation foncière.

d. Activité économique

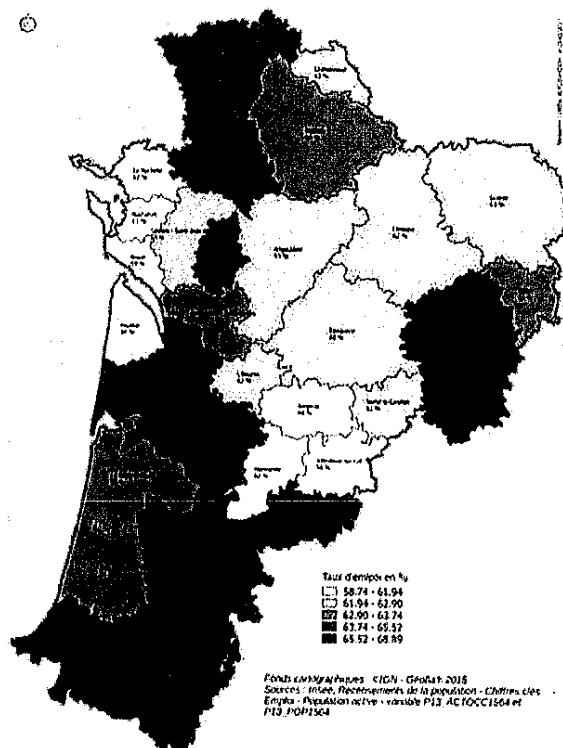
▪ Le taux d'emploi

La région Nouvelle Aquitaine est composée de 33 zones d'emploi de taille variable dont 2 zones d'emplois interrégionales (Brives-la-Gaillarde et Mont-de-Marsan). Ainsi, la zone d'emploi de Bordeaux structure fortement la région, avec 21 % de la population et 24 % des emplois.

En 2013, le taux d'emplois moyen en Nouvelle-Aquitaine est de 63,7 (69,5 en France en 2013). Ainsi :

- 7 zones d'emploi se détachent Bressuire (68,9 %), Niort (67,3 %), Oloron Ste Marie (67,3 %), Tulle (66,8 %), Cognac (66,1 %), Brive La Gaillarde et Bayonne (65,5 %).

- 6 zones se situent au-dessus de la moyenne régionale : Parthenay (65,52 %), Mont-de-Marsan (65,1 %), Thouars-Loudun (65 %), Pau (64,9 %), Agen (64,8 %) et Bordeaux (63,8 %)



Le taux d'emploi sur une zone d'emploi rapporté à 1000 habitants donne une image du dynamisme et reflète la capacité d'une zone à utiliser ces ressources en main-d'œuvre. Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'individus en âge de travailler ayant un emploi au nombre total d'individus en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 64 ans).

Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle en Nouvelle-Aquitaine

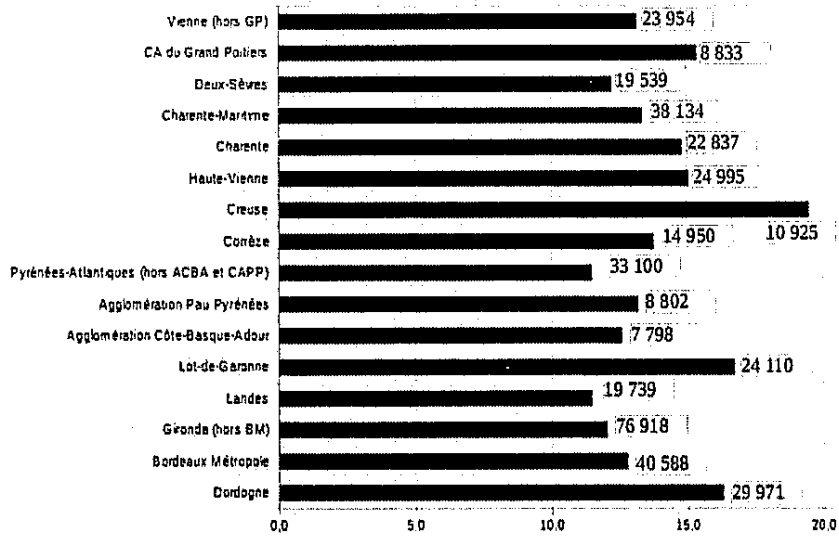
POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
Ensemble	4 876 384	100,0	4 736 251	100,0
Agriculteurs-exploitants	72 409	1,5	83 089	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	192 508	3,9	173 725	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	319 741	6,6	288 466	6,1
Professions intermédiaires	633 577	13,0	586 326	12,4
Employés	797 875	16,4	782 552	16,5
Ouvriers	634 305	13,0	644 090	13,6
Rétraités	1 540 382	31,6	1 451 689	30,7
Autres personnes sans activité professionnelle	685 588	14,1	726 313	15,3

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est de la région. En effet, si le revenu médian par unité de consommation est de 20 250€ en Gironde, il est de 16 600€ dans la Creuse. Sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine, il se situe à 19 400€.

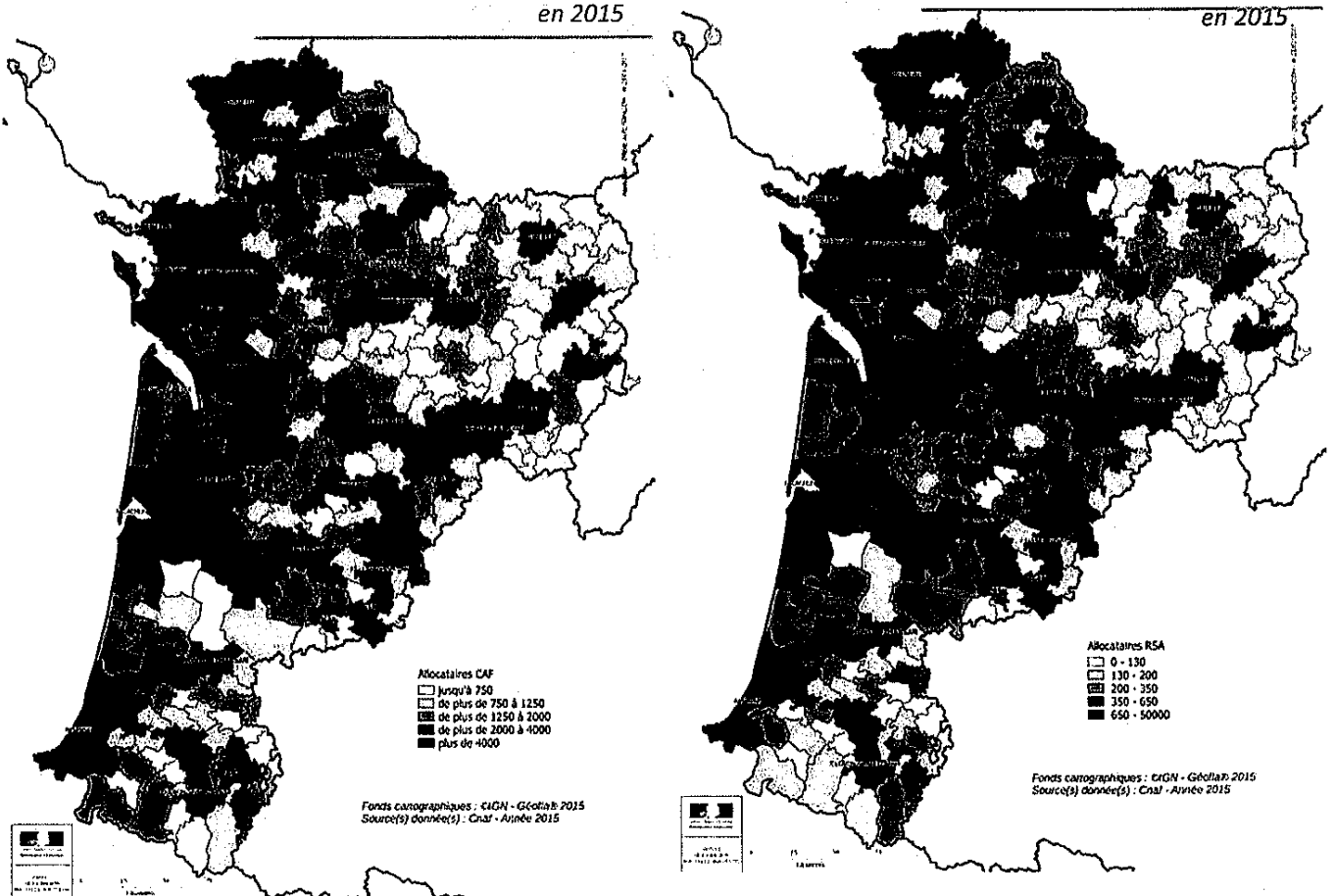
Taux de pauvreté et nombre de ménages pauvres
(source Filosofi 2012)



Le nombre d'allocataires CAF (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

Allocataires CAF par EPCI
en 2015

Allocataires RSA par EPCI
en 2015



Le nombre d'allocataires RSA (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

▪ La vacance commerciale :

La vacance commerciale ne cesse d'augmenter dans les centres des villes moyennes (de 6,1% à 10,4% entre 2001 et 2015), une dispersion croissante des taux, plus d'une dizaine de villes entre 15 et 25%, comme Châtelleraut (86).

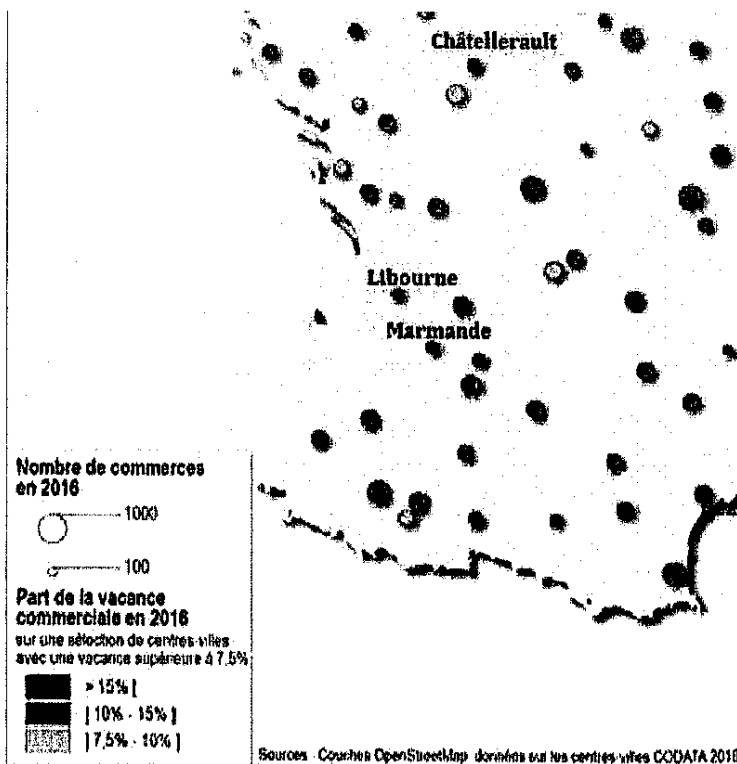
Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce, le sont également en matière de logement, et d'équipement (écoles)

On relate également des concurrences fortes entre acteurs sur un même territoire (centralité / périphérie et e-commerce / commerce physique)

Le mouvement de dévitalisation commerciale des centres villes s'aggrave sur la période récente dans les villes moyennes.

Parmi les villes les plus touchées par la vacance en 2015 (taux >15%) on retrouve dans la région Nouvelle Aquitaine :

- ✓ Châtelleraut (22,5%)
- ✓ Libourne (16,5%)
- ✓ Marmande (15,2%)



A retenir :

- **Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est.**
- **Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce le sont également en matière de logement et d'équipement (groupes scolaires).**

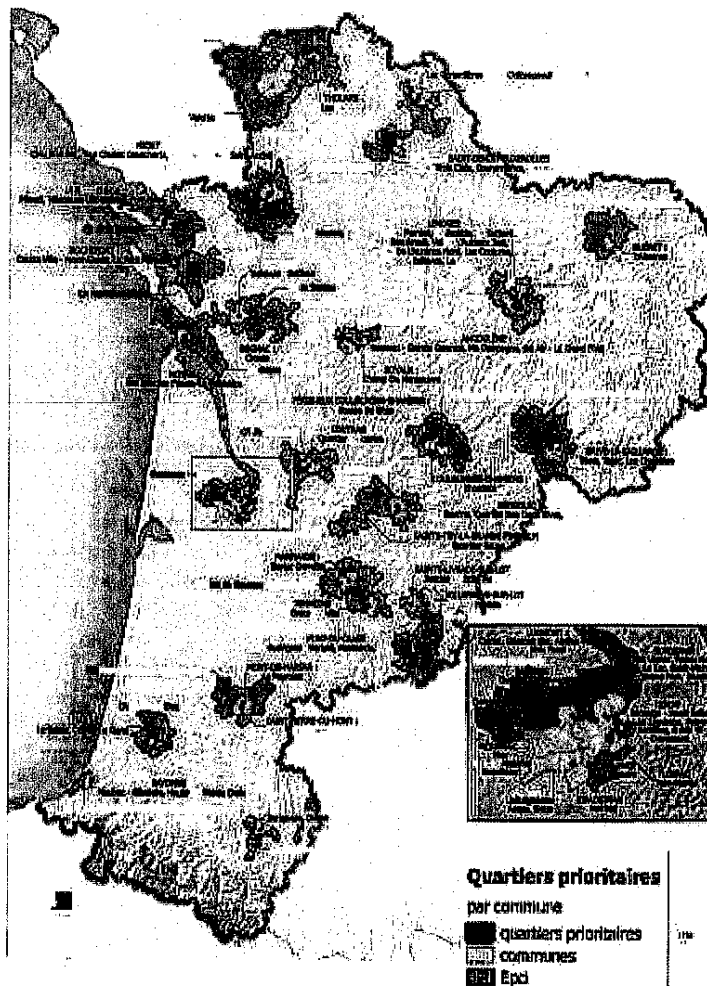
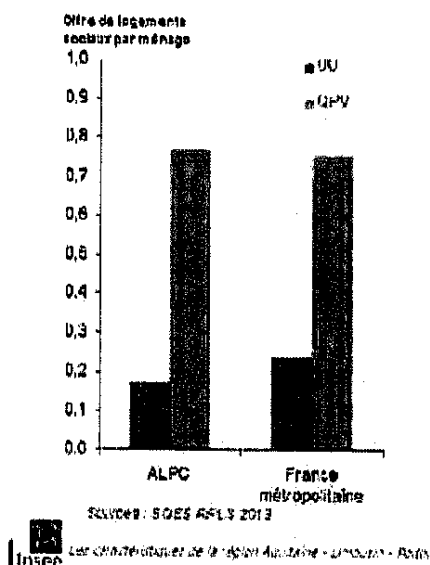
Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- **L'EPF participe au maintien d'activité économique au sein de ses territoires d'intervention. A Azay Brulé (79), l'EPF a conventionné avec la Communauté de Commune du Haut Val de Sèvre permettant à l'entreprise VIM de poursuivre son développement dans de nouveaux locaux tout en conservant les emplois sur le territoire. Sans l'intervention de l'EPF en soutien de la collectivité, l'entreprise aurait opéré une nouvelle implantation dans une zone d'activité péri-urbaine, provoquant une perte d'emploi non négligeable pour le territoire.**
- **A la Rochefoucauld (16), l'EPF intervient au sein d'un ancien site industriel datant du début du XXe siècle. En acquérant une partie du site, l'EPF a souhaité maintenir deux entreprises spécialisées dans le textile automobile totalisant près de 50 emplois. L'ambition est de permettre l'accueil à moyen et long termes, d'autres entreprises issues de la même filière, source de plus-value pour le territoire.**
- **En matière de lutte contre la vacance commerciale, la ville de Niort et l'EPF ont engagé une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville afin d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, suscitant une dynamique d'ensemble. Pour cela, l'EPF a procédé à l'acquisition des 21 lots de copropriété de cette galerie et ce durant 3 ans pour un montant total d'environ 1 060 000 €. Une fois la maîtrise foncière achevée, l'EPF a cédé en 2014 l'ensemble du foncier pour un montant de près de 1 100 000 € TTC à la société ZiMA, retenue par la ville, pour un projet d'installation d'une grande enseigne commerciale (H&M).**
- **Toujours en matière de revitalisation de centre-bourg, l'EPF accompagne la commune d'Oiron (79) afin de maintenir et renouveler une supérette implantée en centre-bourg. Après l'acquisition et la démolition du bien, l'EPF rétrocédera le foncier à la Mairie qui pourra reconstruire le bâtiment et mettre à disposition un nouveau local commercial accueillant la supérette. En plus de maintenir le tissu économique et social du centre-bourg, cette intervention évite l'implantation d'un nouveau supermarché en zone péri-urbaine.**

e. Politique de la Ville

La région Nouvelle-Aquitaine compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur 26 unités urbaines. 17 unités urbaines comptent plusieurs QPV, comme Bordeaux Métropole (20), Limoges-Métropole (9) ou la CA du Grand-Angoulême (5).

Les QPV sont caractérisés par une concentration de la pauvreté. En Nouvelle-Aquitaine, il y a au sein des QPV 3,1 fois de personnes vivant sous le seuil de pauvreté pour 1 dans l'unité urbaine où le QPV se situe.



L'action de l'EPF au sein de quartiers prioritaires :

- A Royan, au sein de du Quartier Prioritaire « l'Yeuse-La Robinière », l'EPF intervient autour de 4 immeubles de logements sociaux en mauvais état détenus par le bailleur Habitat 17. L'objectif est de finaliser la maîtrise foncière autour de ces ensembles afin de favoriser l'implantation d'habitat mixte et encourager le bailleur à reprendre son projet de réhabilitation.

III. Les enjeux de l'Etat pour le SRADDET en matière d'égalité des territoires

Dans le cadre de l'élaboration du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine, l'Etat a transmis au président du Conseil Régional en février 2017, un « Porter à Connaissance » (PAS) permettant de recenser les données disponibles et les règles applicables au SRADDET en matière d'aménagement, de développement, durable et d'égalité des territoires.

L'Etat a souhaité préciser le PAC en rappelant dans une note les enjeux transversaux afin de contribuer à faire du SRADDET un schéma stratégique et opérationnel. Le premier volet de la note insiste au vu des spécificités de la région Nouvelle-Aquitaine et notamment sa taille, sur la place centrale que doit occuper le SRADDET en matière d'égalité des territoires. Cette politique doit s'appuyer sur l'armature urbaine composée des villes et des bourgs, afin d'irriguer l'ensemble des

territoires.

1. Le rôle structurant des villes et des bourgs dans le maillage territorial : points d'appui de l'égalité des territoires

La Nouvelle-Aquitaine est la plus vaste région de France métropolitaine, représentant un huitième du territoire national. Ce large périmètre offre de nombreux atouts : diversité et qualité des milieux naturels et des paysages, diversité des identités et des patrimoines, diversité des systèmes agricoles et sylvicoles. Cette diversité environnementale et culturelle sert de support à de nombreuses activités économiques et place la région comme une destination touristique de premier plan à l'échelle nationale (2^e rang) et internationale (5^e rang pour les nuitées de touristes étrangers). Néanmoins, cette configuration, avec une densité de population moyenne relativement faible, pose aussi en permanence des problèmes de couverture et d'accessibilité (couverture numérique, gestion des mobilités, accès aux équipements et services...).

Compte tenu de la taille du territoire, son armature urbaine est un support important sur lequel il est possible de s'appuyer. La dynamisation de ce maillage, aux bénéfices des territoires aussi bien urbains que ruraux, peut être l'instrument principal de la politique d'égalité des territoires en Nouvelle-Aquitaine.

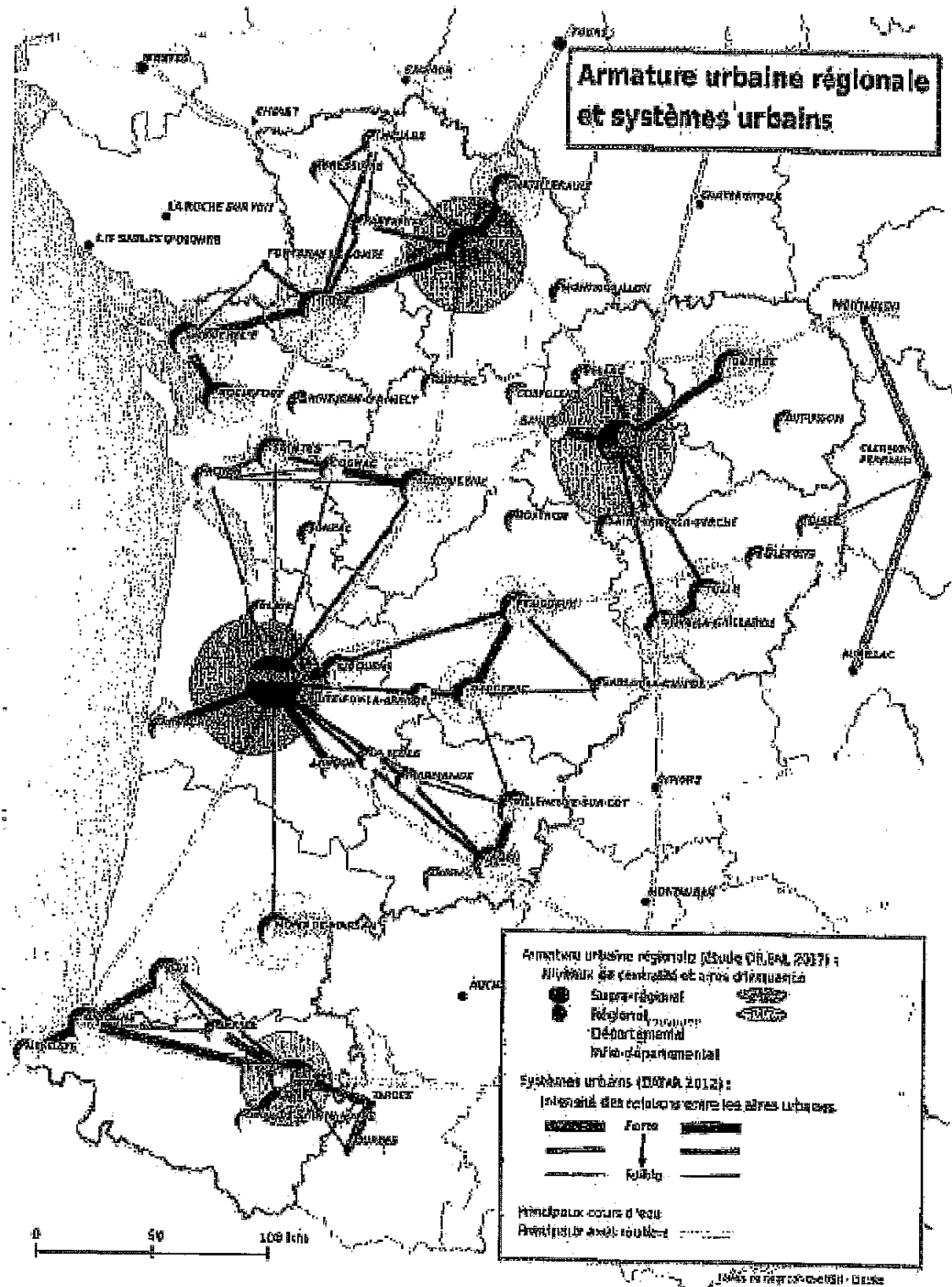
L'armature urbaine régionale est bien hiérarchisée et bien structurée autour d'une cinquantaine de centralités qui concentrent les fonctions, la population, les emplois, les logements, les équipements et les services. Ces centralités représentent les villes les plus dynamiques en termes d'attractivité de l'emploi et de population. Cette armature urbaine peut se décomposer en quatre niveaux :

- La métropole bordelaise joue un rôle majeur dans la région par la diversité et le haut niveau de ses fonctions. Son rayonnement dépasse l'échelle régionale. La métropole attire une population importante sur le territoire, mais n'exerce pas de domination comme c'était par exemple le cas pour Toulouse en Midi-Pyrénées. Néanmoins, elle développe des logiques d'alliance pour s'affirmer comme une métropole à l'échelle européenne (*Aérospace Valley, CPAM Arc atlantique*).
- Limoges, Poitiers et Pau concentrent également, à leur échelle, population, activités et fonctions supérieures. Elles ont un rôle structurant à l'échelle régionale.
- 17 pôles structurent le territoire régional à l'échelle départementale (cf carte).
- une trentaine de pôles, enfin, structure le territoire régional à l'échelle locale (cf carte). Ils offrent des fonctions urbaines intermédiaires telles que des services politico-administratifs (statut de sous-préfecture pour 18 d'entre eux), économiques, sociaux ou culturels. Il existe cependant de fortes disparités de services selon la taille des pôles.

Ces quatre niveaux de pôles structurants sont complétés, à l'échelle des bassins de vie, par des pôles de proximité qui répondent aux besoins essentiels du quotidien (Loudun, Saint-Léonard-de-Noblat, Biscarrosse...).

56

2 L'armature urbaine telle qu'entendue dans cette note établit une différenciation entre les villes en fonction de leur rôle de centralité et de polarisation (= aire d'influence sur le territoire). Le rôle de centralité est déterminé par le niveau de concentration, la nature et la rareté des fonctions et des services qui s'y trouvent. La polarisation correspond à l'attractivité qui en découle pour les populations extérieures.



Méthodologie de construction de la carte « armature urbaine régionale et systèmes urbains »

L'armature urbaine régionale présente les pôles, c'est-à-dire, les villes qui structurent le territoire à l'échelle régionale. Ces pôles ont été identifiés en combinant des données relatives au « rôle de centralité » et d'autres relatives à l'influence territoriale.

Le rôle de centralité a été étudié en croisant 42 indicateurs :

- 12 dans le domaine socio-économique : indicateurs démographiques, d'emploi et de logement
- 28 dans le domaine des équipements et services : services publics et généraux, équipements et services d'enseignement, équipements et services de la santé et du social, équipements et services de culture, de loisirs et de sports
- 2 dans le domaine de la mobilité : présence d'une gare et temps d'accès à un panier de 29 équipements.

Une méthode statistique, appelée classification ascendante hiérarchique (CAH) a été appliquée à l'ensemble des communes de Nouvelle-Aquitaine, chacune caractérisée par ces 42 indicateurs. Cette méthode a permis de regrouper les communes en classes homogènes : toutes les villes d'une même classe ont des caractéristiques similaires et chaque classe se distingue nettement des autres. Ensuite, l'influence géographique des communes appartenant aux classes concentrant le plus la population, les services, l'emploi, a été étudiée à partir des flux domicile-travail et domicile-étude. Seules les villes combinant des fonctions de centralité et polarisant le territoire environnant sont retenues comme pôle structurant à l'échelle régionale, soit une cinquantaine de pôles regroupés en 4 classes. D'autres communes, non représentées ici, jouent également un rôle structurant mais à une échelle plus locale, par exemple en fournissant les biens et services du quotidien.

En complément à cette armature régionale, les systèmes urbains étudiés par la DATAR (2012) sont représentés sur la carte par des traits reliant les aires urbaines. Cette étude a mis en lumière des interdépendances entre aires urbaines « faisant système », en considérant :

- les mobilités domicile-travail,
- les mobilités de loisirs à travers les résidences secondaires,
- les migrations résidentielles,
- les liens de la société de la connaissance via les partenariats scientifiques,
- les liens de l'économie à travers les sièges et établissements d'entreprises,
- la grande vitesse avec un indice mixte train-avion.

Par définition, chaque lien d'un système urbain recouvre des connexions multiples dans plusieurs de ces domaines socio-économiques. Les systèmes urbains permettent donc de repérer des interdépendances entre aires urbaines soutenues par des faisceaux d'échanges diversifiés. Cependant ils ne couvrent pas l'exhaustivité des échanges : des relations entre villes existent au-delà de celles représentées sur la carte.

Malgré ces atouts, cette armature urbaine révèle des fragilités qu'il convient de souligner :

- quelques territoires sont peu structurés par des centralités :
 - le sud des deux Charentes, la montagne limousine, les Landes et la montagne pyrénéenne en raison de leur faible densité de population,
 - les parties les moins peuplées du littoral aquitain (Médoc, Landes) sont structurées par des villes et bourgs qui assurent les services pour leur population permanente. En revanche, leurs infrastructures et les services ne sont pas tous organisés pour répondre à la forte attractivité constatée sur ces territoires. Aussi, le renforcement de certaines villes doit être étudié : sur le long terme et sur un espace géographique plus large que la seule bande littorale. Certaines villes, comme Biscarosse, présentent des points d'appui.
- certaines centralités sont mal reliées entre elles, que ce soit par la route ou le rail. L'organisation territoriale s'appuie sur plusieurs typologies de territoires avec une incidence importante sur les besoins de mobilité des personnes, majoritairement satisfaits par le mode routier, en particulier pour la mobilité dite contrainte. Pour autant, la mauvaise qualité de l'infrastructure ferroviaire et les limites de l'offre en dessertes ferroviaires sur certaines liaisons ainsi que les problèmes de congestion routière et d'enclavement sur certains secteurs tendent à compromettre ce maillage territorial.
- le changement de statut pour les anciennes capitales régionales de Poitiers et Limoges risque d'entraîner une évolution du fonctionnement et de l'organisation de ces villes; en dépit du maintien aujourd'hui de la présence des services publics.
- des centres urbains en perte de vitalité : au sein des 25 grandes aires urbaines régionales, la ville-centre perd des habitants dans deux cas sur trois, au profit des périphéries. Cette problématique concerne particulièrement Pau, Limoges, Poitiers, La Rochelle, Angoulême, Brive-la-Gaillarde et Niort. La diminution de la population dans ces quartiers centraux réduit les ressources fiscales pour le financement des charges liées aux équipements culturels, de loisir et de sport. Si la situation persiste, peut alors s'installer une spirale de déclin : la baisse de qualité des services urbains entraîne le départ des populations, celui-ci se répercutant sur la qualité des services rendus à la population. Ce déclin des villes-centres risque ainsi de faire perdre à ces villes leur rôle de polarisation et de les déstabiliser.
- le déclin des villes centres s'accompagne du phénomène d'étalement urbain. Certaines centralités n'attirent plus de population tandis que leur périphérie s'étend dans des lotissements ou sous forme d'habitat dispersé. Des zones commerciales sont également encore construites en zones périurbaines accélérant le déclin des commerces de centre-ville. Ce phénomène d'étalement urbain touche particulièrement le littoral dans le prolongement des agglomérations et toutes les villes, quelle que soit leur taille. Il est dû en particulier au prix et à la disponibilité du foncier mais aussi à la qualité de vie recherchée. Il met en jeu des questions de mobilité, de perte de terres agricoles, et d'atteinte aux paysages et à la biodiversité, en menaçant notamment les continuités écologiques. Les espaces urbains sont les plus forts consommateurs d'énergie et de ressources. Ils sont aussi d'importants émetteurs de gaz à effet de serre. Ainsi, la forme urbaine et la gestion de ces territoires participent de la transition énergétique.

- des différences de niveaux de vie avec une triple césure :

- *urbain/rural* : les niveaux de vie les plus aisés se trouvent dans les couronnes péri-urbaines et non dans les villes-centres. Par ailleurs, les territoires ruraux présentent également des revenus plus faibles.
- *littoral/intérieur* : les littoraux concentrent une population plus aisée du fait de la présence massive de retraités ou de résidents secondaires ayant un pouvoir d'achat relativement plus important.
- *au sein de certaines villes* : la région compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur l'ensemble du territoire. Dans certaines agglomérations, la population vivant dans ces quartiers peut dépasser 10 %, avec, pour certains quartiers, des niveaux de ressources parmi les plus faibles de France.

INSEE ; travaux de connaissance, publications

Pour que ces centralités demeurent des atouts favorisant l'égalité des territoires, des principes d'aménagement pourront être proposés par le SRADDET. Les interpellations majeures sont les suivantes :

Le renforcement des complémentarités entre centralités

1) Le phénomène de métropolisation¹ est soutenu par les acteurs publics, en particulier l'État, à travers par exemple le Pacte Métropolitain. Ces actions répondent à un double objectif : conforter en lui-même un moteur puissant de l'économie nationale et régionale, et entraîner l'ensemble du territoire dans ces dynamiques positives. En effet, le développement métropolitain de Bordeaux se déploie autour de fonctions économiques généralistes, de services, d'intermédiation, fonctions qui sont donc en lien avec les autres territoires. Les ressorts de la dynamique bordelaise se situent en partie sur le reste du territoire, car les villes de l'armature régionale contribuent aussi chacune à leur façon au développement métropolitain, et inversement.

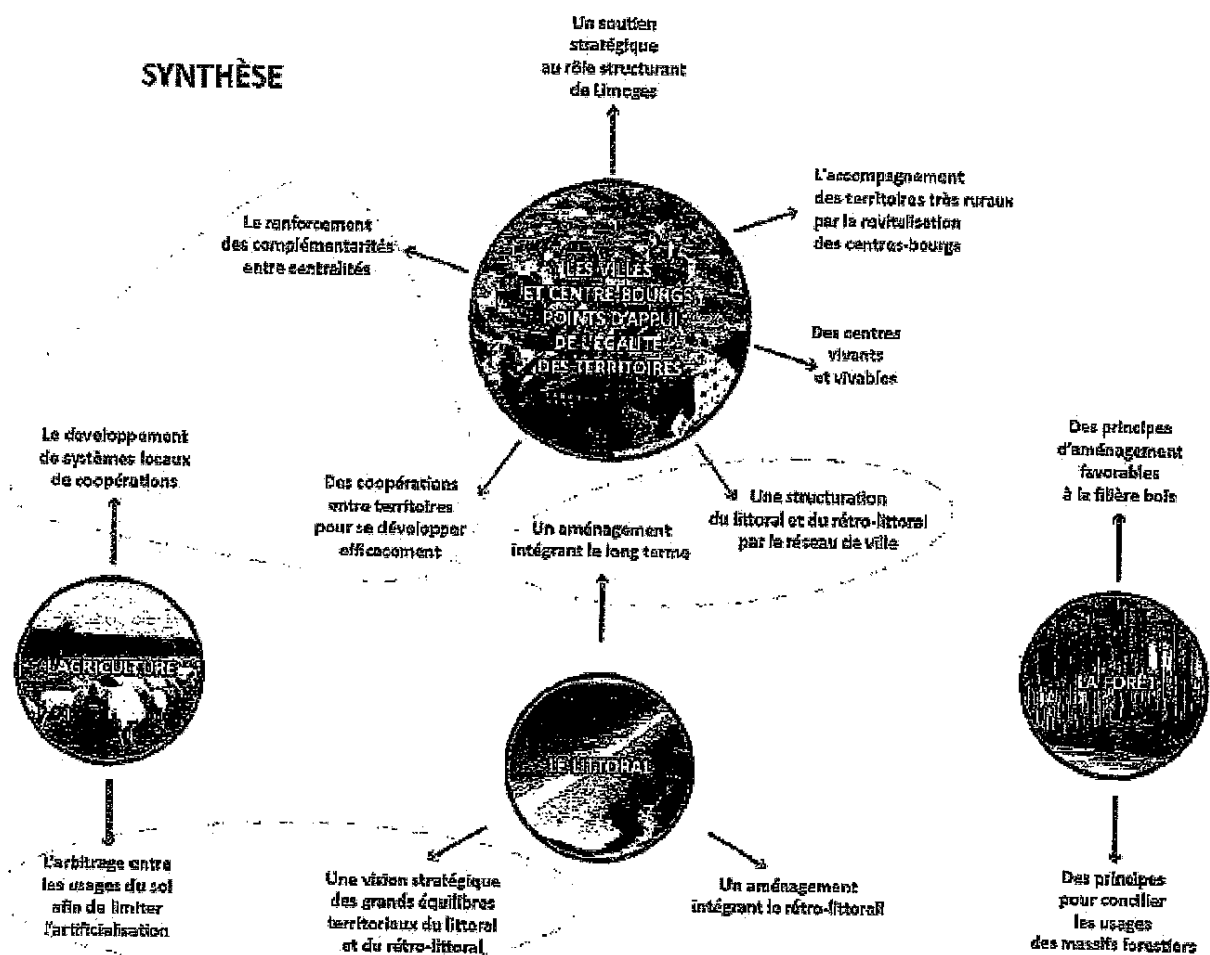
La question posée au SRADDET est principalement celle du renforcement des interdépendances et des solidarités territoriales par l'action publique. Le SRADDET peut renforcer les complémentarités là où les relations historiques qui liaient la ville et la campagne autour des fonctions de centralité tendent à s'estomper :

- à l'échelle des réseaux urbains qui diffusent jusque dans les centres-bourgs plus ruraux et irriguent ainsi l'ensemble des territoires de la région ; avec une attention particulière à porter aux territoires les plus enclavés dont ceux de montagne,
- entre les niveaux supérieurs de l'armature urbaine, en particulier entre la métropole et les trois pôles régionaux de la Nouvelle-Aquitaine.

SGAR : animation du réseau régional des sous-préfets d'arrondissement référents "ruralité" (accès aux services publics, numérique, contrats de ruralité...)¹¹

1. L'affirmation des métropoles découle de la Loi MAPTAM (2014) pour les aires urbaines de plus de 650 000 habitants avec deux ambitions : 1/ concentrer au sein des métropoles la compétitivité et le dynamisme économique, en vue de doter l'UE d'une économie forte et très compétitive (stratégie de Lisbonne, 2000). 2/ faire des métropoles des leviers de développement pour le reste du territoire dans le contexte mondialisé, par effet d'entraînement.

SYNTHÈSE



D. Les orientations stratégiques de l'Etat

E. Les modes d'intervention de l'EPF

I. Les orientations relevées par la mission de préfiguration

L'extension de l'EPF Poitou-Charentes à la partie de Nouvelle-Aquitaine non couverte par des EPF locaux doit en premier lieu être conçue en fonction des réponses que l'établissement est susceptible d'apporter aux territoires concernés.

La recherche d'un équilibre entre les différentes priorités de l'établissement devra faire l'objet d'arbitrages ultérieurs au sein du conseil d'administration puisqu'il lui reviendra d'adopter le programme pluriannuel d'intervention 2018-2023 précisant des priorités d'action.

Le prochain PPI devra également s'attacher à adapter des modes d'action face à la diversité des territoires. Les besoins des collectivités territoriales et de leurs groupements sont de plusieurs ordres.

- Un besoin de stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement :

Au sein des territoires soumis à une tension du marché immobilier, les élus s'emploient bien souvent à contenir la tendance à un étalement urbain par l'élaboration de PLU restrictifs, voire de PLUi qui facilitent une spécialisation territoriale plus poussée. Cette action reste limitée sans outil foncier pour engager des politiques de maîtrise de l'espace à moyen ou long terme.

L'élaboration d'une stratégie foncière permet au-delà de la planification de définir les étapes de programmation des projets. Dans ce cadre, l'action d'un EPF trouve sa pleine utilité pour acquérir les biens mobilisables pour les projets futurs. Par ses conventions actuelles et ses actions notamment d'études de gisement foncier, l'EPF s'inscrit dans ces stratégies territoriales qui peuvent influencer sur l'écriture des documents d'urbanisme.

- La contribution active de l'EPF à la réalisation de projets locaux :

Dans le cadre de ses conventions opérationnelles avec les collectivités, l'EPF doit poursuivre et amplifier son travail d'ingénierie permettant via des études préalables d'accélérer les projets. Cette pratique est très appréciée des élus de Poitou-Charentes. Elle conviendrait particulièrement à des collectivités ne disposant pas de services d'ingénierie pouvant assurer le pilotage de l'ensemble des phases et des procédures indispensables à la réussite d'un projet.

- Le portage d'un foncier d'opportunité

Les mutations foncières sont souvent la source de réflexions locales sur l'opportunité de définir un projet. L'intervention de l'EPF via des conventions cadres permet d'assurer une vigilance de la collectivité locale ou de l'EPCI mais aussi de l'EPF sur le marché des transactions et, le cas échéant, de déclencher les procédures d'acquisition et de portage par l'établissement du bien convoité.

Les élus ont alors défini dans la convention les secteurs à enjeux de leur territoire sur lesquels l'EPF a un rôle renforcé de veille.

- La stratégie de maîtrise des prix

La négociation et l'acquisition foncières (préemption, voire expropriation lorsque cela est nécessaire) permet la constitution de prix de référence

A l'échelle de vastes territoires, la réponse aux besoins selon les contextes territoriaux doivent se permettre :

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

II. Des fondamentaux réglementaires et généraux

- a. L'EPF est compétent sur l'ensemble de son territoire d'intervention: il n'y a pas d'adhésion, pas de participation financière de la collectivité pour que l'EPF puisse intervenir
- b. L'EPF travaille par conventions : il n'intervient pas seul et ne décide pas des projets, il intervient au service du projet des élus communaux ou communautaires. La contrepartie est la garantie de rachat de la collectivité pour son projet de l'ensemble des fonciers acquis et des dépenses réalisées, au titre de l'article 2 du décret de création. Chaque convention définit en conséquence outre les périmètres un montant plafond d'interventions et une durée de la convention ou une durée de portage. Dans certains cas exceptionnels par leur urgence, notamment de préemption, des conventions temporaires peuvent être signées le temps de préparer une convention avec une approche plus structurée et approfondie sur un périmètre plus large. L'ensemble des conventions sont approuvées par le Conseil d'Administration ou le Bureau selon sa délégation, les modifications de forme sur une convention approuvée étant déléguées au Directeur Général.
L'EPF encadre préférentiellement ses interventions par des conventions cadre ou autres dispositifs similaires qui garantissent le portage des enjeux partagés du territoire et une cohérence de l'intervention de l'EPF entre les projets sur lesquels il intervient par des conventions opérationnelles et avec les autres projets engagés par les collectivités. Ces conventions cadres, qui sont souvent à l'échelle de l'EPCI n'ont pas pour objet de permettre la mise en œuvre d'opérations foncières. En revanche, elles définissent la stratégie foncière que la collectivité souhaite mettre en œuvre avec l'appui de l'EPF.
- c. L'EPF intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, développement économique, revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centre-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la limitation de l'étalement urbain, à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.
- d. L'EPF réalise du portage foncier : négociations, acquisitions pour préparer des emprises foncières pour le projet à céder à des opérateurs ou à la collectivité lorsqu'elle est opérateur

ou intermédiaire. Ses acquisitions sont soumises de manière systématique à l'accord de la collectivité, global ou individuel, et qui peut faire l'objet d'une délibération de la collectivité. L'EPF est systématiquement soumis à l'avis des domaines pour les opérations au-delà du seuil de l'arrêté mentionné au R1211-2 du CG3P, sauf exception par délibération du Conseil d'Administration. L'exercice du DPU au titre de l'article 10 du décret de création est délégué au Directeur Général qui en fait un compte-rendu régulier au Conseil d'Administration.

L'EPF ne fait ni profit, ni perte sur ses opérations, il vend à son prix de revient strict sans refacturer ses frais de fonctionnement propre. Il ne refacture pas les frais financiers de ses emprunts, sauf cas particulier décidé par le conseil d'administration ou le bureau lors de l'approbation de la convention. Le prix de cession comprend l'ensemble des dépenses réalisées sur l'opération, valeur vénale et indemnités, frais liés à l'acquisition, frais liés au portage dont la taxe foncière et l'assurance déduction faite des loyers perçus, interventions diverses (études, prestations d'avocat, expertises, publicité) et travaux. Dans certains cas limitativement énumérés dans le PPI, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

-D'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

-et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet. Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière. Le caractère de portage en réserve foncière, selon ces principes, est constaté par le Directeur Général. Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

-En tout état de cause, une revoyure pour l'ensemble des conventions signées en application de ces principes à fin de PPI est incluse dans les conventions

-A compter du 1^{er} janvier 2018, ces dispositions s'appliquent pour les nouvelles conventions, pour les nouvelles conventions à venir, et pour les cessions à venir sur les conventions actuelles lorsque leur application est plus favorable au cessionnaire

L'EPF peut revendre à un prix inférieur au coût de revient par l'attribution d'une minoration portant sur le foncier ou les travaux, ou sur le fonds spécifique des prélèvements SRU, par délibération du conseil d'administration ou du bureau sur la base de la présentation d'un projet et d'un bilan prévisionnel a minima, et pour les projets d'une ambition et d'une complexité particulière. Les règlements d'intervention adoptés par délibérations précédentes sont inchangés. L'EPF peut ne pas refacturer sur décision du Directeur Général et dans la limite de l'enveloppe annuelle votée certaines dépenses d'étude, notamment à caractère expérimental ou qui permettent de disposer de connaissances bénéficiant à des

territoires élargis de son territoire de compétence, ou les études sur des sujets techniques complexes nécessitant des analyses juridiques. Les conventions prévoient de manière systématique, en cas de non-réalisation du projet après la cession à la collectivité, l'application d'une pénalité de 10% du montant de la cession sauf cas de force majeure démontré par la collectivité et le remboursement des dispositifs de minoration accordés le cas échéant. Des dispositions similaires sont prévues vis-à-vis des opérateurs selon la capacité de négociation.

Au sein d'une même convention ou au sein d'un même projet, en cas de cessions multiples, les dépenses peuvent être réparties au prorata de surface, par exemple, sans nécessairement rattacher celles-ci à la parcelle. Il peut y avoir une péréquation entre deux cessions, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important. Le prix de cession est calculé à la date de la promesse. Il peut intégrer les dépenses prévisionnelles. La cession fait l'objet d'une facture d'apurement TTC intégrant les dépenses payées par l'EPF depuis la signature de la promesse. L'EPF est assujéti à la TVA et applique l'option systématiquement sur les immeubles anciens et les terrains non à bâtir au titre du code général des impôts, sauf exception.

Si le projet est abandonné, la cession à la collectivité est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPF sont refacturées.

- e. L'EPF peut réaliser les démolitions et dépollutions, diagnostic archéologique et fouilles en recrutant maître d'œuvre, CSPS, et autres prestations techniques en tant que de besoin. Il peut intervenir en réfection du clos-couvert pour assurer la pérennité du bâtiment. Le cas échéant, la réfection du clos-couvert pourra correspondre aux besoins du projet final. L'EPF applique les règles de la commande publique. L'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, il peut au maximum réaliser un pré-verdissement ou pré-paysagement, ainsi que ceux nécessaires à la mise en sécurité.
- f. L'EPF met systématiquement à disposition des collectivités les biens acquis, sauf démolition proche ou cas exceptionnel, les collectivités étant à même de gérer les biens de manière plus efficace, plus proche, moins coûteuse et en mobilisant moins de moyens que l'EPF. Lorsqu'il est conserve la gestion du foncier, l'EPF met en œuvre l'ensemble des moyens à même de préserver ses intérêts et de limiter les risques financiers, civils et pénaux qui pèsent sur lui, et il met notamment en œuvre des travaux de sécurisation tels que murage, clôture, des interventions extérieures telles que vidéosurveillance, visites de prestataires.

L'utilisation d'occupations temporaires est à privilégier dans la mesure des possibilités techniques, par exemple l'emploi de conventions d'occupations précaires avec loyer décoté en conséquence. Lorsque le bien est mis à disposition de la collectivité, celle-ci assume l'ensemble des actions et responsabilités relatives à l'état du bâti, à son entretien courant, à son occupation et à la gestion de locataires, la perception des loyers le cas échéant, à son assurance et à la gestion des sinistres ou occupations illégales.

- g. En complément du portage foncier, l'EPF peut accompagner à leur demande le projet voulu par les élus en amont des acquisitions (étude de capacité, de gisements fonciers, de plan guide) ou en aval (consultation d'opérateurs). Il appuie la collectivité dans la gestion du

projet foncier et de ses complexités. L'EPF a vocation au titre du L321-1 du code de l'urbanisme à faire réaliser tout type d'études à même d'orienter son activité et d'appuyer la décision des élus, que ce soit à des échelles larges ou à l'échelle d'un projet. Il peut réaliser des études de marché, de gisement foncier, de plan guide, de valorisation du foncier commercial, de pré-faisabilité. Il peut devenir bénéficiaire de permis de construire obtenu et purgé par un opérateur tiers dans le cadre de l'accompagnement d'une cession à opérateur contre indemnisation des dépenses réalisées, pour le céder ensuite à un nouvel opérateur. L'EPF lorsqu'il intervient financièrement au titre de la convention pour des études a vocation à être maître d'ouvrage. Il peut exceptionnellement cofinancer ou intervenir en co-maîtrise d'ouvrage d'études lancées par les collectivités, notamment dans le cas d'études larges comportant uniquement une partie relative au foncier.

L'EPF lance directement ou en commun avec la collectivité les consultations d'opérateurs, dont il rédige le cahier des charges selon les éléments de projet transmis par la collectivité. Toute cession à un opérateur autre que la collectivité fait l'objet d'une délibération de celle-ci, sauf disposition contraire prévue par la convention, comme lorsque la cession est faite directement à la collectivité. Le cas échéant, la cession peut être réalisée sans consultation d'opérateurs, notamment dans le cas de délaissés de projet qui peuvent être cédés directement à des propriétaires riverains ou à des tiers. La cession à un bailleur social, à un aménageur concessionnaire ou à un opérateur déjà propriétaire de terrains attenants pourra se faire sans mise en concurrence.

- h. L'EPF est un opérateur spécialisé sur le foncier, qui a vocation à traiter les sujets complexes (occupations complexes, projets en anticipation, préemption, expropriation, négociations multiples) et à intervenir sur la gestion de projets fonciers en général sur son territoire d'interventions et pour ses domaines d'intervention, en accompagnement et pour le projet de la collectivité. Il a vocation à ce titre à intervenir et participer à toutes instances de réflexion, de recherche, de mise en commun d'outils ou de prestations, notamment avec l'ensemble des EPF d'Etat, les agences d'urbanisme, les groupes de travail sur les données foncières et les évolutions réglementaires, à intervenir dans les salons spécialisés, et à communiquer en conséquence notamment vis-à-vis des opérateurs dont il doit être un interlocuteur privilégié.

III. Les catégories de projets que l'EPF appuie

a. Logement et logement social en zone tendue, immobilier de bureaux et commerce en pied d'immeuble

Types de projets : l'EPF appuie des grands projets de renouvellement urbain, par exemple sur des quartiers de gare, des grandes friches. Il peut de manière plus exceptionnelle intervenir en extension urbaine lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifie. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie.

L'EPF peut intervenir sur le tissu diffus, dans le cadre d'une stratégie de mutation de quartier ou de zone, ou de manière isolée notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dans le cadre d'un projet général cohérent de la collectivité mais sans que celle-ci ait nécessairement des aménagements publics à réaliser.

Les projets que l'EPF appuie doivent respecter des objectifs généraux d'économie de l'espace, de mixité fonctionnelle dans la mesure des possibilités, de création de logements sociaux au taux minimum des documents réglementaires voire au-delà dans un objectif de cohérence, et de logements abordables. Ils ne doivent pas contribuer à l'inflation du marché immobilier et doivent appuyer dans le cadre d'une politique cohérente la limitation de l'étalement urbain.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à intervenir en anticipation autant que possible, notamment en veille sur des grands sites ou quartiers de projet en renouvellement urbain. Il peut mobiliser le droit de préemption, par délégation du titulaire, de manière systématique sur des sites ou quartiers de projet, ou par opportunité à l'échelle de la commune notamment pour répondre aux obligations de la loi SRU. Il a vocation à intervenir en expropriation dès que cela est nécessaire, sur délibération de la collectivité en ce sens avant la demande de l'arrêté de DUP.

Il peut mobiliser pour les besoins des projets des dispositifs de nature à faciliter la libération des emprises occupées. Il peut éventuellement envisager avec la collectivité, dans des cas d'anticipation longue, des conditions d'occupation de plus de trois ans mais dans le cadre d'une gestion directe et complète par la collectivité appuyée par l'EPF. Il peut adapter la durée du portage à l'ambition et au caractère d'anticipation des projets, si nécessaire par avenant.

L'EPF ne se substitue pas à la collectivité pour la définition de son projet, il a vocation cependant à appuyer fortement les collectivités qui souhaitent réaliser des projets, très en amont par la réalisation d'études de gisement ou de plan guide, et dans la perspective des acquisitions ou des cessions par des études de capacité notamment. L'ensemble de ces interventions en études a vocation à rester à perspective très opérationnelle, à l'exclusion des perspectives d'urbanisme.

L'EPF a vocation à réaliser des consultations d'opérateurs dès que nécessaire, dans les conditions réglementaires qui s'imposent et selon des définitions d'emprise optimales. Il s'attachera de manière systématique au respect des engagements pris par les opérateurs dans le cadre des promesses de vente. L'EPF pourra pour la cohérence de ses interventions grouper plusieurs fonciers soumis à consultation.

L'EPF a vocation à intervenir, sur les communes carencées, dans le cadre de conventions avec une garantie de rachat de la collectivité. Le cas échéant, si l'Etat souhaite que l'EPF intervienne en préemption sans une telle garantie, l'EPF ne pourra intervenir qu'à concurrence des fonds SRU non déjà engagés. L'EPF ne peut en aucun cas intervenir en risque.

b. Développement économique d'activité et industriel :

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir sur des opérations denses, en cohérence avec les documents de programmation de type SCOT, schéma de développement économique. Il a vocation à intervenir principalement en reconversion de sites déjà urbanisés, dans le cadre de logique de pôles, de cohérence d'activités économiques notamment lorsque le marché est tendu. Il peut intervenir en extension urbaine uniquement pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble et notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie. Il peut intervenir dans des opérations de renouvellement de zones d'activité.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des terrains nus, des bâtis à déconstruire ou lorsque le projet le justifie des immeubles exploitables à porter. L'EPF peut intervenir en négociation amiable, préemption ou expropriation.

Il peut réaliser des études de gisement notamment, voire éventuellement de plan guide en appui du projet de la collectivité qui réalise souvent le projet en régie.

c. Logement, développement économique commercial ou touristique et aménagement urbain/équipement en zone neutre ou non tendue et centre-bourg et centre-ville

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir sur des opérations d'ensemble comportant tout ou partie de ces objets, en renouvellement urbain et en cohérence avec une volonté d'intervention sur le centre-bourg. Il s'adapte à la complexité du projet, à ses conditions de réalisation techniques et financières. Il peut intervenir sur des opérations en neuf sur terrain nu ou après déconstruction, ou en réhabilitation. Dans ce dernier cas, il s'attache de manière systématique à vérifier la capacité de réalisation de la collectivité au regard des coûts souvent plus importants de la réhabilitation.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des fonciers libres pour déconstruction ou réhabilitation. L'EPF s'assurera systématiquement de la qualité des discussions avec l'ABF et s'assurera si cela est nécessaire de l'accord sur le permis de démolir avant d'acquérir. L'EPF peut intervenir par voie de préemption et d'expropriation lorsque le projet ou les besoins du territoire le justifient.

L'EPF peut exceptionnellement acquérir des fonciers partiellement voire totalement occupés et n'ayant pas vocation immédiate à être libérés. Dans ce cas, l'avis des domaines pour un bien libre pourra être appliqué sous toutes réserves.

Les biens acquis par l'EPF peuvent faire l'objet d'un bail, cependant les conditions de sécurité doivent être très strictes et l'EPF n'a pas vocation à en assurer la gestion. Les mises à bail se feront systématiquement par convention de mise à disposition à la collectivité, valant mandat de gestion. Ces occupations du foncier acquis par l'EPF peuvent notamment consister à l'installation d'un commerçant en centre-bourg pour la pérennisation de son activité.

d. Traitement de friches complexes en neutre ou non tendue ou partiellement inconstructible pour des programmes de logement, développement économique, équipement ou aménagement urbain ou touristique

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir en appui de la reconversion de friches complexes ou de grande taille pour ces objets. Ces projets peuvent comporter une part importante de retour à la nature ou d'utilisation temporaire et peuvent justifier des durées de portage longues.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à intervenir en anticipation, en négociation amiable avec des propriétaires ou liquidateurs, à réaliser d'éventuels travaux de déconstruction/dépollution en articulation avec le projet.

L'EPF fait en sorte de limiter les risques liés à la gestion du patrimoine sur des fonciers en friche en anticipant au maximum les opérations de déconstruction avant l'acquisition et ainsi à prendre le temps de la détermination du projet avec la collectivité avant d'intervenir.

e. Risques, environnement

Types de projets : L'EPF a vocation à accompagner les dispositifs spécifiques de type PPRT, avec un financement défini de manière réglementaire, ou d'autres dispositifs éventuels dans le cadre d'une démarche de financement claire des collectivités.

Types d'intervention : L'EPF intervient en négociation amiable, réponse au droit de délaissement et expropriation le cas échéant. Il peut avoir vocation à démolir certains biens pour les rendre à l'état naturel

F. Maquettes financières

I. Principes généraux

L'EPF fonctionne selon les principes suivants :

La mutualisation de la ressource à l'échelle de son territoire d'intervention, avec des dispositifs analytiques de suivi de l'équilibre de son intervention

Une ressource principalement amenée par la rotation des fonciers acquis, permettant de financer les nouvelles acquisitions par les cessions des fonciers déjà acquis

Une capacité de réactivité en appui des projets des élus, en ajustant les ressources à la hausse par l'emprunt et la hausse de la TSE le cas échéant comme à la baisse par la baisse de la TSE si nécessaire

Une assise financière permettant d'intervenir de manière massive en anticipation et en opportunité éventuelle, impliquant des volumes d'engagement financier potentiels importants au regard des flux annuels effectifs et dans certains cas des décisions de ne pas intervenir lorsque l'opportunité ne se présente pas.

Une capacité à répondre à tous les projets correspondant à l'ambition des interventions de l'EPF, sans effet limitant de guichet

Un contrôle des durées de portage correspondant aux besoins du projet, les projets prêts ayant vocation à être cédés rapidement, ceux complexes ou nécessitant de nouvelles acquisitions pouvant rester en stock plus longtemps.

a. Principe de la maquette PPI

La maquette PPI permet de donner une perspective pluriannuelle à l'intervention de l'EPF, qui a vocation à intervenir sur des durées de portage de 3 à 5 ans, voire plus. La maquette adoptée par le conseil d'administration peut être adaptée en cours de PPI en fonction des évolutions des demandes des collectivités et des moyens mobilisables. Chaque année, le Conseil d'Administration vote le budget et le montant de la TSE prélevée.

La maquette PPI proposée est spécifiques pour deux facteurs tenant à la modification du périmètre d'intervention de l'EPF :

1/La maquette globale est la somme de trois maquettes distinctes correspondant

- Aux départements ex Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne
- Aux Départements ex Aquitaine et Limousin hors Métropole : Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, Haute-Vienne
- A Bordeaux métropole

du fait des perspectives différentes pendant la durée de ce PPI entre les anciens territoires pour lesquels une dynamique stable est engagée et les nouveaux qui doivent générer un stock et une dynamique de cessions.

2/L'EPF a la possibilité d'appliquer une TSE différenciée les trois premières années, permettant notamment de monter en charge en limitant les besoins d'emprunt supplémentaire, en application du 3^e alinéa de l'article 1607 ter du CGI qui dispose :

"Pour les trois années suivant celle au cours de laquelle le périmètre de compétence d'un établissement public foncier a été étendu, le conseil d'administration de l'établissement public peut, dans les conditions prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article, arrêter des produits

différents pour le territoire sur lequel il était compétent avant l'extension de son périmètre et pour le territoire auquel sa compétence a été étendue."

Trois scénarios sont présentés, dont deux avec TSE différenciée. Ces scénarios correspondent, sur la base d'une activité foncière identique, à différents montants de TSE et en conséquence d'emprunt.

II. Principales enveloppes de la maquette PPI

Territoires historiques

Sur les territoires historiques, la maquette reprend les éléments affinés lors de plusieurs Conseils d'Administration successifs. Les principes directeurs en sont une intervention foncière restant soutenue (20M€/an), des cessions importantes avec une transition en cours sur des cessions à opérateurs. Les dispositifs de minoration foncière prévus par le précédent PPI restent en vigueur selon les mêmes dispositions. Il n'y a pas de besoins nouveaux d'endettement, et une trésorerie en diminution régulière.

Nouveaux territoires

Sur les nouveaux territoires hors Métropole comme sur la Métropole, la maquette spécifique comprend :

Dépenses foncières :

L'intervention foncière dès 2018 à des niveaux très élevés correspondant à une intervention très soutenue, avec ensuite une augmentation régulière jusqu'au régime de croisière en 2022, avec un niveau modéré (50% maximum des niveaux moyens) attendu l'année des élections municipales en 2021 (comme ce fut le cas en Poitou-Charentes en 2014), qui dépendra fortement de la nature et du nombre des projets des nouvelles collectivités. Les dispositifs de minoration foncière prévus par le précédent PPI commenceront à intervenir uniquement une fois des premiers projets bien engagés et selon les ressources financières. Le modèle d'accompagnement de l'EPF en termes d'études et de gestion de projet permet d'envisager une croissance régulière - lors de la création de l'EPF en 2010 au contraire, l'activité initiale était forte puis a diminué sur les acquisitions très importantes. L'intervention de l'EPF est désormais très homogène sur son territoire actuel depuis ces trois dernières années (2013-2016) par rapport à la création (2009-2011).

Le scénario sur la Métropole retient une intervention très active, conformément aux souhaits exprimés par les élus. Cela nécessite en conséquence un emprunt plus soutenu, permettant de mobiliser ainsi 20 millions d'euros à minima dès 2018. Ce montant pourra évoluer à la hausse avec une TSE identique à celle prélevée actuellement sur Poitou-Charentes, en mobilisant un emprunt dont les charges financières seront au plus limitées au produit annuel de la TSE pour une puissance d'intervention maximale.

Cessions foncières : elles commencent en 2019 à un rythme modéré, et augmentent fortement à partir de 2020, tel que cela fut observé tant en zone tendue qu'en zone littorale au moment de la création de l'EPF en Poitou-Charentes.

Emprunts : La mobilisation d'un emprunt est prévue pour compenser l'absence de cessions les premières années sur les nouveaux territoires

Trésorerie : Pour chaque sous-ensemble, la trésorerie reste limitée, compte-tenu notamment résorption des provisions sur la minoration. Sur l'ensemble de l'EPF, la trésorerie reste de l'ordre de 5

à 10M€ ce qui permet de faire face à la variabilité des dépenses foncières avec l'appui d'une ligne de trésorerie.

b. Spécificités de la maquette PPI – TSE et emprunt

La maquette présente en 2018, un produit unique et en conséquence des taux identiques, à 25,5M€ brut et 23,2M€ disponibles après déduction des frais de recouvrement, plafond de la LFI.

La maquette procède du principe de la TSE différenciée, en 2019 et 2020, l'année 2018 étant d'ores et déjà contrainte par le plafond LFI. Après 2021, les montants correspondent à un équilibre du montant prélevé sur Poitou-Charentes, soit 25M€ au total dont 9,1M€ en Poitou-Charentes.

Cette maquette permet de rattraper le montant de TSE prélevé les trois premières années et ainsi de constituer un fonds de roulement correct, avec un montant global prélevé pour chacune des deux années 2018 et 2019, de 35M€. Cette maquette permet un équilibre satisfaisant emprunt/TSE, avec une trésorerie de 10M€ et un emprunt restant substantiel.

Pour rappel, la TSE permet seule de financer le fonctionnement de l'établissement, de payer ses frais financiers et ses dispositifs de minoration foncière. En sus, la TSE et l'emprunt sont les deux ressources qui permettent de financer la constitution du stock tant que les cessions sont inférieures aux dépenses.

III. Destinations comptables

L'EPF a vocation à intervenir, pour les objectifs ci-après définis et dans la logique du décret GBCP, à hauteur de montants ainsi répartis :

- Pour le logement : 60 à 90%
- Pour le développement des activités économiques : 10 à 30%
- Pour les risques : 0 à 10%

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- *NA*

Point d'information suite à la publication du décret 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à l'EPF Nouvelle-Aquitaine et proposition de délibération relative à l'organisation

Le Conseil d'Administration 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 dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu la lettre de Madame la Ministre du Logement en date du 28 avril 2017, relative à la mise en place de l'action de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Sur proposition du Directeur Général,

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un document de cadrage pour la préparation du programme pluriannuel d'interventions (PPI), ainsi qu'un calendrier de concertation

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un premier document de cadrage budgétaire intermédiaire avant l'adoption du PPI pour examen au prochain Conseil d'Administration, pour permettre d'appuyer les collectivités sans attendre l'adoption du PPI

-DEMANDE au Directeur Général de négocier d'ores et déjà la conclusion d'un emprunt permettant d'anticiper la réponse à d'éventuelles opportunités foncières sur les nouveaux territoires, notamment par préemption

-DEMANDE au Directeur Général de répondre dès à présent aux sollicitations des collectivités sur des projets, exprimées lors de la consultation officielle du projet de décret et dans la phase de préfiguration, ainsi qu'aux nouvelles sollicitations sur des projets urgents ou stratégiques, pour préparer des projets de conventions à examiner au prochain Conseil d'Administration

-DEMANDE au Directeur Général d'exposer dès à présent aux nouveaux territoires qui le demandent le mode d'action de l'EPF et le modèle mis en place sur la région Poitou-Charentes, qui constitue avant l'adoption du nouveau PPI le cadre d'action de l'EPF sur

l'ensemble de son territoire

-DEMANDE au Directeur Général de préparer dès à présent la mise en place des dispositifs nécessaires à l'accompagnement des collectivités, notamment les marchés cadres nécessaires à son activité sur l'ensemble de son territoire d'intervention

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un nouveau règlement intérieur institutionnel pour examen au prochain Conseil d'Administration

-DEMANDE au Directeur Général de préparer un nouveau règlement de la commission des marchés pour examen au Conseil d'Administration

-RAPPELLE que l'appui aux territoires déjà couverts de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne se poursuivra comme précédemment et sans rupture

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBSEFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général
Point d'information suite à la publication du décret 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à l'EPF Nouvelle-Aquitaine et proposition de délibération relative à l'organisation

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine et est compétent, en plus des départements historiques de Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne, sur les nouveaux départements de la Gironde, Dordogne, Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, Haute-Vienne, Creuse et Corrèze.

Plusieurs moments de débat ont eu lieu en Conseil d'Administration et en bureau sur le sujet de l'extension du périmètre de compétences de l'EPF et plusieurs administrateurs ont été consultés directement par le préfigurateur, Monsieur Philippe SCHMIT, au dernier trimestre 2016. Les collectivités de Poitou-Charentes consultées ont très largement donné un avis favorable à l'évolution du périmètre lors de la consultation officielle au premier trimestre 2017.

Au titre du décret 5 mai 2017, le Conseil d'Administration sous sa présente forme demeure en fonction jusqu'à la première réunion du nouveau Conseil d'Administration constitué dans les conditions du décret du 5 mai et pour une durée maximale de six mois.

La compétence de l'EPF sur les nouveaux départements est cependant d'ores et déjà effective.

Il est proposé au Conseil d'Administration, en conséquence, de faire un point sur les accomplissements de l'EPF de Poitou-Charentes depuis sa création, et, pour bien préparer la mise en place sur le territoire étendu, d'acter la marche à suivre d'ici la première réunion du Conseil d'Administration sous sa nouvelle forme. La lettre de madame la Ministre en date du 28 avril 2017 est jointe à la présente.

En tout état de cause, et comme l'a demandé Madame la Ministre, l'action de l'EPF sur les quatre départements de l'ex-région Poitou-Charentes se poursuit et se poursuivra sans aucune rupture.

I-Bilan sur les réalisations et le modèle de l'EPF Poitou-Charentes

a- Un outil effectif et efficace pour l'équilibre du territoire

L'EPF de Poitou-Charentes est relativement unique dans sa composition territoriale, qui ne comprend pas de métropole mais des pôles d'équilibre territoriaux maillant de manière très régulière le territoire.

Les territoires très tendus sont relativement restreints à l'agglomération de La Rochelle, avec le cas spécifique des Iles, quelques territoires littoraux relativement tendus et des agglomérations intérieures dynamiques.

C'est un des plus petits EPF d'Etat de France mais qui a malgré cela un modèle financier équilibré avec des cessions régulières, une TSE modérée qui a baissé dès 2013 soit après seulement quatre années pleines d'activité. Au total, elle a baissé de 35% entre son niveau de 2012 et celui de 2016, maintenu en 2017.

b- Un appui à tous les types et tailles de projets, avec la même méthode et les mêmes équipes

Le PPI 2009-2013, le premier de l'EPF, était assez généraliste pour répondre directement aux demandes déjà exprimées par les territoires, notamment sur les agglomérations principales mais aussi sur un certain nombre de projets structurants déjà engagés ou prévus.

Avec l'expérience acquise sur le premier PPI et notamment sur quelques projets de centre-bourg engagés par les collectivités mais très compliqués à monter, l'EPF a engagé dans le second PPI une action beaucoup plus ciblée sur le renouvellement urbain qui permet désormais de toutes les collectivités, y compris en zone rurale, sur des projets vertueux.

L'accompagnement des centres-bourgs et des centres anciens des villes intermédiaires est désormais une constante chez les opérateurs notamment les EPF mais l'application d'un modèle à tous les types de projet, en cœur d'agglomération comme en zone rurale, est assez spécifique à l'EPF Poitou-Charentes et sans doute lié à la structure très décentralisée de la région. Grâce à une volonté forte de son Conseil d'administration, l'EPF s'est totalement adapté à son territoire de compétence dans sa réactivité et son action tant en termes d'objectifs que de méthode et de financement.

c- Une équipe spécialisée et formée à la gestion transversale de projets

Le principe fondamental de la méthode d'action de l'EPF est la polyvalence, le pragmatisme et la persévérance des chefs de projets et des directeurs de projets. Le chef de projets gère ou suit ainsi la totalité du déroulement du projet confié par les élus à l'EPF, notamment de la convention avec la collectivité, la totalité du déroulement de l'opération foncière, de la négociation de la convention à la cession, à l'exception des travaux et de la gestion du patrimoine.

Il maîtrise de ce fait la temporalité du projet. Il est en capacité d'appréhender les risques et les opportunités du projet à une échelle globale, que ce soit dans les échanges avec l'ABF sur un permis de démolir, dans un contentieux sur une décision de préemption, dans le pilotage d'une étude de projet, dans le repérage de gisements fonciers.

Chaque chef de projets intervient sur tous types et tailles de projets : en zone tendue et en zone détendue, sur des projets de taille importante et sur des centres-bourgs, sur des projets de grande friche, de PPRT, d'environnement, de restructuration commerciale. L'expérience montre que cela donne une maturité très forte dans la gestion des projets, une capacité à gérer des problématiques interdisciplinaires ou transversales et à anticiper sur les problématiques à venir.

La formation des chefs de projets est donc constante et ininterrompue pour s'assurer d'une réactivité mais aussi d'une compétence de plus en plus pointue et adaptée aux demandes des élus validées par le Conseil d'administration dans le cadre des conventions, et elle se fait notamment par la collégialité de la gestion des projets (comité opérationnel, comité d'engagement, internes) et l'analyse commune des problématiques les plus complexes. C'est un patrimoine très important de l'EPF que de pouvoir compter sur des collaborateurs très formés et réactifs, et il est nécessaire de continuer à leur attribuer un travail exigeant mais gratifiant pour les retenir dans la structure. En ce sens, le développement futur des équipes devra suivre les axes engagés depuis bientôt quatre ans pour ne pas pénaliser la dynamique et la qualité de l'intervention de l'EPF tant sur ses territoires historiques que les nouveaux départements : réactivité, mobilité, compétence, sérieux, analyse critique et des risques, et éthique de l'action en appui des projets des élus.

d- Une méthode constamment affinée, étendue et appliquée à tous les types et tailles de projets

La méthode souhaitée par les administrateurs a été mise en place de manière pragmatique et progressive, que ce soit pour les conventions dont le format avec une annexe technique est désormais fortement apprécié, pour les études de projet depuis les premières réalisées sur Cognac, Saint-Xandre et Angoulins, pour les études de gisement foncier chaque fois gérées en interne ou parfois réalisées en interne et rapidement, avec la commune, pour les études de diagnostic du foncier commercial et de restructuration de ce foncier, et désormais aussi pour des études plus larges et plus complexes de plan-

guide ou de diagnostic foncier comme sur Grand Poitiers. Sur ce point, il est clair que la volonté des administrateurs que l'EPF dispose d'une enveloppe pour financer des études en propre a permis d'expérimenter très rapidement de nouvelles études, rassurer les élus et limiter les risques liés aux opérations foncières engagées, et de disposer désormais d'un panel d'outils très efficaces et bien maîtrisés, et pourrait permettre dans certains cas d'anticiper avant des signatures de conventions pour limiter les risques encore en amont, par exemple sur des décisions de préemption ou sur des dossiers de DUP. [ex études, ...]

Surtout, l'articulation avec la gestion du projet, l'engagement et la poursuite des négociations, la définition des prix d'acquisition devient de plus en plus efficace et rapprochée, c'est un des avantages du modèle intégré. Par exemple, l'anticipation pour les marchés de travaux a été fortement installée, avec des études de maîtrise d'oeuvre parfois en amont des acquisitions pour engager les démolitions rapidement.

Les consultations d'opérateurs sont désormais très fréquentes et les opérateurs commencent à se déplacer des communes littorales les plus attractives vers l'intérieur des terres, sur des projets tout à fait réalisables mais qu'ils ne considéraient pas initialement car trop complexes ou pas naturellement dans leur stratégie immédiate de développement.

La capacité de l'EPF à maîtriser au mieux le risque juridique se construit enfin de manière régulière, parfois suite à des situations difficiles mais souvent par des contentieux gagnés et perfectionnés.

e- Une intervention dans l'anticipation et la maîtrise du temps des projets

L'expérience de projets parfois compliqués montre que lorsque l'EPF n'est pas en anticipation et subit le calendrier du projet, les problèmes les plus simples peuvent devenir très complexes, le calendrier devenir très contraint. Ces projets non anticipés se sont parfois révélés être des échecs ou des opérations très coûteuses pour la collectivité.

La volonté des administrateurs en 2014 de démontrer et développer la capacité d'action de l'EPF dans ces domaines a eu l'effet très positif de permettre des actions en anticipation forte, souvent 1 à 2 ans avant le besoin effectif de la collectivité, qui donne des résultats très satisfaisants dans la maîtrise des prix, la maîtrise des risques et la qualité du projet. Ainsi, plusieurs acquisitions seront réalisées en 2017 sur la base de négociations engagées en 2015 et sous la perspective d'une DUP, comme sur le projet des Verriers à Cognac ou le projet de logements sociaux de Nersac. Les résultats des négociations, comme la qualité des acquisitions, menées par l'EPF, vont significativement favoriser les conditions de réalisation des projets.

La structuration du territoire par conventions cadre participe de cette démarche qui permet sur des territoires comme le Thouarsais, la Saintonge, le Loudunais ou le Bressurais d'anticiper bien en amont les projets des maires, souvent dans le cadre de leur réflexions stratégiques ou de l'élaboration du PLUi ou du PLH, avec une mention particulière sur le Thouarsais où le modèle est le plus abouti.

[ex Lagord, ex Migné-Auxances, Gond-Pontouvre]

f- Un mode de travail efficace avec les prestataires

L'EPF dispose désormais d'une structure et d'un fonctionnement désormais assez stables avec des marchés à bons de commande, avec des prestataires connus et fiables. Il a adapté le contenu des prestations aux besoins avec notamment une réduction assez forte souvent du périmètre des études, il connaît le temps de gestation du projet pour les élus et peut adapter la structure de l'étude en conséquence, avec parfois une simple étude de diagnostic et quelques capacités dans un premier

temps, puis une fois la décision des élus avec le temps de la réflexion, une autre étude de faisabilité plus précise éventuellement.

Dans certains cas, l'EPF a dans un premier temps lancé un premier marché à bon de commande en MAPA avec un maximum à 134 000€, puis une fois le montant atteint et avec l'analyse de l'attractivité du type d'étude en question, des marchés modifiés sans seuil. Les administrateurs membres de la commission des marchés ont eu à voir l'ensemble de ces nouveaux dispositifs qui structurent le dispositif de l'EPF.

II - Feuille de route pour le premier Conseil d'Administration sous la forme issue du décret du 5 mai 2017 et dans le cadre fixé par le lettre de la Ministre du 28 avril 2017

Plusieurs collectivités des nouveaux territoires ont déjà fait part de leur souhait d'un appui rapide de l'EPF, pendant la consultation officielle au 1^{er} semestre 2017 et même dès le dernier semestre 2016 auprès de l'expert du CGEDD Philippe SCHMIT missionné le 16 octobre 2016 par la Ministre, notamment les départements de Dordogne, du Lot-et-Garonne et de la Gironde, les agglomérations de Limoges, Périgueux, Bergerac, Guéret, Libourne, Marmande, la ville de Limoges, les communes et communautés de communes rurales qui ont d'ores et déjà des projets (Argentat, Ussel, Saint-Léonard de Noblat, Saint-Junien, Bourgneuf, Aubusson, Terrasson, Nérac, Damazan, etc...) et Bordeaux Métropole.

En considération du modèle de l'EPF fondé sur l'anticipation et la maîtrise du temps, et pour se mettre en capacité de répondre à ces demandes sans aucune rupture sur les territoires actuels, il est proposé aux administrateurs d'anticiper au maximum les actions à mettre en œuvre dès le premier conseil d'administration sous sa nouvelle forme et de demander au Directeur Général d'engager dès à présent les actions nécessaires, comme l'a demandé Madame la Ministre dans sa lettre en pièce jointe.

Cela n'implique pas que l'EPF sera effectivement aussi opérationnellement présent dès le quatrième trimestre 2017 comme il l'est sur le territoire du Poitou-Charentes après bientôt 9 années d'existence mais a minima que l'ensemble des problématiques majeures seront analysées et que le calendrier sera maîtrisé et sans heurt, et permette de répondre aux sollicitations les plus urgentes.

Cela implique donc de la part du Conseil d'administration une validation de cette démarche dans sa forme actuelle, et dans la forme du nouveau Conseil installé probablement début octobre 2017 une validation des futures conventions à un rythme soutenu dès ses deux premières réunions. Une montée en charge des équipes est également sollicitée du Conseil dans le présent Conseil à l'occasion du budget modificatif n°1.

Ces actions se déclinent selon les principes suivants, soumis à l'échange avec les administrateurs :

1/La préparation de la gouvernance de l'EPF sur un territoire à dix départements

Cela concerne notamment la question des délégations au bureau, entre autres sur la question des conventions, la commission des marchés. Il est proposé que suite à l'échange entre les administrateurs au présent Conseil d'Administration, le Directeur Général soit chargé de préparer les documents cadre nécessaires (règlement intérieur, délégation large au bureau, règlement du personnel, règlement de la commission des marchés notamment) pour examen dès le premier conseil d'administration sous son nouveau format.

2/La mise en place des capacités financières de l'EPF sur un territoire à dix départements

Le modèle de l'EPF sur les territoires historiques est aujourd'hui fondé sur la capacité de rotation des stocks, avec un financement des nouvelles acquisitions en grande partie par les cessions. Il a fallu plusieurs années pour en arriver à ce stade (avec un niveau d'emprunt et de TSE modérée mais élevée

au départ puis une baisse pour aboutir à une des TSE les plus basses de France), et la qualité du modèle voulu par les administrateurs.

Sur les dix départements, et pour tenir compte d'une préservation de la qualité de l'activité de l'EPF sur les territoires historiques, demandée par Madame la Ministre, le recours à l'emprunt sera sans aucun doute nécessaire et la faculté d'user des nouvelles dispositions du PLFR 2016 en matière de TSE différenciée pendant les trois premières années de modification du périmètre devra être examinée. Il est proposé que suite à l'échange entre les administrateurs au présent Conseil d'Administration, le Directeur Général soit chargé de négocier dès à présent les emprunts nécessaires et prépare un document de cadrage budgétaire pluriannuel sans attendre l'adoption de la nouvelle maquette du PPI qui interviendra probablement en novembre 2017 ou en juin 2018.

L'équilibre entre les territoires devra être assuré, en tenant compte aussi de l'histoire de l'Etablissement.

3/La préparation des orientations stratégiques de l'EPF sur un territoire à dix départements

En s'appuyant largement sur le modèle mis en place en Poitou-Charentes et en tenant compte du contexte des dix départements, l'EPF devra se doter d'un nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI). Suite à l'échange entre les administrateurs au présent Conseil d'Administration, il est proposé que le Directeur Général soit chargé de préparer un document de cadrage pour la préparation du PPI, ainsi qu'un calendrier de concertation sur les territoires qui pourrait être engagé dès après le 1^{er} conseil d'administration afin de commencer structurellement à être présent sur les nouveaux territoires. Cette concertation préalable à l'élaboration du nouveau PPI sera naturellement également conduite sur le territoire du Poitou-Charentes.

4/La préparation des premiers projets sur un territoire à dix départements, voire leur engagement en cas d'urgence

Compte-tenu des sollicitations des nouveaux territoires, il est proposé aux administrateurs d'échanger sur le calendrier des premières interventions possibles de l'EPF. En principe, dès le premier conseil d'administration ou en tout état de cause le premier bureau en délégation du CA pourra approuver des conventions, sous réserve de la validation de la structure financière et de la capacité à mobiliser l'emprunt dans le cadre des deux nouvelles maquettes financières relatives aux nouveaux départements, d'une part, et à la Métropole, d'autre part. Sur les départements historiques, la maquette financière reste celle adoptée par le CA dans sa forme actuelle et validée à nouveau lors du CA du 25 novembre 2016. L'EPF ne sera cependant bien sûr pas en pleine capacité opérationnelle avant au moins un an (pour mémoire, la mise en place de l'EPF en Poitou-Charentes avait duré de juin 2008 à décembre 2009), mais certaines sollicitations anciennes déjà (depuis l'été 2015), certaines urgences et certaines perspectives de conventions d'anticipation pourraient utilement être signées rapidement.

En conséquence de cet échange entre les administrateurs, il est proposé de charger le Directeur Général de lancer dès à présent la présentation de l'EPF sur les nouveaux territoires quand il sera sollicité, de préparer tous les documents fondamentaux et l'organisation de la concertation préalable à la rédaction du PPI et de préparer des projets de conventions sur les projets qui nécessitent une action rapide ou en anticipation importante.

En première approche, et conformément à la préconisation du Président du Conseil d'administration, les projets de conventions sur les nouveaux territoires seront soumis au plus tôt à l'examen du conseil d'administration nouvellement installé, a priori début octobre 2017.

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- 35

**Evolution du PPI - destinations comptables
Et modification de forme sur les avis Domaines**

Le Conseil d'Administration 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 dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-45 en date du 14 juin 2016.

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE la proposition de modification du programme pluriannuel d'interventions

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Rapport du Directeur Général
Evolution du PPI - destinations comptables
Et modification de forme sur les avis Domaines

Description du contexte :

Le Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF 2014-2018 couvre cinq années de fonctionnement de l'EPF.

Suite à l'audit du CGEFI, il a été demandé à l'EPF d'inscrire dans son PPI les destinations comptables.

Il est parallèlement proposé une modification de forme sur la référence aux avis Domaines suite à l'arrêté du 5 décembre 2016.

Perspectives pluriannuelles - destination comptable et opérations pluriannuelles

L'EPF intervient en portage foncier pour l'habitat principalement, le développement économique, la protection contre les risques et l'environnement, au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose : dans ses alinéas 3 et 4 :

" Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions."

L'EPF est soumis depuis le 1^{er} janvier 2016 aux dispositions du décret "Gestion budgétaire et comptable publique" dit GBCP, n° 2012-1246 du 7 novembre 2012.

Entre autres éléments, est désormais présentée aux administrateurs lors du vote du budget une ventilation des dépenses par destination comptable, qui comprend les quatre objectifs d'intérêt général de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une destination autres (tableau 3 des dépenses par destination).

L'intervention en centres-bourgs relève soit du logement, soit de l'activité économique (pour le commerce notamment), et très rarement de la destination autres lorsqu'aucun de ces deux éléments n'est présent : lorsque plusieurs destinations sont présentes dans la convention, la destination de la convention correspond à la destination majoritaire.

En principe, une présentation analytique dite par opérations pluriannuelles selon un autre axe de regroupement que la destination est présentée (tableau 9). Par exemple en regroupant les conventions en extension ou en renouvellement urbain, ou en diffus/en opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces deux ventilations sont indicatives, elles ne constituent pas des enveloppes budgétaires.

Lors de l'audit CGEFI, il a cependant été recommandé à l'EPF de préciser ses perspectives pluriannuelles selon les destinations, et d'affiner les opérations pluriannuelles.

Destinations comptables

Les acquisitions pour le logement présentent une certaine régularité, les opérations en renouvellement urbain représentant une part importante de la production désormais.

Les acquisitions pour le développement économique, mais à part donc les extensions urbaines sur lesquelles l'EPF n'a en principe plus vocation à intervenir, sont beaucoup plus difficiles à anticiper, étant fortement produit des situations locales et parfois des stratégies d'un nombre très restreint d'acteurs, et ne relevant pas nécessairement d'une logique de planification comme pour les zones en extension.

De la même façon, l'intervention sur les risques est pour l'instant soumise à l'exercice du droit de délaissement pour la partie la plus importante, le volume d'acquisitions n'est pas assuré.

Les montants engagés sur l'environnement concernent en principe des montants beaucoup plus faibles, suivant en cela le caractère "*subsidaire*" défini par le décret et du fait que cette destination ne bénéficie pas de recettes externes comme le logement et l'activité économique ou de subventions du même montant que les risques.

Il est donc proposé à l'examen des administrateurs le principe d'une variabilité des montants pour l'activité économique et les risques :

- Développement des activités économiques : 10 à 30%
- Risques : 0 à 10%

Le logement varie donc en résultant :

- Logement : 60 à 90%

Avis Domaines

Le PPI dans son article 8.3.1 comprend les dispositions suivantes :

"L'EPF respecte le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment son article R.1211-1.

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines, incluant les marges de négociation, dont il sollicite l'avis et si cet avis est rendu dans les délais.

Dans des conditions exceptionnelles, le Conseil d'administration peut autoriser des acquisitions de biens au-delà de l'avis de France Domaines. Cette autorisation doit nécessairement identifier précisément les parcelles en question et les prix plafond qui ne seront pas dépassés. Une délibération de la collectivité, motivée et précisant les parcelles et les prix proposés, sera sollicitée. Cette dérogation exceptionnelle n'a vocation à intervenir que dans des cas très spécifiques, par exemple les PPRT, les autres PPR, quelques opérations de requalification urbaine particulièrement difficiles ou des opérations publiques contraignant fortement les propriétaires.

Il peut cependant ne pas demander l'avis des domaines lorsque l'acquisition est à un prix inférieur à 75 000 euros, conformément au CG3P qui n'en oblige pas la consultation. Dans ce cas, les acquisitions sont menées dans la limite de ce plafond réglementaire."

Les articles R1211-1 et 2 du CG3P sont ainsi rédigés :

Article R1211-1

Les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article R. 1211-2 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis du directeur départemental des finances publiques lorsqu'ils sont poursuivis par l'Etat et ses établissements publics.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux établissements de crédit ou aux sociétés de financement.

Article R1211-2

Les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article R. 1211-1 comprennent les acquisitions à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété d'immeubles ou partie d'immeubles, d'une valeur totale égale ou supérieure à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du domaine, ainsi que les tranches d'acquisition d'un montant inférieur, mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur.

L'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, pris en application du R1211-2 du CG3P, a modifié très substantiellement le montant en-deçà duquel la consultation des Domaines n'est pas obligatoire, anciennement de 75 000€ et désormais de 180 000€.

Il est donc nécessaire de modifier le PPI.

Il est proposé pour ne pas avoir à modifier ultérieurement le PPI de faire référence dans le dernier alinéa de l'article 8.3.1 du PPI au seuil fixé par arrêté pris en application du R1211-2 du CG3P.

Il est donc proposé de réécrire le dernier alinéa de l'article 8.3.1 ainsi :

"Cependant, lorsque la consultation des Domaines n'est pas obligatoire au titre de l'article R1211-2 du CG3P, et notamment lorsque l'acquisition projetée est d'un montant inférieur à celui fixé par l'arrêté du ministre chargé du Domaine pris en application de cet article, l'EPF peut ne pas consulter les Domaines et mener les acquisitions dans la limite de ce plafond réglementaire."

Le PPI avec les modifications proposées en version apparente est annexé au présent rapport.



JORF n°0288 du 11 décembre 2016
texte n° 13

Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes

NOR: ECFE1634125A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/12/5/ECFE1634125A/jo/texte>

Le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics,
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-10 et R. 1311-4 ;
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles R. 1211-2 et R. 4111-1 ;
Vu la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, notamment son article 23 ;
Vu le décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié portant suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et fixant les modalités de consultation du service des domaines, notamment son article 5 ;
Vu le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article 3,
Arrête :

Article 1

Les montants prévus au 1° de l'article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales, au 1° du II de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 susvisée, à l'article R. 4111-1 du code général de la propriété des personnes publiques et au 1° de l'article 5 du décret du 14 mars 1986 susvisé sont fixés à 24 000 euros.

Article 2

Les montants prévus au 2° de l'article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales, au 2° du II de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 susvisée, à l'article R. 1211-2 du code général de la propriété des personnes publiques et au 2° de l'article 5 du décret du 14 mars 1986 susvisé sont fixés à 180 000 euros.

Article 3

L'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics est abrogé.

Article 4

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2017.

Article 5

Le directeur général des finances publiques est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 5 décembre 2016.

Pour le secrétaire d'Etat et par délégation :

Le directeur général des finances publiques,

B. Parent

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

2014 - 2018

Approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014

A jour de la délibération CA-2016-06 du 14 juin 2016

Version proposée au CA du 30 mai 2017



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
2^{ème} PPI (2014-2018) – Version modifiée en Conseil d'Administration du 14 juin 2016, version proposée au CA du 30 mai 2017

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	4
2. SYNTHESE	9
3. PREAMBULE	9
4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'ETAT POUR L'EPF DE POITOU-CHARENTES	10
5. LES PROBLEMATIQUES PRINCIPALES DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION	22
5.1 UN BESOIN EN MATIERE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX	22
5.2 LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA REGRESSION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES	24
5.3 LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES	25
5.4 LA PRESERVATION OU LA RECONQUETE DE LA BIODIVERSITE DANS DE PROGRAMMES D'AMENAGEMENTS URBAINS OU PERIURBAINS	26
5.5 LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE, Y COMPRIS EN ZONE URBAINE OU EN CENTRE-BOURGS, LA RESTRUCTURATION DES ZONES EXISTANTES ET DES FRICHES COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES	27
5.6 LA STRUCTURATION DES CENTRES-BOURGS	28
6. LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	29
6.1 UNE ACTION FONCIERE EN COMPLEMENT DE CELLE DES COLLECTIVITES	30
6.2 UN OBJECTIF DE REGULATION DU MARCHÉ FONCIER	31
6.3 L'ECONOMIE D'ESPACE ET LA QUALITE DES PROJETS	32
6.4 L'INSERTION DE L'ACTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE ET DANS LE RESPECT DES COMPETENCES DE CHAQUE COLLECTIVITE	33

6.5 UN PRINCIPE D'EQUITE ET DE SOLIDARITE	34
7. LES AXES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	34
7.1 L'INTERVENTION AU SERVICE DE TOUS LES TERRITOIRES	34
7.2 L'INTERVENTION AU SERVICE DES ENJEUX DU TERRITOIRE	36
7.3 L'INTERVENTION EN PARTENARIAT AVEC D'AUTRES ACTEURS DU TERRITOIRE	37
7.3.1 DES PARTENARIATS A NOUER	37
7.3.2 LA COLLABORATION AVEC LA SAFER	37
7.3.3 LA COLLABORATION AVEC LES CHAMBRES CONSULAIRES	37
7.4 DES DISPOSITIFS FINANCIERS DE MINORATION FONCIERE	37
7.4.1 LA MOBILISATION DES PENALITES SRU AFFECTEES A L'EPF AU SERVICE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS DES PROJETS DIFFICILES SUR LE PLAN TECHNIQUE OU FINANCIER	37
7.4.2 L'EPF CONTRIBUE A L'EMERGENCE DE PROJETS DIFFICILES DANS LES CENTRE-BOURGS RURAUX COMME DANS LES ZONES URBAINES EN DENSIFICATION GRACE A UN DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE ET DU COUT DE REVIENT POUR L'EPF A LA REVENTE	38
7.4.2.1 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet	40
7.5 UNE MAQUETTE FINANCIERE DYNAMIQUE ET EVOLUTIVE	41
8. LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	42
8.1 LA NATURE DES INTERVENTIONS FONCIERES DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	43
8.2 LE PARTENARIAT AVEC LES MAITRES D'OUVRAGES PUBLICS SOLICITANT L'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	44
8.2.1 LES CONVENTIONS OPERATIONNELLES	44
8.2.2 ENGAGEMENT DE RACHAT DU MAITRE D'OUVRAGE	45
8.2.3 LES AVENANTS DE PROLONGATION	46

Page 3 sur 64

8.2.4 CONVENTIONS TEMPORAIRES	46
8.3 LE CONTENU DES INTERVENTIONS	46
8.3.1 LA REALISATION D'ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES ET LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	46
8.3.2 LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	48
8.3.2.1 Modalité de gestion transitoire des biens	49
8.3.2.2 La relation avec la collectivité pendant le portage	50
8.3.2.3 La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes	51
8.3.2.4 Les modalités de cession des biens acquis	52
8.3.2.5 L'établissement du prix de cession	53
8.3.3 LA CONDUITE D'ETUDES ET LA PARTICIPATION A DES ETUDES CONDUITES PAR LES COLLECTIVITES	57
8.3.3.1 Les études préalables aux conventions opérationnelles	58
8.3.3.2 Les études intégrées aux conventions opérationnelles	59
8.3.3.2.1 L'étude des besoins fonciers	60
8.3.3.2.2 L'étude de gisement foncier	61
8.3.3.2.3 Les études préalables ou pré-opérationnelles	62
9. ANNEXE : MAQUETTE FINANCIERE	63

1. Le contexte réglementaire d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales et, notamment, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. L'EPF doit contribuer à l'effort de développement de l'offre de logement et appuyer les communes en déficit de logements sociaux au sens des lois

Page 4 sur 64

SRU et DALO à travers son conventionnement. Le cadre national intègre les dispositions relatives à l'action des Etablissements publics fonciers prévues dans la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) n° 2014-366 du 24 mars 2014**. Des instructions de la Ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires parviendront également à l'EPF et seront donc également intégrées au Plan Pluriannuel d'intervention en vigueur.

Elle s'inscrit également dans le mouvement général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de leurs ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. En complément de la poursuite de l'optimisation de l'emploi de ses ressources, l'EPF s'engagera également dans une démarche « Eco-responsable » tant dans son fonctionnement au quotidien que dans ses interventions.

Par ailleurs, la lettre de cadrage du Premier ministre du 23 janvier 2013 pour la transition écologique souhaite notamment le renforcement des dispositifs d'observation de la consommation des espaces pour favoriser la densification et des outils permettant de freiner l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels. L'EPF prendra toute sa part dans la réalisation de ces objectifs.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion poursuit les orientations de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et vise à :

1. Permettre l'accès du logement à tous, et notamment aux plus défavorisés, en favorisant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et en favorisant les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (la loi définit en son article 69 des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique ;
3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39). Ce droit de préemption peut être notamment délégué à l'EPF.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements (article 28), ainsi que dans les PDALPD. La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Page 5 sur 64

Au travers des conventions qu'il passe avec elles, l'EPF accompagne ainsi les collectivités en vue d'atteindre leurs objectifs de création de logements sur leur territoire.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement impose de construire des bâtiments moins « énergivores » et ayant moins d'impact sur l'environnement. Le Plan Bâtiment Durable issu des lois Grenelle I et II a également fixé l'objectif de rénover 400 000 logements privés par an à partir de 2013. Elle vise par ailleurs à limiter l'étalement urbain et favoriser le report modal vers les transports collectifs et les modes doux.

L'action de l'EPF doit contribuer à l'aménagement durable du territoire en incitant la réalisation d'opérations ayant des performances environnementales exigeantes et en soutenant des opérations urbaines denses dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs du département.

Le développement de l'offre de logements est une priorité nationale afin que chaque ménage puisse accéder à un logement correspondant à ses besoins et à son pouvoir d'achat. Cet objectif doit se traduire par la construction annuelle de 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique. Pour mémoire, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 puis le décret d'application du 20 décembre 2011 ont clarifié et précisé le cadre législatif et réglementaire applicable aux établissements publics fonciers.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est désormais codifié aux articles L 321-1 à L 321-28 et R 321-6-1 à R 321-22 du code de l'urbanisme. Sur le plan réglementaire, les membres du conseil d'administration doivent respecter les dispositions de l'article R*321-5 du code de l'urbanisme. Le conseil d'administration est réuni et délibère conformément aux dispositions de l'article R*321-3 et peut déléguer ses pouvoirs au bureau sous réserve des dispositions de l'article R*321-6. Nommé dans les conditions prévues à l'article R*321-8, les compétences du directeur général et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R*321-9 à R*321-12 du même code. Enfin l'établissement est soumis aux dispositions de l'article R*321-18, R*321-19 et R*321-21.

Page 6 sur 64

Sur le fondement de l'article L. 321-1 dudit code, « Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles. « Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

L'article L. 300-1 précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

En application de l'article L. 321-4 « les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime. »

Par ailleurs, la circulaire de la ministre de l'Écologie et du secrétaire d'État au Logement, en date du 21 février 2012, précise les modalités du transfert de l'exercice du droit de préemption aux préfets dans les communes qui ne remplissent pas les obligations de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux et détaille également les conditions de délégation de ce droit, notamment aux établissements publics fonciers d'État. Ainsi, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux (25 % maintenant) prévu par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU), l'EPF peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption du représentant de l'État dans le département.

Page 7 sur 64

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet également aux établissements publics fonciers d'intervenir sur des terrains dédiés à des opérations de construction de logements identifiés par le représentant de l'État dans la région.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable.

La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-366 adoptée le 24 Mars 2014 lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU) Le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes a été modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014.

L'article L. 321-5 du Code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, prévoit l'élaboration, pour chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) devant tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat. La Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité a donc adressé le 15 mars 2015 au Président du Conseil d'administration de l'EPF, à Madame la Préfète de Région et au directeur général, les orientations stratégiques de l'Etat afférentes.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également de deux textes importants pour le territoire de la région : le projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015 ainsi que le projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après la consultation lancée en mars 2015. Ces deux textes de la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie dans leur mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'État à solliciter un appui de l'EPF qui s'engagera pleinement à leurs côtés.

Page 8 sur 64

2. Synthèse

Document de communication qui sera opérationnel et synthétique pour la présentation des leviers de l'EPF et de sa politique d'intervention en faveur des projets des collectivités.

3. Préambule

Le premier Programme Pluriannuel d'Intervention a fixé le cadre d'intervention de l'EPF sur le territoire de la Région Poitou-Charentes. Sur la période 2009-2013, il avait pour objectif de permettre à l'EPF de développer une réelle première phase d'intervention foncière et d'apprécier les premières conséquences des règles mises en place. Les prévisions du PPI 2009-2013 ont été réalisées de manière satisfaisante avec l'approbation d'environ 100 conventions opérationnelles réparties sur l'ensemble du territoire régional.

L'EPF a initié les réflexions de ce nouveau programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, par le biais d'un groupe de travail réunissant des administrateurs de l'établissement et l'organisation de quatre réunions départementales en mars 2013. À l'issue du constat et des réflexions résultant de cette première démarche, les conseils d'administration de l'EPF des 24 juin, 1^{er} octobre et 10 décembre 2013 ont proposé des inflexions à apporter au programme pluriannuel d'intervention. Le PPI a été approuvé le 10 décembre 2013, puis finalisé le 4 mars 2014. Des modifications ultérieures ont été apportées le 23 septembre 2014 et le 16 juin 2015.

Ces inflexions ont été soumises pour observation aux collectivités représentées en tant que telles au conseil d'administration (conseil régional, conseils généraux et communautés d'agglomération) ainsi qu'aux associations départementales des maires et aux chambres consulaires. La rédaction du PPI 2014-2018 résulte ainsi de la synthèse de l'action passée de l'EPF, de la consultation des collectivités et des orientations stratégiques de l'État.

Page 9 sur 64

Ce Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 a pour ambition de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autres part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

4. Les orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF de Poitou-Charentes

La Ministre a adressé au Président du Conseil d'administration de l'EPF le 11 mars 2015 ses orientations stratégiques pour l'action de l'Etablissement en Poitou-Charentes. Ces orientations sont particulièrement structurelles mais aussi qualitatives et programmatiques. Elles font l'objet d'un bilan annuel d'échanges avec le Ministère du Logement et le Ministère du Budget.

Elle souhaite en particulier que l'EPF contribue au développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, tant en termes de construction neuve que de réhabilitation. Sur un objectif régional de production de 9000 logements par an, l'EPF devra viser un niveau d'acquisitions foncières annuel correspondant à la production d'au moins 750 logements. L'EPF doit contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété. Ces objectifs en faveur de la construction de logements, doit permettre de lutter contre l'étalement urbain et de participer à un aménagement durable du

Page 10 sur

de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, de prise en compte des risques naturels et technologiques.

La Ministre souhaite particulièrement aussi que l'établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'Etat, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

Ces orientations permettent donc d'orienter les actions de l'EPF et de définir les grands axes sur lesquels il doit se mobiliser tant en ingénierie, en pédagogie, en appui stratégique, en intervention foncière, qu'en appui des collectivités locales en faveur de la sortie des projets. Ces préoccupations et orientations avaient présidé à la rédaction du PPI 2014-2018 au cours de l'année 2013 : le développement de l'offre de logement, le renouvellement urbain et l'intensification urbaine en faveur d'un aménagement durable du territoire et de la fabrique de la ville durable dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification, dans le cadre d'une approche intégrée du développement durable urbain, tout en prenant en compte l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques. L'EPF devra appuyer des démarches innovantes, mobiliser des gisements complexes, contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes, contribuer aux choix d'opérateurs et de porteurs de projets.

Les orientations précises de la Ministre sont intégrées au PPI dans le présent chapitre ci-après et la lettre du 11 mars 2015 est jointe en annexe.

L'esprit, la justification, l'opportunité et l'orientation des actions structurelles, stratégiques comme au quotidien seront guidées par ces orientations dont l'essentiel des modalités d'application sont détaillées dans les chapitres suivants. Les orientations stratégiques de la Ministre serviront chaque fois que nécessaire de référence pour le contrôle, l'évaluation et la dynamique d'opportunité des interventions de l'EPF sur le territoire.

Les orientations nationales de la Ministre pour les EPF d'Etat :

Relancer la construction

La relance de la construction est un objectif prioritaire du gouvernement. Agir pour le logement, c'est redonner du pouvoir d'achat aux

français, alors que le logement est l'un des trois premiers postes dans le budget des ménages. C'est aussi créer de la croissance et de l'emploi dans toute la filière de la construction.

L'objectif majeur est de résorber le déficit du parc existant, tout en portant l'effort vers la construction de logements pour les personnes qui ont des difficultés à y accéder. L'enjeu est de construire ces logements là où ils sont nécessaires et de veiller à la préservation des équilibres entre les territoires afin de ne pas accroître les disparités, soulager les zones tendues et redynamiser les zones en déprise. Dans ce cadre, la réhabilitation des bâtiments inadaptés ou inutilisés constitue un objectif majeur. Le prix du logement libre étant particulièrement élevé dans les zones tendues, il s'agit d'accompagner le développement de l'offre sociale (objectif de construire 150 000 logements sociaux), mais aussi de développer une offre de logement intermédiaire, abordable, en locatif ou en accession à la propriété.

L'EPF doit contribuer à développer une part importante de logements sociaux, en veillant à un rééquilibrage de l'offre sociale sur son territoire d'intervention. Cela peut se traduire :

- par l'existence de taux plancher de logements sociaux dans les projets auxquels contribuent l'EPF, à calibrer en fonction du territoire concerné ;
- par la délégation par le préfet à l'EPF du droit de préemption urbain¹ dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- par le financement des interventions de l'EPF en faveur de la production de logements sociaux, y compris hors convention, via la mobilisation des pénalités prévues par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social renforce les objectifs de production de logements sociaux dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Les EPF intensifieront leurs interventions sur les communes n'ayant pas atteint leurs

¹ Pour les biens destinés au logement

objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU et dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, par exercice du droit de préemption du préfet. Les pénalités SRU qui leur sont versées devront leur permettre d'intervenir dans ces communes, même hors convention.

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé à un taux d'effort raisonnable. Elle définit le logement intermédiaire (incluant les possibilités pour les collectivités d'inscrire ces logements dans les objectifs de leur PLH) et crée un nouvel instrument, le bail réel immobilier, permettant un démembrement du foncier et du bâti sur une longue durée avec, et c'est une innovation, la possibilité de cession dans le temps, des logements acquis. Enfin, le logement intermédiaire bénéficie, via la loi de finance 2014, d'un taux de TVA à 10 %.

Engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 Mars 2014 lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Construire la ville durable par des opérations exemplaires

L'EPF a un rôle essentiel à jouer pour construire la ville durable car les opérations qu'il porte constituent un champ unique d'expérimentation et de déploiement, notamment en renouvellement urbain ou pour la reconversion de friches industrielles. Il peut définir

des objectifs qualitatifs portant sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), l'amélioration du cadre de vie (intégration de la nature en ville) et la transition écologique (efficacité énergétique)... L'EPF doit donc conditionner ses interventions à la prise en compte de ces éléments dans les programmes de sortie.

Ce type d'intervention urbaine, souvent plus longue, plus coûteuse et plus complexe, requiert une ingénierie spécifique que les EPF doivent continuer à développer. La capitalisation des actions déjà menées en site de renouvellement urbain, de même que des réflexions sur les densités admissibles, sont à poursuivre.

L'EPF peut assurer auprès de ses collectivités partenaires, une pédagogie et une assistance dans les cahiers des charges des programmes futurs. Il veillera notamment à promouvoir la production de logements peu énergivores, ayant un impact aussi réduit que possible sur l'environnement.

L'EPF encouragera les collectivités vers la labellisation « éco quartier » de leurs opérations, et associera plus étroitement l'ensemble des acteurs (associations, structures professionnelles, entreprises), en particulier le grand public, dans une démarche de concertation exemplaire.

Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage

Au titre de ses responsabilités de propriétaire, l'EPF doit veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine acquis pendant la durée de portage. Ses stocks fonciers représentent des volumes importants, souvent bien situés, qu'il s'agisse de biens bâtis ou de terrains nus, et qui sont détenus plusieurs années. Lorsqu'ils ne sont pas l'objet de travaux de requalification et si leur état le permet, il est souhaitable qu'ils reçoivent une occupation précaire d'intérêt économique ou social : en particulier leur mise à disposition à des organismes œuvrant dans le domaine social ou de l'hébergement, ou développant des actions d'intérêt général.

En vue de développer l'intervention des EPF en matière de portage foncier de long terme, la loi ALUR permet de mettre à bail le patrimoine des EPF, ce qui sécurisera juridiquement les montages de projets de ce type.

Accompagner les futures métropoles

Page 15 sur

La loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, publiée au journal officiel du 28 janvier 2014 conforte les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles et dote la Métropole de Paris, la Métropole de Lyon et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'un régime spécifique. Les EPF qui comprennent dans leur périmètre d'intervention de futures métropoles veilleront à participer activement à la mission de préfiguration de ces métropoles afin de positionner l'EPF comme l'opérateur foncier de référence au service de la mise en œuvre des stratégies foncières de la future métropole. Enfin, cette loi prévoit la fusion, avant le 31 décembre 2015, des quatre EPF d'Etat de la région Ile-de-France.

Contribuer à la requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national

La loi ALUR a créé des « opérations de requalification des copropriétés dégradées » (ORCOD), qui peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Certaines de ces opérations, si elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements, peuvent être déclarées d'intérêt national. Dans ce cadre, l'Etat pourra confier, par décret en Conseil d'Etat, la conduite d'une telle opération à un EPF. Ce type d'ORCOD d'intérêt national a vocation à être réservé à des situations exceptionnelles, par leur ampleur et leur gravité, notamment en Ile de France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Languedoc-Roussillon. L'EPF devra coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et réaliser ou faire réaliser certaines des actions mentionnées dans la convention : le dispositif d'intervention immobilière et foncière (portage de lots de copropriété), la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Maîtriser la dépense publique

L'EPF inscrira son action dans le processus général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de ses ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. L'intervention de l'EPF, comme des autres établissements publics de l'Etat, doit se faire dans une logique d'économie de moyens, le contexte budgétaire imposant une utilisation rationnelle, et optimisée, des fonds publics.

Page 16 sur

Les orientations spécifiques de la Ministre à l'action de l'EPF Poitou-Charentes :

Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement

• **1-1 Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs**

La région Poitou-Charentes a vu sa population progresser de 0,7 % par an, c'est-à-dire plus vite que sur l'ensemble du territoire national (+0,6 %) depuis 1999, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations.

Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logements sociaux. L'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011, remise à jour en 2012 avec les résultats du recensement, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9900 logements par an sur le territoire.

L'objectif est de faire progresser le taux de logements locatifs sociaux de 0,9 point pour atteindre 11,4 % de logements sociaux publics et privés conventionnés au sein du parc de résidences principales en 2020.

La contribution de l'EPF Poitou-Charentes à la production d'offre nouvelle devra viser un objectif annuel de 750 logements tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. L'EPF contribuera au développement de l'offre de logement abordable dans les zones tendues comme périurbaines et rurales.

Il convient cependant de concilier ces objectifs quantitatifs avec la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, la volonté de développer l'habitat à proximité des pôles d'activités et de développement économique et dans des secteurs bien équipés en termes de transport notamment.

• **1-2 Développer l'offre de logements sociaux**

Page 17 sur

L'EPF interviendra de façon prioritaire dans les communes carencées en logements sociaux, au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il y a lieu de prévoir dans le PPI que l'EPF pourra se voir confier l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme à la demande du préfet de département, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence. Cette mission impliquera une veille foncière de la part de l'EPF sur les déclarations d'intention d'aliéner faites sur le territoire de la commune visée par l'arrêté prononçant sa carence. Avant de procéder à une acquisition, l'EPF sollicitera l'accord du préfet concerné. Les modalités d'intervention de l'EPF seront précisées dans une convention passée avec l'État.

Dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, l'EPF veillera à proposer son appui afin d'accompagner au mieux les collectivités à atteindre leurs objectifs réglementaires et veillera à ce que les conventions avec les collectivités prévoient un minimum de 20 à 25 % de logements sociaux dans les opérations futures.

De façon plus générale, dans toutes ses interventions, l'EPF veillera à ce qu'une part de logement social soit intégrée – autant que possible – dans le futur programme d'aménagement. Pour décliner cet objectif, le PPI pourra prévoir de fixer des seuils de logements locatifs sociaux par opération en tenant compte du rythme de construction de logements locatifs sociaux dans la commune concernée et de l'effort à réaliser afin d'atteindre les objectifs fixés par le législateur. En zone périurbaine ou rurale, le développement d'une offre de logements abordable, compétitive avec les programmes en extension, sera une priorité.

2 – Contribuer, par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine, à un aménagement durable du territoire et à la fabrication de la ville durable.

Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification :

L'EPF Poitou-Charentes doit affirmer l'économie d'espace comme un des principes directeurs de son action. Les opérations sur lesquelles l'EPF intervient doivent répondre à des critères de densité adaptés au contexte local et généralement supérieurs à ceux observés précédemment sur les communes. Toute proposition d'intervention en extension urbaine devra se faire après étude des potentialités de renouvellement urbain.

Page 18 sur

Par ailleurs, l'EPF de Poitou-Charentes doit poursuivre ses interventions dans le domaine du renouvellement urbain d'espaces bâtis, dans des secteurs urbanisés présentant un enjeu d'aménagement: reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique spontanée ou de quartiers anciens paupérisés, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées) et l'intervention en centres-bourgs.

En ce qui concerne l'appui aux collectivités dans la requalification des centres-bourgs, l'EPF approfondira les leviers et les moyens adaptés pour permettre la réussite de certains programmes. Il pourra alimenter une mutualisation des pratiques au niveau régional afin de permettre une mobilisation forte et efficace des acteurs, en vue d'encourager de manière très opérationnelle la reconquête des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain.

Dans une approche intégrée du développement durable urbain

L'EPF doit contribuer à l'émergence de projets Eco Quartiers. Sa démarche opérationnelle doit permettre de renforcer la capacité des acteurs à réaliser des quartiers de grande qualité urbaine et environnementale répondant aux objectifs de mixités fonctionnelle et sociale, d'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), d'amélioration du cadre de vie et d'intégration de la nature en ville, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'EPF intégrera ces objectifs de développement durable dans les conventions passées avec les collectivités.

L'approche intégrée du développement durable de l'EPF inclura des objectifs d'équilibre économique et de soutenabilité financière tant pour la collectivité que pour les ménages auxquels sont destinés les projets qu'il accompagne. L'EPF enrichira la réflexion régionale sur les conditions de sortie et la faisabilité des programmes innovants en termes de développement durable.

Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques

En matière d'inondation, les zones à risques recensées dans les plans de prévention des risques naturels feront l'objet d'une intervention prioritaire de l'EPF. Les plans de prévention des risques naturels ne prévoient pas de mesures foncières. Toutefois, pour réduire la vulnérabilité d'un territoire, des acquisitions et aménagements peuvent être nécessaires dans certains secteurs.

Page 19 sur

L'EPF privilégiera l'acquisition et le portage des zones à préserver, des champs d'expansion des crues et des lieux habités à protéger vis-à-vis des risques. L'EPF pourra réaliser l'acquisition et le portage des terrains concernés lorsque le projet a pour vocation de redonner un caractère naturel à certaines zones soumises au risque d'inondation. L'EPF veillera à trouver un acquéreur final en fin de portage. Une intervention en zone urbaine et péri-urbaine sera privilégiée.

Dans le cadre de la politique de préservation de la biodiversité dans les espaces naturels, agricoles et urbains, il est rappelé que l'EPF intervient à titre subsidiaire. Préalablement à cette intervention, il établira une convention avec un opérateur public ou privé qui garantira le rachat des terrains. Il agira en partenariat et en complémentarité avec le Conservatoire du Littoral et la SAFER également concernés par ces enjeux, particulièrement dans les espaces naturels et agricoles situés en zone péri-urbaine ou en zone urbaine (pour les espaces naturels).

L'EPF Interviendra, après s'être assuré de la réelle capacité de ses partenaires à acquérir les terrains à l'issue du portage, sur les espaces naturels suivants : espaces naturels rares ou menacés et milieux protégés, zones humides patrimoniales ou non en lien avec la politique de reconquête de la qualité de l'eau. Essentiellement en milieu urbain, l'EPF pourra faciliter la réalisation des trames vertes et bleues inscrites au Grenelle de l'environnement et dans le cadre du futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

3 – Les démarches innovantes

L'EPF apportera, chaque fois que les collectivités le souhaiteront, son expertise à l'élaboration des volets fonciers des documents de référence (PLUI, SCOT, PLH, Plans stratégiques fonciers, etc...). Il doit être en mesure d'intervenir en appui aux collectivités sur les secteurs où les décalages entre enjeux du territoire et capacité d'ingénierie sont les plus importants et a vocation à accompagner les collectivités dans des démarches expérimentales et en particulier celles facilitant la faisabilité des opérations.

a. Mobiliser des gisements complexes

L'EPF accompagnera les collectivités dans la recherche de fonciers mutables, à la fois en termes de dureté foncière et de potentialités de

Page 20 sur

sortie vis-à-vis du marché. Il devra avoir un réel effet de levier pour inciter les collectivités à s'engager dans cette démarche, par une approche structurée.

Il aura une démarche en lien avec la collectivité de définition des emprises pour permettre une composition de bonne qualité, avec un volume suffisant sans prise de risque excessive pour un opérateur. Il pourra notamment intervenir en division parcellaire, et assister la collectivité sur une stratégie d'intervention en plus diffus si elle le souhaite et dans le cadre d'un projet avec intervention foncière de l'EPF.

Dans une perspective de reconversion économiquement soutenable, il se portera acquéreur de fonciers complexes, notamment de friches, de biens appartenant à des grands propriétaires publics ou privés. Il mettra en place des démarches d'analyse, d'ingénierie, de conseil, mais aussi de valorisation de ces biens pour permettre une discussion sur des bases précises et objectives avec la collectivité sur les orientations stratégiques foncières à arrêter. Par ailleurs, l'EPF pourra accompagner les collectivités confrontées à des projets fonciers complexes et d'importance significative, qui n'ont pu aboutir depuis plusieurs années, surtout quand ils présentent des enjeux de requalification urbaine forts.

b. Contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes et/ou sur des projets qui contribuent à réduire l'exposition aux risques littoraux

L'EPF assistera les collectivités pour assurer l'émergence de projets ambitieux malgré le contexte économique. Il assurera une mission d'expertise sur la faisabilité, la taille et la commercialité des opérations.

Il favorisera tout particulièrement les projets innovants en termes d'insertion architecturale et urbaine, et économe en ressources, qui proposent une façon différente d'appréhender la vie urbaine - que ce soit pour les ménages, les étudiants ou les personnes âgées - et qui sont à coûts maîtrisés sur l'ensemble des produits, et pas uniquement par péréquation.

Il veillera à définir une méthode d'analyse et de recevabilité des projets en fonction de leur ambition, et par rapport aux contraintes du territoire et du site : zone urbaine dense, dent creuse, friche industrielle et urbaine, extension limitée, zone tendue ou détendue.

Il travaillera à des innovations sur tous les types de produits : collectif, petit collectif, maisons en bande et groupées, terrain à bâtir qualitatif.

Page 20 sur

Le territoire de l'EPF est exposé au risque de submersion marine, ainsi qu'au risque d'érosion côtière. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire, à replacer dans le contexte du changement climatique et de l'augmentation des risques littoraux. L'EPF interviendra sur le rétro littoral et dans le cadre d'une stratégie d'aménagement à une échelle adaptée, en particulier dans le cadre de la relocalisation d'activités ou zones d'habitats exposés au risque de submersion marine.

Étant donné la difficulté de trouver à la fois des opérateurs susceptibles d'intervenir et un marché primaire à l'acquisition par des propriétaires privés sur des opérations en centre-bourg et centre-ville, l'EPF déterminera et appliquera une méthode d'intervention sur l'ensemble de la chaîne d'actions, soit le repérage des fonciers, les modes de portage, la définition du projet, le choix des opérateurs.

Il assistera la collectivité dans des projets cohérents si nécessaire à travers une intervention conjointe sur les espaces publics, les logements, l'activité et le commerce, avec un objectif de concentration des financements et de respect des capacités de la collectivité.

c. Choix d'opérateurs et de porteurs de projets

L'EPF cédera les terrains acquis préférentiellement à des opérateurs, pour donner un effet de levier maximal à son action. Il expérimentera des modes de cession et de portage innovants afin de permettre à des acteurs privés de l'immobilier ou du développement économique d'intervenir plus activement ou de revenir dans des territoires difficiles comme sur les territoires où l'offre est devenue trop chère pour les ménages, ou les primo-accédants.

Pour l'EPF, il s'agit d'attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales, principalement en recyclage foncier, développement de l'offre de logement ou requalification urbaine. L'objectif d'une réalisation au meilleur coût pour la collectivité sera un principe fondamental.

Page 21 sur

5. Les problématiques principales du programme pluriannuel d'intervention

5.0 - Répartition des dépenses par destination

L'EPF a vocation à intervenir, dans le cadre de la maquette financière annexée au programme pluriannuel d'interventions, pour les objectifs ci-après définis, à hauteur de montants ainsi répartis :

- Pour le logement : 60 à 90%
- Pour le développement des activités économiques : 10 à 30%
- Pour les risques : 0 à 10%

5.1 Un besoin en matière de logements, notamment de logements sociaux

Le Poitou-Charentes reste une région attractive. Sa population (+0,6 % par an) a progressé légèrement plus vite qu'en France métropolitaine (+0,5 %) depuis 2006, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations. Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logement sociaux.

En prolongeant ce constat, l'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011 et mis à jour en 2012, à partir des nouvelles projections de l'Insee, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9 000 logements par an sur le territoire.

Des besoins potentiels élevés en Charente-Maritime

Évaluation des besoins potentiels en logements neufs par an selon le territoire

	Besoins annuels				Besoins globaux
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	2010-2040
Charente	1 300	1 800	900	1 300	38 000
dont AU Angoulême	750	700	450	650	19 000
CA Grand Angoulême	200	300	200	250	7 500
Charente-Maritime	4 850	4 700	3 500	4 250	127 500
dont AU La Rochelle	1 550	1 300	1 000	1 300	38 500
CA La Rochelle	800	700	650	700	20 500
AU Rochefort	350	300	250	300	9 000
CA Pays Rochefortais	350	350	250	300	9 500
AU Royan	600	650	450	570	17 000
CA Royan Atlantique	1 000	1 050	800	950	28 500
Deux-Sèvres	1 600	1 750	1 200	1 500	45 000
dont AU Niort	1 250	950	770	1 000	30 000
CA de Niort	600	550	400	520	15 000
Vienne	2 450	2 250	1 700	2 150	64 000
dont AU Châtelleraudais	300	250	200	250	7 500
CA Pays Châtelleraudais	250	200	150	200	6 000
AU Poitiers	1 600	1 700	1 300	1 600	48 000
CA Grand Poitiers	900	700	500	670	20 000
Poitou-Charentes	9 800	10 300	7 300	9 200	275 000

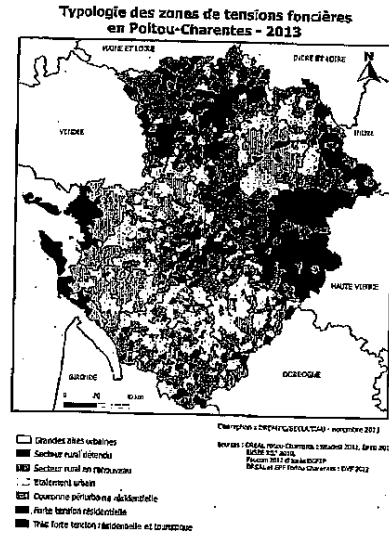
AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération
Source : étude régionale DREAL – GTC

De plus, le niveau actuel de l'offre de logements locatifs sociaux est faible au regard de la situation sociale de la population et du dynamisme de la région. Le taux de logements HLM a diminué de 0,9 point passant de 10,1 % en 1999 à 9,2 en 2007 tout comme au plan national passant de 16,0 % à 14,8 %. L'objectif d'atteindre 11,4 % de logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés en 2020 constituerait un premier pas vers une réponse adaptée aux besoins dans une perspective de développement économique et démographique de la région. Aussi, à l'horizon 2020, l'objectif de logements locatifs sociaux publics et privés à financer annuellement serait de l'ordre de 1 900 logements.

Par ailleurs, on constate que 35 communes de la région ne répondent pas à leurs obligations légales de disposer de 20 % ou 25 % de logements sociaux. Parmi elles, plus de 50 % sont situées en Charente-Maritime et ce sont principalement les communes qui ont les taux les plus faibles.

L'action de l'EPF doit contribuer significativement à la construction de nouveaux logements, notamment de logements sociaux et tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. Une contribution de l'EPF à la production d'offre nouvelle à hauteur d'un objectif cible d'environ 1 000 logements annuellement est envisageable, notamment en veillant à la production de 25 % de logements sociaux dans les opérations qui doivent se concrétiser après la cession des terrains sur les communes concernées par la loi SRU. Les demandes d'accompagnement de ces dernières seront toujours considérées positivement.

Pour cela, l'EPF inscrit son action dans le cadre mis en place par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, en particulier en ce qui concerne les possibilités de décade et le renforcement des objectifs au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU.



Il convient cependant de concilier cette approche par l'intégration à cet objectif de la prise en compte de la nécessité de lutter également contre l'étalement urbain, de la volonté de rapprocher domicile et emploi et de recentrer le développement dans les secteurs les mieux équipés.

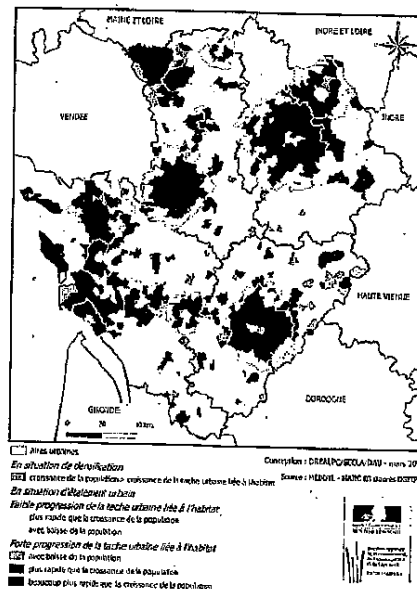
5.2 La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles

Le Poitou-Charentes est une région rurale connaissant un accroissement important de l'artificialisation de son sol. De 1968 à 2007, le taux d'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat a augmenté six fois plus vite que celui de la population, provoquant le phénomène d'étalement urbain. Ainsi actuellement, les surfaces artificialisées en Poitou-Charentes représentent 3,8 % de la France métropolitaine alors que la population n'en représente que 2,8 %. Les principaux enjeux de cette consommation d'espace se situent surtout en périphérie des villes, mais les zones rurales ne sont pas épargnées par ce phénomène.

Cet accroissement de l'artificialisation n'est pas sans incidence sur la consommation d'espaces fragiles, la perte de ressources agricoles et naturelles, la dégradation des paysages. Les SCOT les plus récents et ceux en discussion tendent à limiter et à encadrer ce phénomène d'artificialisation en privilégiant la densification et la reconstruction de la ville sur la ville.

La gestion économe de l'espace est l'une des orientations affichées par les lois du Grenelle de l'environnement.

Caractérisation de l'étalement urbain par commune entre 1968 et 2007 en Poitou-Charentes



La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » dans son article 7 a acté l'objectif de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles mais également contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie afin d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Les collectivités sont ainsi invitées à se fixer des objectifs chiffrés pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles après avoir mis en place des indicateurs de consommation d'espace.

La loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » dans ses articles 17 et 19 prévoit quant à elle que les rapports de présentation des SCOT et des PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation ou de modération de cette consommation ainsi que la lutte contre l'étalement urbain.

Pour compléter ces dispositions, la loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a créé un observatoire de la consommation des espaces agricoles représenté dans chaque département par une « commission départementale de la consommation des espaces agricoles ». L'EPF participe aux travaux de cette commission dans les départements de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres.

L'action de l'EPF s'inscrit pleinement dans cette démarche en privilégiant le renouvellement urbain.

Au titre des frais annuels d'actualisation, lors du calcul de prix de revient d'un bien concernant une opération d'urbanisation, l'EPF applique déjà un barème moins élevé sur les biens situés en zone U des documents d'urbanisme, médian dès lors qu'il s'agit de biens situés dans des zones « à urbaniser » et plus élevé lorsqu'il s'agit de zones agricoles ou naturelles.

5.3 La protection contre les risques naturels ou technologiques

Le renforcement et la maîtrise des risques naturels et technologiques est un enjeu important en Poitou-Charentes. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques qui concerne l'ensemble des installations classées SEVESO AS1 doit apporter des réponses. Cet outil de maîtrise de l'urbanisation aux abords des exploitations industrielles ne s'adresse qu'à 15 sites en Poitou-Charentes et parmi eux, seulement trois sites comprennent des mesures foncières : PPRT Antargaz à Gimeux et Merpins (Charente), PPRT Picoty-SDLP à La Rochelle (Charente-Maritime) et Sigap Ouest à Niort (Deux-Sèvres).

Page 25 sur

En matière de risques naturels, le Poitou-Charentes particulièrement concerné en raison de sa large façade littorale. Ainsi, la tempête Xynthia a frappé le département de la Charente-Maritime le 28 février 2010 provoquant de graves inondations dans 70 communes soulignant la vulnérabilité du territoire. Dans les communes les plus touchées, l'État a défini des zones où un danger pour la vie humaine est avéré. Ainsi, la région Poitou-Charentes dispose de 8 programmes d'action de prévention des inondations (PAPI) couvrant l'ensemble de son littoral et l'estuaire de la Charente. L'aménagement de ces territoires à risques et notamment des zones de solidarité est un enjeu important.

Les risques liés au changement climatique ou aux contraintes naturelles doivent également être pris en compte.

L'EPF accompagnera les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification de périmètres présentant un risque majeur et également ceux destinés à être aménagés pour des opérations visant à réduire ou à exclure les risques.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également du projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après le consultation lancée en mars 2015. Ce texte de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans sa mise en œuvre pourra conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF.

5.4 La préservation ou la reconquête de la biodiversité dans de programmes d'aménagements urbains ou périurbains

Le Poitou-Charentes est un territoire contrasté qui comprend d'importantes zones de tensions foncières notamment sur le littoral mais également un patrimoine naturel riche et varié à préserver notamment pour maintenir et/ou développer la biodiversité. En effet, le Poitou-Charentes offre un large éventail de milieux naturels à protéger.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 », prévoit que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte la préservation de la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologique.

Ainsi, depuis 2011, l'État et la Région élaborent conjointement le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), déclinaison de la trame

Page 26 sur

une cartographie de celles-ci et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité. Le schéma devrait être validé et arrêté fin 2014.

L'EPF prendra en compte les réflexions issues du SRCE dans sa politique afin de préserver la biodiversité et de privilégier la lutte contre l'étalement urbain et l'extension des villes. Il encouragera les collectivités porteuses de projets à intégrer cette dimension environnementale dans leurs réflexions et pourra également se rapprocher du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire Régional des Espaces Naturels en vue d'interventions foncières contribuant à la préservation de la biodiversité, à l'intérieur même de projets d'aménagement urbains ou périurbains.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre du projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015. Ce texte de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans sa mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF. Outre la contribution à la mise en place de trames vertes et bleues sur le territoire régional, l'EPF pourra être amené à contribuer à des projets favorisant le retour de la nature en ville, la lutte contre le réchauffement climatique, à la reconquête de la biodiversité dans la limite de ses missions et en partenariat avec d'autres porteurs de projet intervenant sur la durée.

5.5 Le développement de l'activité économique, y compris en zone urbaine ou en centre-bourgs, la restructuration des zones existantes et des friches commerciales et industrielles

La Région a connu comme les autres régions françaises un développement important de zones d'activité, avec une forte démarche de planification de création de nouvelles zones. L'action de l'EPF doit s'inscrire dans la perspective de contribuer, aux côtés des collectivités compétentes et en mobilisant les acteurs tant institutionnels que privés, à créer les conditions de développement en s'appuyant sur les éléments stratégiques des entreprises, tant artisanales, commerciales qu'industrielles. Souvent, les projets de développement économique et d'accompagnement à l'implantation comporteront un volet d'identification d'un potentiel de

logements pour accueillir les nouveaux salariés. L'EPF y contribuera fortement aussi car le logement représente en général 30% du budget des ménages, alors que dans certains pays européens, ce taux est bien plus faible (15% en Allemagne).

Page 29 sur

L'EPF est, dans le cadre du premier PPI, intervenu dans le cadre de la création de telles zones. Il est notamment intervenu, en extension, sur des zones économiques en maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, à proximité de la Communauté d'Agglomération du Niortais, sur une grande zone économique de Grand Poitiers et sur un projet de requalification mixte en continuité de la gare d'Angoulême. Dans le premier PPI, plusieurs sites ont fait l'objet de conventionnement opérationnel (Angoulême, La Rochefoucauld, Rochefort, Le Vanneau Irleau, Niort, Surgères, etc.). Des éléments d'études ont mis en évidence une absence de rentabilité des travaux de reconversion, l'équilibre financier d'une opération étant impossible à boucler. Il est devenu nécessaire d'ajuster les leviers mobilisables par l'EPF, notamment sa prise en charge des travaux de démolition et dépollution ou de restructuration du foncier.

L'objectif de concentration, d'économie d'espace et de préservation des terres agricoles impose de changer de méthode sur ce champ. L'EPF a donc engagé des démarches sur le renouvellement de zones d'activité, en traitement ou en prévention de friches. Il continuera dans le cadre du présent PPI d'accompagner les collectivités dans leurs projets de structuration, de cohérence et d'optimisation de leurs zones économiques existantes en particulier.

Il s'agit donc dans le présent PPI de disposer d'outils d'intervention permettant de répondre à des besoins et des bilans économiques et financiers trop déséquilibrés, en partenariat avec les collectivités locales concernées.

Dans le réseau des EPF, l'EPF Poitou-Charentes analysera en permanence les pratiques permettant d'améliorer encore l'ingénierie et les outils d'intervention.

5.6 La structuration des centres-bourgs

L'EPF est intervenu dans le cadre du précédent PPI à la demande de communes pour des projets en centre-bourg, souvent d'habitat mais aussi ayant pour but d'améliorer la qualité du centre-bourg, de préserver le cadre de vie notamment en termes d'espaces publics et de parking.

Page 30 sur

Dans les communes limitrophes de communes centre de Communautés d'Agglomération, un des enjeux principaux est la création d'une centralité dans des quartiers souvent très pavillonnaires et peu structurés. Les projets sont donc souvent d'implanter des commerces et de créer une identité de cœur de bourg, tout en répondant aux besoins en logement.

Dans les communes plus isolées, il s'agit plus de problématiques de centre-bourg ancien, d'aération de bâti très dense, de retraitement d'habitat dégradé, de création d'emprises viables et de restructuration d'îlots avec accès indépendants aux étages.

L'EPF interviendra auprès des communes qui souhaitent avoir une approche proactive sur la sujet, pour de l'habitat notamment mais en prenant en compte l'ensemble des problématiques : commerce, parking, aération et espaces publics.

L'EPF s'impliquera fortement en ingénierie (études de valorisation foncière, tant résidentielle que commerciale, en particulier) dans l'analyse des moyens et des perspectives de valorisation du foncier concerné par le projet.

6. Les Principes directeurs de l'action de l'EPF de Poitou-Charentes

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 (pour mémoire, un taux de 25% de logement social minimum dans les opérations envisagées est attendu), 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

Page 31 sur

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 ;

L'EPF accompagne les collectivités partenaires à enrichir des projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus. L'ambition de l'EPF, cinq années après sa création, est d'encourager l'émergence d'opérations contribuant à l'image exemplaire des territoires de la région.

6.1 Une action foncière en complément de celle des collectivités

L'EPF n'a pas vocation à définir une politique d'aménagement qui lui soit propre. Il met en œuvre des actions foncières adaptées aux projets des collectivités publiques ; il est un outil au service des politiques foncières des collectivités locales (communes et EPCI) qu'il peut éclairer par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques en matière d'ingénierie foncière. Cette dernière recouvre le diagnostic foncier, l'analyse de potentiel foncier, la négociation, les diagnostics dépollution et démolition, pré-faisabilité d'opérations, analyse de rentabilité foncière en vue de la cession, études de valorisation foncière et autres outils d'aide à la décision. Certaines études peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF et financées jusqu'à 100 % par l'EPF.

Son intervention vient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités sur leur territoire, qui sont les seules à même de faire les choix d'acquisitions d'opportunité ou de réserves sur le très long terme, dans la perspective d'une politique intégrée avec les documents d'urbanisme, de développement économique et commerciale, (SCOT, PLU), PLU, PLH, SDEC, SDEDD, ...)

Dans le cadre du décret n°2008-645 du 30 juin 2008, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, portant création de l'EPF et précisant ses missions d'acquisitions foncières et d'opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, il est prévu

Page 32 sur

- d'appuyer la stratégie foncière des collectivités territoriales (communes et EPCI, voire Conseil général), au niveau des conventions cadre, grâce à la conduite d'études de diagnostic foncier ;
- d'identifier et de repérer les biens potentiellement mobilisables ;
- de contribuer à l'appréhension de la faisabilité des opérations en amont des acquisitions, notamment à travers des études de potentiel foncier et de préfaisabilité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, dans l'objectif de conseiller au mieux les collectivités en vue de la revente et de la limitation de leur risque financier à l'issue de la convention. Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la convention afin de parvenir à la réalisation du projet envisagé dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier, dans le cadre des missions définies par le décret qui sont (article 2) : Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

6.2 Un objectif de régulation du marché foncier

L'EPF doit contribuer à l'objectif de régulation du marché foncier, par une observation fine de celui-ci, et par une capacité d'intervention foncière aussi en amont que possible de l'aménagement opérationnel. Il doit permettre ainsi aux collectivités de maîtriser les coûts de leurs aménagements, voire de les rendre possibles, et de capter à leur bénéfice la rente foncière créée par leurs investissements.

En lien et afin de compléter les dispositifs mis au point par les collectivités locales et les services de l'Etat, l'EPF déterminera dans la mesure de la disponibilité des données une méthodologie de connaissance foncière à partir notamment des transactions annuelles et des analyses menées par ses soins en s'appuyant sur les pratiques des EPF les plus anciens. Un travail avec les services de l'Etat et les acteurs locaux du foncier pourra être engagé afin de renforcer l'observation foncière partagée sur le territoire de compétence de l'EPF.

Le PPI sera complété par un règlement spécifique sur la minoration foncière qui s'inscrira dans l'objectif de régulation foncière.

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

6.3 L'économie d'espace et la qualité des projets

Soucieux d'inscrire son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire, l'EPF veillera à privilégier 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.

L'économie d'espace sera recherchée. D'une manière générale, les opérations de recyclage du foncier ou de densification seront prioritairement accompagnées.

De même, en matière d'habitat, l'EPF privilégiera les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées (éco quartiers, ...).

Les modalités d'intervention de l'EPF seront adaptées aux engagements du territoire en matière de consommation d'espace. Ainsi, dès lors qu'un territoire dispose d'un SCOT qui a fixé des objectifs en matière de consommation d'espace :

- l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et des collectivités territorialement plus larges pour la constitution de réserves foncières de long terme sur les espaces identifiés étant appelés à muter ;
- l'EPF peut intervenir en accompagnement des collectivités dans les zones urbaines ou d'urbanisation futures identifiées dans les documents d'urbanisme locaux après vérification de la compatibilité de son intervention avec les objectifs du SCOT et avec ses principes directeurs

En l'absence de règles fixées par un SCOT en faveur de la lutte contre la consommation des espaces, l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et communes.

Page 35 sur

Dans les deux cas, pour les opérations en extension, un diagnostic préalable justifiant l'extension devra être réalisé. Les orientations d'aménagement préalablement élaborées par la collectivité pourront garantir la bonne utilisation des espaces nouveaux à maîtriser, une analyse d'optimisation pourra également compléter la réflexion sur le projet. Des dérogations éventuelles respectant les objectifs généraux de l'EPF pourront être autorisées, au cas par cas, par le Conseil d'administration.

L'appui aux projets de requalification et de redynamisation globale des tissus urbains constitués est prioritaire. Les projets conduits en extension devront s'inscrire dans une dynamique de consommation raisonnée de l'espace, s'appuyer sur une vraie stratégie opérationnelle en parallèle de renouvellement urbain et de densification d'espaces abandonnés ou peu denses. Cette stratégie s'appuiera sur une vision globale au sein de la communauté de communes ou de l'agglomération, ou dans ce dernier cas sur une réflexion sur un groupe de communes cohérent.

L'EPF recommandera parfois des évolutions des documents (Scot, PLH, PLU, PLUI, ...) et s'engagera en proposant des leviers permettant d'optimiser la mise en œuvre concrète des objectifs.

6.4 L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité

L'intervention de l'EPF s'inscrit prioritairement dans la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle – adaptée à son objet – qu'elle soit intercommunale, départementale, régionale ou nationale et pertinente compte tenu de leur objet. Dans ce cas, une convention-cadre avec la structure porteuse du projet de territoire, déclinée ensuite en conventions opérationnelles, pourra être établie pour fonder l'intervention de l'EPF.

Dans le strict respect des compétences de chaque collectivité, l'EPF pourra intervenir directement à la demande des communes dès lors que cette intervention ne compromet pas la réalisation de projets portés par l'intercommunalité, le département, la région ou l'État.

Page 36 sur

6.5 Un principe d'équité et de solidarité

L'EPF affirme sa vocation d'opérateur foncier au service de tous les territoires, urbains comme ruraux, littoraux comme intérieurs. Des actions de communication régulières seront mises en œuvre pour garantir que toutes les collectivités, quelle que soit leur taille et spécialement les plus petites, soient bien informées de leur possibilité de recourir à l'intervention de l'EPF.

L'EPF favorisera l'équilibre de ses interventions entre les différentes collectivités, en proposant un cadre adapté de partenariat le cas échéant, comme en se mobilisant pour proposer des partenariats. Il s'assurera notamment que tous les départements fassent l'objet d'une intervention adaptée, que les zones non tendues bénéficient de l'action de l'EPF au même titre que les zones tendues. Un suivi attentif sera réalisé et présenté au Conseil après examen en bureau.

7. Les axes d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

7.1 L'intervention au service de tous les territoires

L'EPF est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées par son décret constitutif, des interventions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, tenant compte des enjeux des territoires, et dans un cadre de solidarité et d'équité entre ceux-ci.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect des principes directeurs,

- Il 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 ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en priorité en faveur des thèmes suivants :
 - logement (social ou conventionné, en locatif ou en accession), avec un objectif de mixité sociale et urbaine, en se concentrant,

- mutations urbaines au voisinage des pôles d'échanges multimodaux, en vue d'en faciliter l'usage et de permettre une optimisation de la fréquentation de ces équipements par l'adjonction de fonctions nouvelles (logements, emplois ou services) ;
 - reconversion de friches urbaines en nouveaux quartiers de ville associant logements, services urbains et pôles de développement économique ;
 - reconstitution d'une offre attractive pour le développement économique, notamment par le recyclage de foncier devenu inadapté ;
 - accompagnement de la mise en place de transports en commun en site propre inscrits dans les documents de planification urbaine et dans un projet de développement urbain.
- il 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 ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui souhaitent :
 - intervenir dans le cadre d'un projet global pour établir ou restaurer des fonctions urbaines. Ces actions peuvent notamment concerner des friches insérées dans le tissu urbain, la restructuration d'îlots ou de portions d'îlots pour faciliter les projets d'offre de logements plus attractive, le soutien au maintien des commerces et services et la « densification urbaine confortable » ;
 - reconstituer une offre de foncier pour le développement économique, notamment en recyclant du foncier économique inadapté ;
 - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.
 - il 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 ;
 - il 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.

Page 39 sur

Dans la limite de sa compétence, la maîtrise foncière en vue de l'aménagement, des partenariats sont à confirmer (SAFER) ou à créer (notamment avec le conservatoire du littoral ou le CREN) pour permettre l'accompagnement d'opérations à vocation de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Dans cette perspective, des conventions pourront être passées et des partenariats conclus afin de contribuer à la maîtrise foncière de secteurs notamment destinés à la compensation environnementale pour des projets d'aménagement.

Aux différentes échelles territoriales, pour faciliter la réalisation des projets locaux, l'EPF participe à la mobilisation des grands détenteurs publics de foncier, dont notamment RFF.

La connaissance par l'EPF des marchés fonciers est un élément essentiel pour mener à bien sa mission ; il a vocation à être partenaire des observatoires fonciers mis en place sur le territoire. Cette connaissance par l'EPF des marchés fonciers de son territoire de compétence sera alimentée, entre autres, par les diagnostics fonciers qu'il pourra financer jusqu'à 100% sous sa maîtrise d'ouvrage.

7.2 L'intervention au service des enjeux du territoire

Au regard des enjeux fonciers du territoire et depuis l'origine de la réflexion sur la création de l'EPF, il est apparu nécessaire que son intervention dans le domaine du foncier pour l'habitat (et spécialement pour le logement social) représente au moins 50 % de son volume d'activité.

Depuis l'origine, l'intervention de l'EPF sur le foncier en faveur du développement économique et de l'emploi est importante pour le territoire de la région Poitou-Charentes.

L'EPF doit 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 d'inondations, en complémentarité avec les autres acteurs (Conseil régional, Conseils généraux, Conservatoire du littoral, CREN, SAFER) à travers des partenariats conformément au paragraphe 7.3 ci-dessous.

L'EPF peut intervenir sur le foncier nécessaire à la réalisation d'équipements structurants locaux, dans le respect de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Page 40 sur

7.3 L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire

7.3.1 Des partenariats à nouer

L'EPF se rapprochera du Parc Interrégional du Marais Poitevin, de l'Établissement Public du Marais Poitevin, du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire régional des Espaces Naturels. Il s'agira, selon leurs plans d'actions respectifs, d'établir, s'il y a lieu, des partenariats spécifiques et d'instaurer les bases d'une collaboration forte.

7.3.2 La collaboration avec la SAFER

Le partenariat initié dans le cadre du premier PPI avec la SAFER Poitou-Charentes sera poursuivi après évaluation et renégociation. L'action en complémentarité avec la SAFER est en effet un élément nécessaire de la réussite de l'action foncière publique dans les interventions périurbaines et dans le milieu rural.

Le partenariat pourra notamment concerner les domaines des compensations foncières, de la négociation avec le monde agricole, de la gestion des terres dans l'attente de leur urbanisation et de l'observation des marchés fonciers.

7.3.3 La collaboration avec les chambres consulaires

Des relations seront à nouer avec les différentes chambres consulaires pour enrichir et partager par des échanges les réflexions et démarches menées tant par les chambres que par l'EPF.

7.4 Des dispositifs financiers de minoration foncière

Page 41 sur

7.4.1 La mobilisation des pénalités SRU affectées à l'EPF au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier

Depuis la loi n°2013-61 du 18 Janvier 2013, l'EPF reçoit le produit des pénalités payées par les communes ne respectant pas le taux de 20 à 25 % de logements sociaux selon les caractéristiques des agglomérations auxquelles elles appartiennent. Ces pénalités sont des ressources affectées au soutien à la production de logements prioritairement dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU, modifiée. Un compte-rendu annuel doit être produit auprès du Ministère du Logement et du Préfet de la Région Poitou-Charentes.

La substitution aux financements de droit commun doit être évitée. L'aide de l'EPF doit être un réel levier permettant le bouclage de l'opération, bien souvent financé directement par la commune ou l'EPCI.

L'EPF ne perçoit pas les pénalités issues des communes appartenant à des collectivités déléguées des aides à la pierre. Les communes de ces EPCI sont exclues de ce dispositif.

Le fléchage des subventions vers les communes contributrices est exclu, la qualité des projets primera. Un règlement spécifique est adopté par le Conseil d'administration et précise les règlements d'éligibilité des projets et les éléments de méthode.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la collectivité, en minoration foncière principalement, préférentiellement avec une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets. A titre exceptionnel et si l'urgence le justifie, une convention spécifique à une opération pourra être proposée tout en incitant à un travail plus large entre la commune et l'EPF.

7.4.2 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification grâce à un dispositif de minoration foncière et du coût de revient pour l'EPF à la revente

En accompagnement de collectivités dotées d'un PLH ou d'une autre forme de document stratégique structurant, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF.

Cette aide a pour objectif d'accompagner l'émergence de projets sur des fonciers difficiles à traiter sur le plan technique ou financier, elle

Page 42 sur

Sur cette ligne de minoration foncière, l'EPF intervient en opportunité, au cas par cas, et suivant son principe directeur de contribuer à la régulation du foncier sur les territoires.

Elle pourra être utilisée pour :

- La réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30 % de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie.

- La restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique et commerciale, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à la financer. A titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère). Un bilan d'îlot pourra être réalisé afin d'identifier le déficit foncier ou lié à la préparation du foncier (consolidation, sécurisation, clos-couvert, travaux de curetage d'îlot, démolition partielle contribuant à restaurer de l'attractivité de l'îlot, etc..).

- Exceptionnellement, des projets de développement économique en très forte centralité, avec un effet de structuration fort, un traitement de foncier complexe et des approches innovantes du parking et de la mixité fonctionnelle.

Le Conseil d'Administration pourra exceptionnellement, dans le contexte de crise de la construction, décider de l'affectation d'une minoration foncière à des projets dont la sortie est difficile et qui sont particulièrement ambitieux au regard de la maîtrise des coûts de sortie. Le cumul des aides sera dans ce cas autorisé.

Le règlement spécifique précise les modalités d'intervention de minoration foncière selon les projets. Les conditions de cumul d'aides seront déterminées (ANAH, LLS, FEDER, CPER, etc...). Le calcul de la minoration foncière s'appuiera sur la prise en charge :

- d'un niveau particulièrement élevé de la charge foncière dans l'équilibre des opérations de logement social qui sera justifié,

- de coûts de travaux de remise en état, de travaux préalable à des réhabilitations lourdes ou de traitement particulier du foncier ou des immeubles au sein d'îlots dégradés en cœur de bourg ; de transformation forte du cœur de bourg conduisant à une meilleure mixité sociale, une meilleure qualité de vie, une meilleure performance environnementale du bourg, une densité renforcée tout en restant confortable ;

L'EPF conditionnera son intervention au respect des engagements pris par le porteur de projet, à la qualité de celui-ci - respectant les objectifs généraux et les principes directeurs d'intervention de l'EPF - à un niveau significatif de cofinancement de la collectivité concernée, une clause de retour à bonne fortune sera incluse dans l'acte de cession si nécessaire.

Afin d'introduire de la visibilité dans la mise œuvre concrète de cette mesure essentielle du PPI 2014-2018, le Conseil a arrêté le 10 décembre 2013 et le 4 mars 2014 une ligne budgétaire en croissance sur la durée du PPI : 2014 (1 M euros), 2015 (1,5 M euros), 2016 (2 M euros), 2017 (2,5 M euros), 2018 (2,5 M euros), soit au total un montant de 9,5 M euros sur 5 ans. Cette décision peut être modifiée chaque année dans le cadre du vote du budget de l'année suivante. Le scénario 3 (voir annexes) a été retenu par le CA du 4 mars 2014 par la délibération n° CA-2014-01.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la commune, préférentiellement s'appuyant sur une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets.

Ces principes peuvent être précisés ou amendés par un règlement spécifique d'intervention qui sera adopté par le conseil d'administration.

7.4.3 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet

En accompagnement de collectivités ayant des projets de restructuration de friches industrielles, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière et en minoration de son coût de revient dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs

Page 45 sur

généraux de l'EPF. Ce dernier, à travers des décisions spécifiques du Conseil d'administration, pourra ne pas répercuter des dépenses d'études et de travaux dans le prix de revient de l'opération qui sera rachetée in fine par la collectivité, un opérateur tiers public ou un opérateur privé. Dans ce cas, l'EPF participe - via cette minoration du coût de revient et du coût du foncier - à reconverter des fonciers (friches industrielles, commerciales ou hospitalières, etc...) pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber le coût de reconversion. Des études, financées intégralement par l'EPF, de pré-faisabilité, de reconversion (démolition, dépollution, etc..) et financières viendront éclairer la décision du Conseil d'administration.

7.5 Une maquette financière dynamique et évolutive

En tenant compte du bilan d'exécution du précédent PPI et des nouveaux objectifs dans le présent PPI, différentes propositions financières ont été présentées au Conseil d'administration au cours de la période préparatoire.

Ainsi, comme indiqué précédemment au 7.4, une volonté incitative de projets spécifiques a conduit à provisionner dès 2014 une enveloppe financière de 9,5 millions d'euros sur la durée totale du PPI pour la minoration foncière (2014-2018). Cette enveloppe pourra évoluer par décision annuelle du Conseil d'administration.

De plus, afin de maîtriser au plus juste le fonds de roulement et la trésorerie de l'EPF, au fur et à mesure des aléas, l'emprunt, à hauteur maximale de 60 % d'une convention supérieure au million d'euros, ne sera sollicité qu'en tant que de besoin tandis que la TSE évoluera à la baisse pour tendre vers un plancher de 9 à 10 millions d'euros (correspondant à respectivement à 5,06 et 5,62 euros par habitant, conformément au scénario 3 adopté par le CA du 4 mars 2014, voir annexe page 43). Pour mémoire, la TSE de 2009 élevée à 14 millions d'euros représentait environ 8 euros par habitant, le taux plafond autorisé par la loi est de 20 euros / habitant.

Il importe de souligner que la taxe spéciale d'équipement doit couvrir à terme :

- Le fonctionnement de l'EPF

Page 46 sur

- Les dépenses non répercutées, et notamment les frais financiers et les études le cas échéant quand elles contribuent à une meilleure

Page 47 sur

réalisation des missions de l'EPF

- Le décalage entre l'inflation du foncier et l'actualisation pratiquée
- Les dispositifs de soutien financier envisagés, notamment les éventuelles minoration foncières
- Les prises en charge des coûts de certains travaux et d'études non répercutés dans le prix de revient, notamment la minoration du coût de revient lié aux restructurations de friches.

Le principe d'une évolution dynamique de cette maquette financière est retenu afin d'ajuster les chiffres à la réalité de l'activité au cours de l'exécution de ce PPI. Des propositions d'adaptation seront régulièrement faites au Conseil d'administration pour validation. Un rapport spécifique est soumis au Conseil en vue d'arbitrer les perspectives financières d'ici 2018 en fonction des scénarii (baisse ou stabilisation de la TSE, décalage des cessions, augmentation ou décalage des acquisitions, travaux importants,...).

La maquette financière synthétique sur laquelle a été établie le présent PPI (maquette arrêtée par le Conseil le 4 mars 2014), pourra évoluer dans le cours du PPI par décision du Conseil d'administration. Elle est annexée au présent document.

8. Les modalités d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF met en œuvre des démarches foncières adaptées aux projets des collectivités locales. Son intervention se situe en appui de la définition d'une stratégie de territoire, ou bien en aval de celle-ci et en amont de l'aménagement opérationnel. Par l'action qu'il conduit, l'EPF doit également contribuer à clarifier les conditions de faisabilité des projets de territoire ou d'opérations d'aménagement et faciliter ou accélérer leur réalisation en intervenant sur le marché foncier en tant que de besoin.

Page 48 sur

8.1 La nature des interventions foncières de l'EPF de Poitou-Charentes

La convention opérationnelle concerne en règle générale plusieurs projets inscrits dans le cadre d'une réflexion et d'une politique foncière globale de la Commune sur son territoire et plus spécifiquement sur un périmètre. Les projets qu'elle inclut peuvent être à différents stades d'avancement et en conséquence conditionner différentes natures d'intervention de l'EPF. La convention catégorise ces projets selon différents types de périmètres, correspondant à diverses maturités de projets et en conséquence à des niveaux distincts d'activité de l'intervention foncière.

La démarche d'étude et de veille. La commune engage avec l'assistance de l'EPF si elle le souhaite une démarche visant à une connaissance précise des problématiques foncières sur le territoire restreint ou étendu. Cette connaissance doit être adaptée et au service d'une potentielle intervention foncière ultérieure, même si les résultats et la démarche ont vocation à se poursuivre au-delà de l'horizon de la convention. Les éléments de connaissance doivent en particulier permettre de cibler l'intervention et fournir des éléments servant à la négociation foncière, y compris en identifiant les éléments d'évolution des règles d'urbanisme. Ces études permettent à l'EPF d'alimenter sa connaissance de la problématique foncière dans tous ses aspects sur le territoire, l'EPF pourra donc les financer en tout ou partie.

Dans cette perspective, l'engagement d'une démarche d'acquisition est moins systématique et concerne principalement des biens stratégiques. Cela peut parfois s'inscrire, dans la mesure où cela correspond aux **objectifs généraux de l'EPF fixés par le Conseil d'administration**, dans une démarche de veille foncière spécifique et active. Celle-ci consiste en une observation fine des ventes sur le périmètre et doit permettre l'acquisition rapide des biens considérés comme stratégiques, à la fois par leurs caractéristiques et leurs emplacements, et par les références de prix que les ventes pourraient créer. Cette démarche de veille s'inscrit cependant nécessairement dans la démarche d'études dont elle ne peut être détachée, et qui peut contribuer à la définition ou donner du temps à l'élaboration d'une stratégie de territoire ou d'un document cadre : SCOT, ZAC, stratégie de limitation de la consommation d'espaces, périmètre d'attente.... L'acquisition ne peut se faire que si les grandes lignes d'un projet respectant les lignes directrices d'intervention de l'EPF ont préalablement été actées.

Page 49 sur

La **démarche d'intervention foncière** consiste en l'acquisition active, par toutes les voies à la disposition de l'EPF (amiable, préemption, expropriation) de l'assiette foncière d'un projet. Il est recommandé que le projet soit constitué d'éléments tant programmatiques que financiers assez formalisés avant une acquisition. Appuyées par l'EPF ou sous sa maîtrise d'ouvrage coordonnée avec la collectivité, des études complémentaires peuvent être menées, y compris sur une assise élargie pour rechercher d'autres sites de projet ou pour s'assurer de la valorisation maximale comme de la visibilité des fonciers possédés, y compris en lien avec ceux possédés par les collectivités que, le cas échéant, l'EPF pourra acquérir dans des cas très exceptionnels dans un équilibre de projet global, des situations de pollution particulière, ou de restructuration très importante.

8.2 Le partenariat avec les maîtres d'ouvrages publics sollicitant l'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF définit avec la collectivité, selon les objectifs poursuivis et préalablement à toute intervention opérationnelle, les engagements réciproques des parties, les modalités d'action de l'EPF ainsi que les conditions de revente des biens. Ce partenariat est formalisé par la signature de conventions.

Quand bien même la collectivité est intéressée par la réalisation d'un projet d'aménagement d'initiative privée, l'intervention de l'EPF est nécessairement conditionnée à un portage politique du projet par la collectivité : même si au terme de son intervention, l'EPF cède les biens acquis à un opérateur, il n'agit qu'à la demande de la collectivité. Celle-ci est du reste garante en dernier ressort du rachat des biens.

La signature de conventions-cadres avec une structure intercommunale, une collectivité de rang supérieur ou un organisme public compétent en matière d'action foncière sera privilégiée dès lors que l'intervention de l'EPF vise à permettre la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière au service d'un projet de territoire. Au fur et à mesure que l'avancement du projet le nécessite, sa mise en œuvre concrète sera définie par des avenants et des conventions d'adhésion et de projet.

8.2.1 Les conventions

Page 50 sur

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
2^{ème} PPI (2014-2018) – Version modifiée en Conseil d'administration du 14

Les conventions opérationnelles sont prises en application des conventions-cadres, ou sont autonomes, et sont passées entre l'EPF et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des collectivités concernées, mais aussi les conditions de conduite d'études qui peuvent être décidées en cours d'exécution entre la collectivité et l'EPF, les modalités d'appui à la revente du foncier etc...

Compte tenu de la nature des interventions de l'EPF, les conventions opérationnelles ou d'intervention foncière peuvent être des conventions d'anticipation ou opérationnelle et prévoir des périmètres de veille et des périmètres de réalisation foncière.

Chaque convention précise d'une part les obligations de l'EPF et d'autre part les engagements de la collectivité pour permettre l'élaboration puis la réalisation des projets visés. Elle fixe sous la forme d'un plafond de dépenses ou d'un encours, le plafond financier d'intervention de l'EPF.

Elle mentionne en particulier :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention ;
- les périmètres concernés ;
- la nature et le volume des biens à acquérir ;
- le plafond financier d'intervention ;
- la démarche technique et juridique envisagée ;
- les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis ;
- la durée de portage qui peut notamment être calée sur la durée du projet ;
- les conditions de revente.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de racheter à l'EPF les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues au paragraphe 8.3.3.2.

8.2.2 Engagement de rachat du maître d'ouvrage

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF n'a pas vocation à assurer de portage à risque, et ce en application du décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 relatif à l'EPF Poitou-Charentes. Il ne procède donc à des acquisitions qu'à la condition préalable qu'un maître d'ouvrage

En accord avec la collectivité, les biens pourront cependant être cédés directement à un opérateur public ou privé dans les conditions prévues au paragraphe 8.3.3.

8.2.3 Les avenants de prolongation

En général, les conventions opérationnelles prévoient une durée de portage à partir de la première acquisition, et avant cela une durée pour réaliser cette première acquisition.

Des avenants peuvent être conclus. Ils peuvent porter sur une augmentation du montant, sur des adaptations du projet. Ils peuvent aussi concerner la prolongation de la convention, lorsque des facteurs objectifs de réalisation du projet le justifient comme par exemple dans certaines circonstances en cas de recours contre une décision d'urbanisme. L'EPF s'attachera à ce que de tels avenants présentent un calendrier de projet le plus précis possible et également des précisions sur la concrétisation du projet, notamment sur le plan financier comme programmatique, et les perspectives de cession.

8.2.4 Conventions temporaires

En cas de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ou d'une urgence foncière spécifique, l'EPF peut contracter une convention opérationnelle temporaire d'une durée de quelques mois, qui reprend les éléments du présent PFI et notamment la tarification et l'obligation de rachat mais ne concerne que les biens identifiés. Elle requiert une définition du projet qui peut se limiter à des éléments de densité et de taux de logements sociaux. Ces conventions sont préférablement contractées dans le cadre de conventions cadre et ont vocation à précéder des conventions opérationnelles plus larges détaillant une stratégie foncière sur l'ensemble de la commune, et reprenant les obligations de la convention temporaire.

8.3 Le contenu des interventions

8.3.1 La réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis

Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'intervention de l'EPF, celle-ci peut comporter plusieurs composantes :

- Des acquisitions amiables ;
- Des interventions par préemption dans le cadre de zone d'aménagement différé ou par délégation du droit de préemption urbain par une collectivité ;
- Des acquisitions suite à usage des différents droits de délaissement dont l'EPF peut être délégataire ;
- Des acquisitions par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ;

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'assiette d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet. Dans des cas spécifiques de fonders appartenant à des collectivités lourdement pollués ou n'ayant pas pu muter depuis de nombreuses années en raison de difficultés particulières liées à l'état du bien, sa situation ou son obsolescence, mais tout en étant inscrits dans un projet global, l'EPF pourra se porter acquéreur.

L'exercice du droit de préemption devra s'appuyer sur les motivations opposables découlant des réflexions préalables de la collectivité.

Le droit de préemption urbain pourra être délégué à l'EPF, en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme. Le mode de délégation du DPU pourra être celui accordé à l'occasion de l'aliénation d'un bien (délégation ponctuelle) ou celui de la délégation complète du DPU sur le périmètre de la convention (délégation zonale). Il sera évalué au cas par cas. En tout état de cause, la délégation du DPU sera mise en œuvre selon des principes et orientations claires de la part de la collectivité. Selon le projet, il pourra s'agir d'une zone sur laquelle l'EPF pourra exercer le DPU immédiatement, tout en rendant régulièrement compte à la collectivité.

Il s'agit d'éviter toute double instruction (EPF et collectivité) et également toute évolution diverse en dehors des principes du projet.

En dehors des périmètres d'intervention foncière identifiés, mais dans un autre périmètre de la convention, les préemptions ne s'effectueront qu'en cas de mutation portant sur une situation foncière stratégique et déterminante pour l'avenir.

L'EPF respecte le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment son article R.1211-1.

Page 55 sur

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines, incluant les marges de négociation, dont il sollicite l'avis et si cet avis est rendu dans les délais.

Dans des conditions exceptionnelles, le Conseil d'administration peut autoriser des acquisitions de biens, au-delà de l'avis de France Domaines. Cette autorisation doit nécessairement identifier précisément les parcelles en question et les prix plafond qui ne seront pas dépassés. Une délibération de la collectivité, motivée et précisant les parcelles et les prix proposés, sera sollicitée. Cette dérogation exceptionnelle n'a vocation à intervenir que dans des cas très spécifiques, par exemple les PPRT, les autres PPR, quelques opérations de requalification urbaine particulièrement difficiles ou des opérations publiques contraignant fortement les propriétaires.

Cependant, lorsque la consultation des Domaines n'est pas obligatoire au titre de l'article R1211-2 du CG3P, et notamment lorsque l'acquisition projetée est d'un montant inférieur à celui fixé par l'arrêté du ministre chargé du Domaine pris en application de cet article, l'EPF peut ne pas consulter les Domaines et mener les acquisitions dans la limite de ce plafond réglementaire.

Il peut cependant ne pas demander l'avis des domaines lorsque l'acquisition est à un prix inférieur à 75 000 euros, conformément au CG3P qui n'en oblige pas la consultation. Dans ce cas, les acquisitions sont menées dans la limite de ce plafond réglementaire.

8.3.2 Le portage des biens acquis

La gestion des biens acquis par l'EPF est par nature transitoire, dans le cadre d'une convention, sauf exception particulière. Les actions de l'EPF en ce domaine sont menées en considérant, à la fois :

- L'intérêt de l'opération
- La nature et l'état des biens au regard des responsabilités du propriétaire
- Le projet porté par la collectivité et sa temporalité

Une réflexion sur la gestion doit être intégrée dans la stratégie foncière en amont des projets futurs et s'articuler aussi étroitement que possible avec la destination future du bien, de manière à optimiser l'intervention de l'EPF.

Page 56 sur

8.3.2.1 Modalité de gestion transitoire des biens

L'EPF assume la totalité des responsabilités et obligations découlant de son statut de propriétaire, sauf disposition spécifique. A ce titre, il peut être amené à réaliser toutes interventions qui s'avèreraient nécessaires, indépendamment de la destination du futur bien.

Un partage des responsabilités a toutefois lieu d'être mis en œuvre avec les collectivités partenaires en convention opérationnelle. Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien ou les faibles ressources de la commune, celui-ci a vocation à être remis à la collectivité dès que l'EPF en devient propriétaire et en a la jouissance. Cette mise en gestion, prévue dans la convention, spécialement pour ce qui concerne les biens bâtis, prévoit la mise à la disposition de la collectivité contractante qui en assurera l'entretien et le gardiennage, voire des travaux plus importants. Les biens peuvent aussi être mis en location temporaire pendant la durée du portage. Dans le cas de biens mobiliers compris dans l'acquisition, d'équipements ou de constructions mobilières, ou de produits de la déconstruction pouvant être valorisés comme tels, l'EPF pourra en effectuer la revente dans le respect de la réglementation sur la mise en concurrence, le produit venant en déduction du prix de revient du bien.

Les biens qui nécessitent des travaux pourront rester gérés par l'EPF jusqu'à la fin de ceux-ci. Au cas par cas, et si ces solutions ne créent pas de contraintes supplémentaires sur les biens acquis, des solutions de valorisation des biens doivent être recherchées par l'EPF, en concertation avec ses partenaires concernés.

Il est également précisé que, sauf cas exceptionnel, l'EPF n'a pas vocation à maintenir les affichages publicitaires, rémunérés ou non, installés sur les biens dont il se porte acquéreur.

La gestion des biens occupés acquis par l'EPF (baux d'habitation ou baux commerciaux), dès lors qu'ils ne sont pas mis à la disposition de la collectivité, sera menée conformément au PPI de l'EPF et aux dispositions particulières prévues dans le cadre de la convention opérationnelle.

L'EPF conserve néanmoins la maîtrise d'ouvrage de toute intervention, notamment de démolition ou remise en état des sols ou de consolidation du bâti en vue de sa revente, qui sera dictée :

- Soit par la situation du bien (urgence, mise en sécurité notamment)
- Soit par l'intérêt du projet, quand cette intervention n'alourdit pas inutilement le prix de revient.

Page 57 sur

Dans le cadre des conventions opérationnelles, l'EPF pourra mettre en location ou permettre à la collectivité de mettre en location un bien acquis selon dans le cadre d'un bail non précaire, le cas échéant tripartite.

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement. L'EPF pourra autoriser le porteur d'un projet à intervenir sur le site qu'il doit acheter dans le cadre d'une promesse de vente signée, pour qu'il mène éventuellement des travaux préparatoires. Ces derniers seront alors sous la responsabilité propre du porteur de projet et à ses risques et périls.

Pour les biens à vocation agricole, l'EPF s'attachera, dans toute la mesure du possible, à permettre leur exploitation, notamment dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER.

L'EPF peut consentir directement des prêts à usage, gratuits ou non, notamment dans le cas de biens agricoles, pour faciliter leur entretien (dans ce cas, gratuitement).

8.3.2.2 La relation avec la collectivité pendant le portage

Par suite des dispositions du paragraphe précédent, d'une manière générale, la collectivité conventionnant avec l'EPF prend en mise à disposition et gestion le site acquis pour son compte.

Le dispositif de mise à disposition devra préciser rigoureusement les responsabilités respectives de l'EPF et de la collectivité bénéficiaire, spécialement pour le cas où celle-ci souhaiterait de donner à bail des biens bâtis ou en autoriser l'occupation.

Pendant la période de portage et sur des biens mis à sa disposition, des travaux peuvent être réalisés par la collectivité, ou à titre exceptionnel, par l'aménageur désigné, préalablement à la cession. Ces travaux peuvent conduire à la mise en état du foncier ou à son aménagement, à l'exclusion des travaux de construction. Ils font l'objet d'un accord préalable de l'EPF.

L'EPF peut autoriser la collectivité ou son opérateur, une fois celui-ci désigné, à déposer un permis d'aménager ou un permis de construire sur un bien encore propriété de l'EPF. Les travaux ne peuvent cependant être réalisés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

Page 58 sur

8.3.2.3. La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes

Sauf cas particulier, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité des sites acquis et de remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols en faisant intervenir la responsabilité du vendeur au regard de la législation sur les installations classées et les risques, sans exclure l'hypothèse de sites à responsable défaillant, défrichage, enlèvement des dépôts,...). Il peut également se voir confier la purge de l'aléa lié au diagnostic archéologique, géotechnique ou à la pollution. Dans le cas de bâtiments existants à conserver dans le cadre du projet de la collectivité, l'EPF peut assurer le clos couvert en fonction de leur état structural pour permettre la préservation du bâti et sa réutilisation aux fins du projet de la collectivité.

Les frais engagés par l'EPF sont répercutés dans le prix de revente des biens au terme du portage.

Il peut également assurer les travaux de remembrement éventuels, s'il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour constituer une entité foncière cohérente. Il peut assurer le pré-paysagement. En revanche, l'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement (notamment voirie et réseaux).

La collectivité signataire de la convention est associée à la définition des objectifs relatifs aux mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF est amené à identifier les dangers et les inconvénients liés au bâti et à la pollution du sous-sol, et à mesurer les incidences techniques, juridiques et financières. Dans le cadre des opérations complexes, l'EPF intervient auprès de ses partenaires (collectivités et aménageurs, ou autres opérateurs) afin de définir les meilleures solutions envisageables.

Pour les opérations de déconstruction associées et / ou de dépollution, l'EPF engage un processus de remise en état des sols si, en fonction du contexte du projet, de la nature des travaux et de la destination finale du bien, cette intervention permet d'optimiser les coûts de production du foncier remis sur le marché.

Lors des travaux de dépollution et dans le strict cadre des réglementations en vigueur, l'EPF est confronté au problème de la gestion des terres polluées compte-tenu du coût économique et environnemental de leur mise en centre de stockage, d'une part, et de la difficulté de mettre en œuvre des solutions alternatives, d'autre part.

Page 59 sur

L'EPF doit faciliter le développement de solutions alternatives en procédant à l'acquisition ou à l'identification de terrains disponibles, susceptibles d'accueillir la mise en œuvre de ces solutions durables de gestion de la « ressource sol » élaborées en collaboration avec les services de l'État. Cette approche inclut les friches industrielles susceptibles d'être intégrées au processus de revalorisation des terres polluées.

8.3.2.4. Les modalités de cession des biens acquis

Les biens acquis sont cédés en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné.

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'outil ; l'intervention de l'EPF ne saurait en effet être réduite à diminuer les risques de l'opérateur et au final le coût potentiel pour la collectivité.

La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'EPF et le respect du programme source de l'engagement de l'EPF aux côtés de la collectivité et permettant par ses prescriptions de rattraper une éventuelle différence entre le prix de cession et la valeur de marché par des exigences renforcées en matière de qualité du projet final.

L'EPF s'attache à ce que la collectivité choisisse un opérateur dans le respect de la législation et, si le projet s'y prête, le choix peut s'opérer dans le cadre d'une mise en concurrence. Dans les zones tendues, ce dernier processus sera privilégié. Selon le type d'opération, la consultation n'est pas obligatoire. Elle peut être restreinte à 3 à 5 opérateurs, voire en gré-à-gré si la commune le préfère ou le marché le rend indispensable compte-tenu notamment de la faiblesse du nombre d'opérateurs actifs ou d'une difficulté particulière de l'opération. Les conditions de la cession (pénalités, engagement de réalisation du projet, obligation de rachat, etc.) dans tous les cas, seront déterminées par l'EPF et validées par la collectivité. L'EPF peut accompagner les collectivités dans le processus de consultation en assurant son pilotage et sa coordination sur la base d'un projet arrêté par la collectivité. Il peut aussi, à la demande de la collectivité mener directement la consultation, la décision de la collectivité sera recueillie avant l'engagement de la cession. Dans tous les cas, la désignation par la collectivité de l'opérateur selon un processus accepté par l'EPF permet à l'EPF de revendre le bien à l'opérateur sans autre formalité, il inclut de manière privilégiée dans l'acte authentique toutes les mentions et les conditionnalités nécessaires. L'EPF peut procéder, dans les conditions prévues par la convention, ensuite à la cession dudit bien à l'opérateur désigné sans qu'il y ait lieu de faire précéder cette cession de mesures de publicité et de mise en concurrence.

Page 60 sur

Compte-tenu de l'état du marché, notamment dans les zones rurales ou moins tendues, l'EPF pourra en accord avec la collectivité mener une négociation exclusive avec un seul opérateur. Les conditions de la cession finale, ainsi préparées par l'EPF, seront approuvées par la collectivité sur la base des conditions de réalisation de ce projet.

Dans le cas, pour une opération donnée, de la division du site de projet en plusieurs unités à céder pour la réalisation, l'EPF pourra vendre les unités à des cessionnaires distincts et le cas échéant à titre exceptionnel céder des délaissés limités à un tiers autre.

De manière générale, une fois la maîtrise foncière atteinte, la cession du foncier à un opérateur (aménageur, bailleur social, promoteur) désigné en association étroite avec l'EPF est engagée.

La revente des biens par l'EPF aux opérateurs est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin du portage prévue, dès lors que les conditions suivantes en particulier, non exhaustives, sont remplies :

- Pour la revente à un opérateur constructeur, avec l'obtention du permis purgé de tous recours et pour le logement social, l'obtention de la décision de financement.
- Pour la revente à un aménageur : aménageur désigné et, le cas échéant, traité de concession signé, règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération

L'EPF est tenu de préciser « les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement (L.321-5 du code de l'urbanisme) et à ses principes directeurs ».

Si la collectivité renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme, la revente à celle-ci est immédiatement exigible.

8.3.2.5 L'établissement du prix de cession

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'intervention de l'EPF. Pour autant, l'EPF n'a pas vocation à faire des bénéfices à l'occasion de ses interventions en portage foncier, d'autant plus que le sens de son intervention est de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière, le prix de cession des biens acquis 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 ;

Page 61 sur

- Le cas échéant les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur le bien ou en vue de l'acquisition et de la cession du bien ;
- Le montant des études, réparti au prorata des acquisitions, d'études générales de stratégie foncière le cas échéant
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,...;
- Le solde du compte de gestion ;
- La fiscalité dont l'EPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

Cependant, hormis le prix d'acquisition et les indemnités payées au propriétaire (remploi notamment) et aux éventuels occupants ou exploitants (indemnités d'éviction, de déménagement notamment), l'ensemble des dépenses peuvent être réparties au niveau de la convention et affectées par prorata. Elles peuvent faire l'objet d'une péréquation entre les cessions.

Le prix d'acquisition et les indemnités payées au propriétaire et aux occupants et exploitants peuvent faire l'objet d'une péréquation entre les cessions si le projet le justifie en fonction des enjeux et des perspectives de cession.

Le cas échéant, les études stratégiques et structurelles (diagnostic foncier...) et les études sur l'amélioration du projet dans le sens des principes directeurs de l'EPF et améliorant les conditions de cession, réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF ne sont pas facturées sauf cas particulier.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du montant de la cession. 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 dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes fera alors l'objet d'une facture spécifique.

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 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 recettes actualisées perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

Page 62 sur

Le mode d'imputation aux différentes cessions opérées des dépenses et recettes qui ne sont pas directement rattachées à un bien déterminé, et notamment les dépenses d'études (ex : DUP), est précisé dans la convention ou déterminé au cas par cas.

La perception d'une contribution aux frais de structure s'établissant à 0,5 % du montant des dépenses supportées est supprimée pour toutes les conventions en cours.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est calculé par l'application d'un taux à chaque dépense d'acquisition, comprenant uniquement les prix d'acquisition et indemnités versées au propriétaire et autres exploitants ou occupants du fait de l'acquisition (notamment indemnité de emploi et d'éviction), multiplié par le nombre d'années entières de portage de cette dépense calculé comme suit : année de cession - année d'acquisition - 1 ; et 0 si l'année de cession est la même que l'année d'acquisition. Le calcul des durées d'exonération est réalisé selon ce mode. Ce mode de calcul étant favorable à la collectivité, il s'appliquera sur toutes les conventions, que les règles de taux d'actualisation soient celles de l'ancien PPI ou du PPI actuel.

Le cas échéant, en cas de promesse de vente signée avec un opérateur autre que la collectivité et pour la réalisation d'un programme correspondant à l'objectif de la convention, la durée d'actualisation peut être fixée définitivement lors de la signature de la promesse de vente en fonction de l'année prévisionnelle de signature de l'acte authentique de vente, et quelle que soit l'année effective de signature de l'acte.

Le taux annuel 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

Page 63 sur

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 ne découle pas d'une convention cadre.
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 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.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée, telle que définie ci-dessus

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Les taux en vigueur dans la convention qui peuvent être issus de l'ancien PPI restent applicables tant que la convention n'a pas fait l'objet d'avenant. Les évolutions liées au taux d'actualisation sont intégrées dans tous les avenants automatiquement. La date de point de départ de changement de tarification est à la signature de l'avenant, sauf disposition contraire.

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

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues, à savoir en particulier l'obtention du permis de construire ou d'aménager et l'engagement des travaux qui s'y rapportent. Si les engagements n'ont pas

Page 64 sur

été respectés, la collectivité rembourse à l'EPF le montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation dont elle a bénéficié pendant les quatre premières années de portage, additionné des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis au titre de la convention 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.

8.3.3 La conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités

L'EPF doit développer une capacité d'études propre, afin de maîtriser l'ensemble de l'action foncière et connaître les caractéristiques du marché sur son périmètre de compétence. Sa mission implique de tenir ces connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics. Il a ainsi vocation à être partenaire des observatoires des marchés fonciers sur son territoire.

L'EPF n'a pas vocation à réaliser des études de réalisation ou d'aménagement en intervenant en prestation de services dont l'attribution relève d'une mise en concurrence préalable, mais des études de diagnostic, de potentiel foncier, des études de préféabilité en vue de conseiller au mieux les collectivités, optimiser la rentabilité du projet et limiter le risque de la collectivité en vue de la cession. Il peut en ce sens réaliser des études en maîtrise d'ouvrage directe ou participer à des études réalisées par une collectivité en corollaire à ses interventions en acquisition et portage foncier dans le cadre d'une convention.

L'EPF peut également mener des missions d'expertise foncière. Il s'agit, en appui à des demandes de programmation ou de planification qui appellent un volet foncier, de fournir à la collectivité les éléments d'analyse dont dispose l'EPF sur le territoire concerné, voire de l'aider à définir le cahier des charges de ce volet foncier. Comme mission d'intérêt général au bénéfice des plus petites collectivités, ces missions permettent d'aider une collectivité à analyser les questions foncières liées à un projet.

Les études conduites par l'EPF contribuant à sa connaissance générale ou au développement de ses compétences internes, même lorsque ces études sont appliquées à un projet ou à une convention, peuvent être non refacturées sur une convention ou sur un projet par décision interne du directeur général.

Page 65 sur

Par ailleurs, l'EPF a vocation à conduire en maîtrise d'ouvrage directe toutes les études préalables ou d'optimisation des travaux de démolition.

Il est rappelé que l'EPF a choisi d'appliquer la totalité des règles relevant du code des marchés publics sur l'ensemble de ses procédures. Les procédures de dialogue seront privilégiées afin souvent de permettre le maximum de marge pour les prestataires d'apporter des solutions innovantes améliorant la performance de ce qui est demandé.

8.3.3.1 Les études préalables aux conventions opérationnelles

L'EPF pourra assumer la réalisation d'études sur le territoire d'une commune avant la signature d'une convention opérationnelle, notamment si le territoire est couvert par une convention cadre. Ces études pourront être relatives à l'analyse du marché et des besoins fonciers, à l'analyse des gisements et de la structure foncière. Elles peuvent s'inscrire dans le cadre de l'élaboration des documents communautaires comme le PLH ou le PLUI, permettant notamment d'affiner les éléments d'une politique foncière afférente opérationnelle et efficace.

Si ces études réalisées en dehors d'une convention opérationnelle nécessitent le recours à des prestataires, leur coût est assumé par l'EPF sur son budget propre (études générales), le cas échéant avec un cofinancement de l'EPCI et/ou de la commune (dans ce cas, une convention de financement est établie entre les parties).

L'expérience acquise lors du premier PPI a mis en lumière la nécessité de réaliser dès que possible des études foncières, à la fois pour bien calibrer les surfaces nécessaires à la réalisation des projets mais également pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet envisagé et sa compatibilité avec l'état du marché foncier local. Préalablement au conventionnement un diagnostic foncier peut être préconisé par l'EPF et financé à 100%. Ces études sont stratégiques pour l'EPF afin de renforcer sa connaissance foncière du territoire, d'identifier et de conseiller au mieux la collectivité pour prévoir ensuite des conventions opérationnelles, de repérer avec la collectivité les zones à enjeux entrant dans les objectifs du PPI, de renforcer sa capacité de négociation sur les marchés locaux dans les territoires de la région qui obéissent à des évolutions très différentes. Ces études pourront être mutualisées au niveau régional par l'EPF, partagées avec les acteurs du foncier et participeront au renforcement de la capacité de l'EPF à observer finement les enjeux sur le territoire (action prévue au présent PPI).

Page 66 sur

La prise en charge financière d'une partie ou la totalité des études amont, limitée à l'analyse des questions foncières, vise à inciter les collectivités à réaliser ces études de calibrage des opérations et éviter de se trouver en difficulté en sortie de portage par la conclusion de conventions d'études foncières et urbaines préparatoires aux conventions opérationnelles.

L'EPF peut intervenir jusqu'à 100 % du coût HT de la partie de ces études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et d'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession. Si ces études ne sont suivies d'aucune acquisition, l'EPF assumera la charge définitive de sa participation. Si le projet se poursuit, cette participation sera répercutée dans le prix du foncier acquis. L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de ces études. Les résultats sont régulièrement présentés à la collectivité territoriale.

8.3.3.2 Les études intégrées aux conventions opérationnelles

En phase d'anticipation, pour les études, l'EPF peut participer au financement jusqu'à 100% du coût HT, en particulier pour les petites communes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une participation à la maîtrise d'ouvrage.

Dans la phase de préfaisabilité, l'EPF peut prendre à sa charge la totalité des études afin notamment de déterminer le meilleur prix d'acquisition, le bon calibrage du programme en vue de permettre la cession dans les meilleures conditions pour la collectivité et la réalisation effective du projet prévu. Il assure la maîtrise d'ouvrage mutualisée de ces études de pré-faisabilité.

Dans les phases pré-opérationnelles, opérationnelles et de réalisation foncière, l'EPF prend à sa charge la totalité du coût du volet foncier, s'agissant d'études qui précisent ses propres modalités d'intervention. Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettent de mesurer la pertinence d'un projet et d'examiner différentes hypothèses d'un programme. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de définir les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

De manière générale, le coût des études supporté dans le cadre des conventions opérationnelles est répercuté dans le prix de cession. Si les études ne débouchent sur aucune action foncière, la collectivité rembourse à l'EPF la totalité des sommes engagées à ce titre.

L'EPF conseille et accompagne les collectivités dans la définition de leurs besoins, et participe aux études qu'elles conduisent grâce au concours de prestataires extérieurs.

Page 67 sur

Dans le cadre des conventions opérationnelles, et dans le respect de ses missions définies par décret, l'EPF peut participer au financement des études pré-opérationnelles et aux études préalables à la cession jusqu'à 100% de leur montant hors taxes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une maîtrise d'ouvrage directe, en partenariat étroit avec la collectivité.

Le montant de la participation sera comptabilisé dans les dépenses engagées par l'EPF pour la mise en œuvre de la convention.

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, ainsi que d'assurer la sortie des opérations dans les meilleures conditions et de limiter le risque pour les collectivités. 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. Si elles sont 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 présent PPI.

8.3.3.2.1 L'étude des besoins fonciers

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

Page 68 sur

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, d'un quartier dégradé ou en friches, d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée (plan de valorisation foncière résidentielle et commerciale).

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 sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes. L'EPF pourra contribuer, voire étudier, des effets rendant difficiles la sortie des opérations et préconiser des évolutions.

8.3.3.2.2 L'étude 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.

Page 69 sur

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

8.3.3.2.3 Les études préalables ou pré-opérationnelles

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 dans le cadre du PLU en cours d'élaboration :

- 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.

Page 70 sur

ANNUEL		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
COMPTES	ACTIF													
	ACTIF immobilisé		12,33	20,24	17,81	18,31	19,67	16,11	19,00	18,00	18,00	18,00	18,00	
	ACTIF circulant													
	ACTIF global		12,33	20,24	17,81	18,31	19,67	16,11	19,00	18,00	18,00	18,00	18,00	
	PASSIF													
	PASSIF immobilisé													
	PASSIF circulant													
	PASSIF global													
	SECTION EPF													
	DETTE													
	DOTATION													
	TRESORERIE													
	STOCKS													
RATIOS														

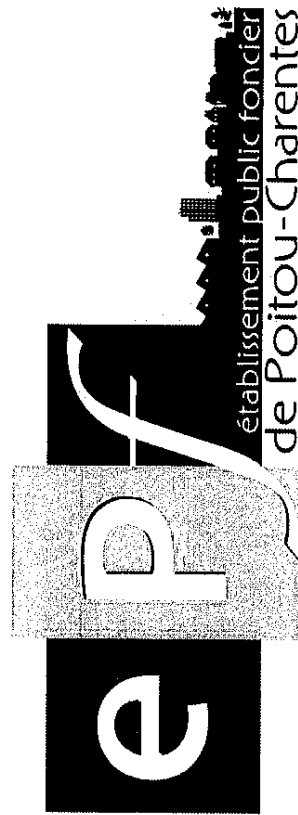
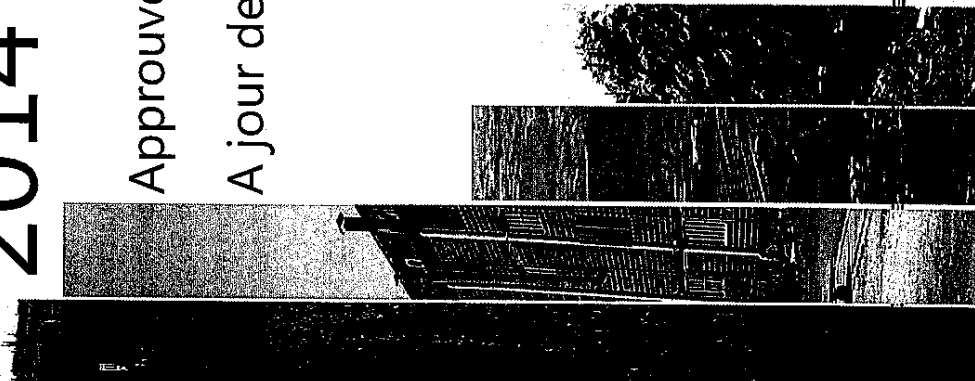
ANNUEL		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
COMPTES	ACTIF													
	ACTIF immobilisé		14,10	21,72	21,26	21,15	22,48	22,28	21,20	20,00	20,00	20,00	20,00	
	ACTIF circulant		2,14	8,52	6,55	7,16	7,19	6,83	7,80	8,00	8,00	8,00	8,00	
	ACTIF global		16,24	30,24	27,81	28,31	29,67	29,11	29,00	28,00	28,00	28,00	28,00	
	PASSIF													
	PASSIF immobilisé													
	PASSIF circulant													
	PASSIF global													
	SECTION EPF													
	DETTE													
	DOTATION													
	TRESORERIE													
	STOCKS													
RATIOS														

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

2014 - 2018

Approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014

A jour de la délibération CA-2017-35 du 30 mai 2017



<u>1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</u>	4
<u>2. SYNTHESE</u>	9
<u>3. PREAMBULE</u>	9
<u>4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'ETAT POUR L'EPF DE POITOU-CHARENTES</u>	10
<u>5. LES PROBLEMATIQUES PRINCIPALES DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION</u>	22
5.1 UN BESOIN EN MATIERE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX	22
5.2 LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA REGRESSION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES	24
5.3 LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES	25
5.4 LA PRESERVATION OU LA RECONQUETE DE LA BIODIVERSITE DANS DE PROGRAMMES D'AMENAGEMENTS URBAINS OU PERIURBAINS	26
5.5 LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE, Y COMPRIS EN ZONE URBAINE OU EN CENTRE-BOURGS, LA RESTRUCTURATION DES ZONES EXISTANTES ET DES FRICHES COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES	27
5.6 LA STRUCTURATION DES CENTRES-BOURGS	28
<u>6. LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES</u>	29
6.1 UNE ACTION FONCIERE EN COMPLEMENT DE CELLE DES COLLECTIVITES	30
6.2 UN OBJECTIF DE REGULATION DU MARCHE FONCIER	31
6.3 L'ECONOMIE D'ESPACE ET LA QUALITE DES PROJETS	32
6.4 L'INSERTION DE L'ACTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE ET DANS LE RESPECT DES COMPETENCES DE CHAQUE COLLECTIVITE	33

6.5 UN PRINCIPE D'EQUITE ET DE SOLIDARITE	34
7. LES AXES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	34
7.1 L'INTERVENTION AU SERVICE DE TOUS LES TERRITOIRES	34
7.2 L'INTERVENTION AU SERVICE DES ENJEUX DU TERRITOIRE	36
7.3 L'INTERVENTION EN PARTENARIAT AVEC D'AUTRES ACTEURS DU TERRITOIRE	37
7.3.1 DES PARTENARIATS A NOUER	37
7.3.2 LA COLLABORATION AVEC LA SAFER	37
7.3.3 LA COLLABORATION AVEC LES CHAMBRES CONSULAIRES	37
7.4 DES DISPOSITIFS FINANCIERS DE MINORATION FONCIERE	37
7.4.1 LA MOBILISATION DES PENALITES SRU AFFECTEES A L'EPF AU SERVICE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS DES PROJETS DIFFICILES SUR LE PLAN TECHNIQUE OU FINANCIER	37
7.4.2 L'EPF CONTRIBUE A L'EMERGENCE DE PROJETS DIFFICILES DANS LES CENTRE-BOURGS RURAUX COMME DANS LES ZONES URBAINES EN DENSIFICATION GRACE A UN DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE ET DU COUT DE REVIENT POUR L'EPF A LA REVENTE	38
7.4.2.1 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de reconstruction et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet	40
7.5 UNE MAQUETTE FINANCIERE DYNAMIQUE ET EVOLUTIVE	41
8. LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	42
8.1 LA NATURE DES INTERVENTIONS FONCIERES DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	43
8.2 LE PARTENARIAT AVEC LES MAITRES D'OUVRAGES PUBLICS SOLLICITANT L'INTERVENTION DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES	44
8.2.1 LES CONVENTIONS OPERATIONNELLES	44
8.2.2 ENGAGEMENT DE RACHAT DU MAITRE D'OUVRAGE	45
8.2.3 LES AVENANTS DE PROLONGATION	46

8.2.4	CONVENTIONS TEMPORAIRES	46
8.3	LE CONTENU DES INTERVENTIONS	46
8.3.1	LA REALISATION D'ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES ET LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	46
8.3.2	LE PORTAGE DES BIENS ACQUIS	48
8.3.2.1	Modalité de gestion transitoire des biens	49
8.3.2.2	La relation avec la collectivité pendant le portage	50
8.3.2.3	La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes	51
8.3.2.4	Les modalités de cession des biens acquis	52
8.3.2.5	L'établissement du prix de cession	53
8.3.3	LA CONDUITE D'ETUDES ET LA PARTICIPATION A DES ETUDES CONDUITES PAR LES COLLECTIVITES	57
8.3.3.1	Les études préalables aux conventions opérationnelles	58
8.3.3.2	Les études intégrées aux conventions opérationnelles	59
8.3.3.2.1	L'étude des besoins fonciers	60
8.3.3.2.2	L'étude de gisement foncier	61
8.3.3.2.3	Les études préalables ou pré-opérationnelles	62
9.	ANNEXE : MAQUETTE FINANCIERE	63

1. Le contexte réglementaire d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales et, notamment, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social L'EPF doit contribuer à l'effort de développement de l'offre de logement et appuyer les communes en déficit de logements sociaux au sens des lois

SRU et DALO à travers son conventionnement. Le cadre national intègre les dispositions relatives à l'action des Etablissements publics fonciers prévues dans la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) n° 2014-366 du 24 mars 2014**. Des instructions de la Ministre du Logement et de l'Egalité des Territoires parviendront également à l'EPF et seront donc également intégrées au Plan Pluriannuel d'intervention en vigueur.

Elle s'inscrit également dans le mouvement général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de leurs ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. En complément de la poursuite de l'optimisation de l'emploi de ses ressources, l'EPF s'engagera également dans une démarche « Eco-responsable » tant dans son fonctionnement au quotidien que dans ses interventions.

Par ailleurs, la lettre de cadrage du Premier ministre du 23 janvier 2013 pour la transition écologique souhaite notamment le renforcement des dispositifs d'observation de la consommation des espaces pour favoriser la densification et des outils permettant de freiner l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels. L'EPF prendra toute sa part dans la réalisation de ces objectifs.

La **loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** poursuit les orientations de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et vise à :

1. Permettre l'accès du logement à tous, et notamment aux plus défavorisés, en favorisant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et en favorisant les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (la loi définit en son article 69 des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique ;
3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39). Ce droit de préemption peut être notamment délégué à l'EPF.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements (article 28), ainsi que dans les PDALPD. La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Au travers des conventions qu'il passe avec elles, l'EPF accompagne ainsi les collectivités en vue d'atteindre leurs objectifs de création de logements sur leur territoire.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement impose de construire des bâtiments moins « énergivores » et ayant moins d'impact sur l'environnement. Le Plan Bâtiment Durable issu des lois Grenelle I et II a également fixé l'objectif de rénover 400 000 logements privés par an à partir de 2013. Elle vise par ailleurs à limiter l'étalement urbain et favoriser le report modal vers les transports collectifs et les modes doux.

L'action de l'EPF doit contribuer à l'aménagement durable du territoire en incitant la réalisation d'opérations ayant des performances environnementales exigeantes et en soutenant des opérations urbaines denses dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs du département.

Le développement de l'offre de logements est une priorité nationale afin que chaque ménage puisse accéder à un logement correspondant à ses besoins et à son pouvoir d'achat. Cet objectif doit se traduire par la construction annuelle de 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique. Pour mémoire, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 puis le décret d'application du 20 décembre 2011 ont clarifié et précisé le cadre législatif et réglementaire applicable aux établissements publics fonciers.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est désormais codifié aux articles L 321-1 à L 321-28 et R 321-6-1 à R 321-22 du code de l'urbanisme. Sur le plan réglementaire, les membres du conseil d'administration doivent respecter les dispositions de l'article R*321-5 du code de l'urbanisme. Le conseil d'administration est réuni et délibère conformément aux dispositions de l'article R*321-3 et peut déléguer ses pouvoirs au bureau sous réserve des dispositions de l'article R*321-6. Nommé dans les conditions prévues à l'article R*321-8, les compétences du directeur général et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R*321-9 à R*321-12 du même code. Enfin l'établissement est soumis aux dispositions de l'article R*321-18, R*321-19 et R*321-21.

Sur le fondement de l'article L. 321-1 dudit code, « Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.
« Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

L'article L. 300-1 précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

En application de l'article L. 321-4 « les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime. »

Par ailleurs, la circulaire de la ministre de l'Écologie et du secrétaire d'État au Logement, en date du 21 février 2012, précise les modalités du transfert de l'exercice du droit de préemption aux préfets dans les communes qui ne remplissent pas les obligations de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux et détaille également les conditions de délégation de ce droit, notamment aux établissements publics fonciers d'État. Ainsi, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux (25 % maintenant) prévu par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU), l'EPF peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption du représentant de l'État dans le département.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet également aux établissements publics fonciers d'intervenir sur des terrains dédiés à des opérations de construction de logements identifiés par le représentant de l'État dans la région.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable .

La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-366 adoptée le 24 Mars 2014 lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU) Le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes a été modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014.

L'article L. 321-5 du Code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, prévoit l'élaboration, pour chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) devant tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat. La Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité a donc adressé le 15 mars 2015 au Président du Conseil d'administration de l'EPF, à Madame la Préfète de Région et au directeur général, les orientations stratégiques de l'Etat afférentes.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également de deux textes importants pour le territoire de la région : le projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015 ainsi que le projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après le consultation lancée en mars 2015. Ces deux textes de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans leur mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF qui s'engagera pleinement à leurs côtés.

2. Synthèse

Document de communication qui sera opérationnel et synthétique pour la présentation des leviers de l'EPF et de sa politique d'intervention en faveur des projets des collectivités.

3. Préambule

Le premier Programme Pluriannuel d'Intervention a fixé le cadre d'intervention de l'EPF sur le territoire de la Région Poitou-Charentes. Sur la période 2009-2013, il avait pour objectif de permettre à l'EPF de développer une réelle première phase d'intervention foncière et d'apprécier les premières conséquences des règles mises en place. Les prévisions du PPI 2009-2013 ont été réalisées de manière satisfaisante avec l'approbation d'environ 100 conventions opérationnelles réparties sur l'ensemble du territoire régional.

L'EPF a initié les réflexions de ce nouveau programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, par le biais d'un groupe de travail réunissant des administrateurs de l'établissement et l'organisation de quatre réunions départementales en mars 2013. À l'issue du constat et des réflexions résultant de cette première démarche, les conseils d'administration de l'EPF des 24 juin, 1^{er} octobre et 10 décembre 2013 ont proposé des inflexions à apporter au programme pluriannuel d'intervention. Le PPI a été approuvé le 10 décembre 2013, puis finalisé le 4 mars 2014. Des modifications ultérieures ont été apportées le 23 septembre 2014 et le 16 juin 2015.

Ces inflexions ont été soumises pour observation aux collectivités représentées en tant que telles au conseil d'administration (conseil régional, conseils généraux et communautés d'agglomération) ainsi qu'aux associations départementales des maires et aux chambres consulaires. La rédaction du PPI 2014-2018 résulte ainsi de la synthèse de l'action passée de l'EPF, de la consultation des collectivités et des orientations stratégiques de l'État.

Ce Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 a pour ambition de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autres part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la vente des fonciers acquis.

4. Les orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF de Poitou-Charentes

La Ministre a adressé au Président du Conseil d'administration de l'EPF le 11 mars 2015 ses orientations stratégiques pour l'action de l'Etablissement en Poitou-Charentes. Ces orientations sont particulièrement structurelles mais aussi qualitatives et programmatiques. Elles font l'objet d'un bilan annuel d'échanges avec le Ministère du Logement et le Ministère du Budget.

Elle souhaite en particulier que l'EPF contribue au développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, tant en termes de construction neuve que de réhabilitation. Sur un objectif régional de production de 9000 logements par an, l'EPF devra viser un niveau d'acquisitions foncières annuel correspondant à la production d'au moins 750 logements. L'EPF doit contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété. Ces objectifs en faveur de la construction de logements, doit permettre de lutter contre l'étalement urbain et de participer à un aménagement durable du

Page 10 sur

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
2^{ème} PPI (2014-2018) – version approuvée en Conseil d'Administration du 30 mai 2017

territoire. Ainsi les interventions de l'établissement se feront dans une logique de consommation raisonnée des ressources, de limitation

de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, de prise en compte des risques naturels et technologiques.

La Ministre souhaite particulièrement aussi que l'établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'Etat, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

Ces orientations permettent donc d'orienter les actions de l'EPF et de définir les grands axes sur lesquels il doit se mobiliser tant en ingénierie, en pédagogie, en appui stratégique, en intervention foncière, qu'en appui des collectivités locales en faveur de la sortie des projets. Ces préoccupations et orientations avaient présidé à la rédaction du PPI 2014-2018 au cours de l'année 2013 : le développement de l'offre de logement, le renouvellement urbain et l'intensification urbaine en faveur d'un aménagement durable du territoire et de la fabrique de la ville durable dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification, dans le cadre d'une approche intégrée du développement durable urbain, tout en prenant en compte l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques. L'EPF devra appuyer des démarches innovantes, mobiliser des gisements complexes, contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes, contribuer aux choix d'opérateurs et de porteurs de projets.

Les orientations précises de la Ministre sont intégrées au PPI dans le présent chapitre ci-après et la lettre du 11 mars 2015 est jointe en annexe.

L'esprit, la justification, l'opportunité et l'orientation des actions structurelles, stratégiques comme au quotidien seront guidées par ces orientations dont l'essentiel des modalités d'application sont détaillées dans les chapitres suivants. Les orientations stratégiques de la Ministre serviront chaque fois que nécessaire de référence pour le contrôle, l'évaluation et la dynamique d'opportunité des interventions de l'EPF sur le territoire.

Les orientations nationales de la Ministre pour les EPF d'Etat :

Relancer la construction

La relance de la construction est un objectif prioritaire du gouvernement. Agir pour le logement, c'est redonner du pouvoir d'achat aux

français, alors que le logement est l'un des trois premiers postes dans le budget des ménages. C'est aussi créer de la croissance et de l'emploi dans toute la filière de la construction.

L'objectif majeur est de résorber le déficit du parc existant, tout en portant l'effort vers la construction de logements pour les personnes qui ont des difficultés à y accéder. L'enjeu est de construire ces logements là où ils sont nécessaires et de veiller à la préservation des équilibres entre les territoires afin de ne pas accroître les disparités, soulager les zones tendues et redynamiser les zones en déprise. Dans ce cadre, la réhabilitation des bâtiments inadaptés ou inutilisés constitue un objectif majeur. Le prix du logement libre étant particulièrement élevé dans les zones tendues, il s'agit d'accompagner le développement de l'offre sociale (objectif de construire 150 000 logements sociaux), mais aussi de développer une offre de logement intermédiaire, abordable, en locatif ou en accession à la propriété.

L'EPF doit contribuer à développer une part importante de logements sociaux, en veillant à un rééquilibrage de l'offre sociale sur son territoire d'intervention. Cela peut se traduire :

- par l'existence de taux plancher de logements sociaux dans les projets auxquels contribuent l'EPF, à calibrer en fonction du territoire concerné ;
- par la délégation par le préfet à l'EPF du droit de préemption urbain¹ dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- par le financement des interventions de l'EPF en faveur de la production de logements sociaux, y compris hors convention, via la mobilisation des pénalités prévues par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social renforce les objectifs de production de logements sociaux dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Les EPF intensifieront leurs interventions sur les communes n'ayant pas atteint leurs

¹ Pour les biens destinés au logement

objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU et dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, par exercice du droit de préemption du préfet. Les pénalités SRU qui leur sont versées devront leur permettre d'intervenir dans ces communes, même hors convention.

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé à un taux d'effort raisonnable. Elle définit le logement intermédiaire (incluant les possibilités d'inscrire ces logements dans les objectifs de leur PLH) et crée un nouvel instrument, le bail réel immobilier, permettant un démembrement du foncier et du bâti sur une longue durée avec, et c'est une innovation, la possibilité de cession dans le temps, des logements acquis. Enfin, le logement intermédiaire bénéficie, via la loi de finance 2014, d'un taux de TVA à 10 %.

Engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.

La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 Mars 2014 lance un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel d'intensification urbaine et de mutation des espaces doit être analysé dans le cadre de l'élaboration des Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Construire la ville durable par des opérations exemplaires

L'EPF a un rôle essentiel à jouer pour construire la ville durable car les opérations qu'il porte constituent un champ unique d'expérimentation et de déploiement, notamment en renouvellement urbain ou pour la reconversion de friches industrielles. Il peut définir

des objectifs qualitatifs portant sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), l'amélioration du cadre de vie (intégration de la nature en ville) et la transition écologique (efficacité énergétique)... L'EPF doit donc conditionner ses interventions à la prise en compte de ces éléments dans les programmes de sortie.

Ce type d'intervention urbaine, souvent plus longue, plus complexe et plus coûteuse, requiert une ingénierie spécifique que les EPF doivent continuer à développer. La capitalisation des actions déjà menées en site de renouvellement urbain, de même que des réflexions sur les densités admissibles, sont à poursuivre.

L'EPF peut assurer auprès de ses collectivités partenaires, une pédagogie et une assistance dans les cahiers des charges des programmes futurs. Il veillera notamment à promouvoir la production de logements peu énergivores, ayant un impact aussi réduit que possible sur l'environnement.

L'EPF encouragera les collectivités vers la labellisation « éco quartier » de leurs opérations, et associera plus étroitement l'ensemble des acteurs (associations, structures professionnelles, entreprises), en particulier le grand public, dans une démarche de concertation exemplaire.

Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage

Au titre de ses responsabilités de propriétaire, l'EPF doit veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine acquis pendant la durée de portage. Ses stocks fonciers représentent des volumes importants, souvent bien situés, qu'il s'agisse de biens bâtis ou de terrains nus, et qui sont détenus plusieurs années. Lorsqu'ils ne sont pas l'objet de travaux de requalification et si leur état le permet, il est souhaitable qu'ils reçoivent une occupation précaire d'intérêt économique ou social : en particulier leur mise à disposition à des organismes œuvrant dans le domaine social ou de l'hébergement, ou développant des actions d'intérêt général.

En vue de développer l'intervention des EPF en matière de portage foncier de long terme, la loi ALUR permet de mettre à bail le patrimoine des EPF, ce qui sécurisera juridiquement les montages de projets de ce type.

Accompagner les futures métropoles

La loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, publiée au journal officiel du 28 janvier 2014 conforte les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles et dote la Métropole de Paris, la Métropole de Lyon et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'un régime spécifique. Les EPF qui comprennent dans leur périmètre d'intervention de futures métropoles veilleront à participer activement à la mission de préfiguration de ces métropoles afin de positionner l'EPF comme l'opérateur foncier de référence au service de la mise en œuvre des stratégies foncières de la future métropole. Enfin, cette loi prévoit la fusion, **avant** le 31 décembre 2015, des quatre EPF d'Etat de la région Ile-de-France.

Contribuer à la requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national

La loi ALUR a créé des « opération de requalification des copropriétés dégradées » (ORCOD), qui peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Certaines de ces opérations, si elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements, peuvent être déclarées d'intérêt national. Dans ce cadre, l'Etat pourra confier, par décret en Conseil d'Etat, la conduite d'une telle opération à un EPF. Ce type d'ORCOD d'intérêt national a vocation à être réservé à des situations exceptionnelles, par leur ampleur et leur gravité, notamment en Ile de France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Languedoc-Roussillon. L'EPF devra coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et réaliser ou faire réaliser certaines des actions mentionnées dans la convention : le dispositif d'intervention immobilière et foncière (portage de lots de copropriété), la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Maîtriser la dépense publique

L'EPF inscrira son action dans le processus général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de ses ressources conformément aux principes de la circulaire du 14 janvier 2013 relative aux règles pour une gestion responsable des dépenses publiques. L'intervention de l'EPF, comme des autres établissements publics de l'Etat, doit se faire dans une logique d'économie de moyens, le contexte budgétaire imposant une utilisation rationnelle, et optimisée, des fonds publics.

Les orientations spécifiques de la Ministre à l'action de l'EPF Poitou-Charentes :

Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement

- **1-1 Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs**

La région Poitou-Charentes a vu sa population progresser de 0,7 % par an, c'est-à-dire plus vite que sur l'ensemble du territoire national (+0,6 %) depuis 1999, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations.

Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logements sociaux. L'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011, remise à jour en 2012 avec les résultats du recensement, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9900 logements par an sur le territoire.

L'objectif est de faire progresser le taux de logements locatifs sociaux de 0,9 point pour atteindre 11,4 % de logements sociaux publics et privés conventionnés au sein du parc de résidences principales en 2020.

La contribution de l'EPF Poitou-Charentes à la production d'offre nouvelle devra viser un objectif annuel de 750 logements tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. L'EPF contribuera au développement de l'offre de logement abordable dans les zones tendues comme périurbaines et rurales.

Il convient cependant de concilier ces objectifs quantitatifs avec la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, la volonté de développer l'habitat à proximité des pôles d'activités et de développement économique et dans des secteurs bien équipés en termes de transport notamment.

- **1-2 Développer l'offre de logements sociaux**

L'EPF interviendra de façon prioritaire dans les communes carencées en logements sociaux, au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il y a lieu de prévoir dans le PPI que l'EPF pourra se voir confier l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme à la demande du préfet de département, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence. Cette mission impliquera une veille foncière de la part de l'EPF sur les déclarations d'intention d'aliéner faites sur le territoire de la commune visée par l'arrêté prononçant sa carence. Avant de procéder à une acquisition, l'EPF sollicitera l'accord du préfet concerné. Les modalités d'intervention de l'EPF seront précisées dans une convention passée avec l'État.

Dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, l'EPF veillera à proposer son appui afin d'accompagner au mieux les collectivités à atteindre leurs objectifs réglementaires et veillera à ce que les conventions avec les collectivités prévoient un minimum de 20 à 25 % de logements sociaux dans les opérations futures.

De façon plus générale, dans toutes ses interventions, l'EPF veillera à ce qu'une part de logement social soit intégrée – autant que possible - dans le futur programme d'aménagement. Pour décliner cet objectif, le PPI pourra prévoir de fixer des seuils de logements locatifs sociaux par opération en tenant compte du rythme de construction de logements locatifs sociaux dans la commune concernée et de l'effort à réaliser afin d'atteindre les objectifs fixés par le législateur. En zone périurbaine ou rurale, le développement d'une offre de logements abordable, compétitive avec les programmes en extension, sera une priorité.

2 – Contribuer, par le renouveaulement urbain et l'intensification urbaine, à un aménagement du rable du territoire et à la fabrication de la ville durable.

Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification :

L'EPF Poitou-Charentes doit affirmer l'économie d'espace comme un des principes directeurs de son action. Les opérations sur lesquelles l'EPF intervient doivent répondre à des critères de densité adaptés au contexte local et généralement supérieurs à ceux observés précédemment sur les communes. Toute proposition d'intervention en extension urbaine devra se faire après étude des potentialités de renouvellement urbain.

Par ailleurs, l'EPF de Poitou-Charentes doit poursuivre ses interventions dans le domaine du renouvellement urbain d'espaces bâtis, dans des secteurs urbanisés présentant un enjeu d'aménagement: reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique spontanée ou de quartiers anciens paupérisés, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées) et l'intervention en centres-bourgs.

En ce qui concerne l'appui aux collectivités dans la requalification des centres-bourgs, l'EPF approfondira les leviers et les moyens adaptés pour permettre la réussite de certains programmes. Il pourra alimenter une mutualisation des pratiques au niveau régional afin de permettre une mobilisation forte et efficace des acteurs, en vue d'encourager de manière très opérationnelle la reconquête des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain.

Dans une approche intégrée du développement durable urbain

L'EPF doit contribuer à l'émergence de projets Eco Quartiers. Sa démarche opérationnelle doit permettre de renforcer la capacité des acteurs à réaliser des quartiers de grande qualité urbaine et environnementale répondant aux objectifs de mixités fonctionnelle et sociale, d'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), d'amélioration du cadre de vie et d'intégration de la nature en ville, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'EPF intégrera ces objectifs de développement durable dans les conventions passées avec les collectivités.

L'approche intégrée du développement durable de l'EPF inclura des objectifs d'équilibre économique et de soutenabilité financière tant pour la collectivité que pour les ménages auxquels sont destinés les projets qu'il accompagne. L'EPF enrichira la réflexion régionale sur les conditions de sortie et la faisabilité des programmes innovants en termes de développement durable.

Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques

En matière d'inondation, les zones à risques recensées dans les plans de prévention des risques naturels feront l'objet d'une intervention prioritaire de l'EPF. Les plans de prévention des risques naturels ne prévoient pas de mesures foncières. Toutefois, pour réduire la vulnérabilité d'un territoire, des acquisitions et aménagements peuvent être nécessaires dans certains secteurs.

L'EPF privilégiera l'acquisition et le portage des zones à préserver, des champs d'expansion des crues et des lieux habités à protéger vis-à-vis des risques. L'EPF pourra réaliser l'acquisition et le portage des terrains concernés lorsque le projet a pour vocation de redonner un caractère naturel à certaines zones soumises au risque d'inondation. L'EPF veillera à trouver un acquéreur final en fin de portage. Une intervention en zone urbaine et péri-urbaine sera privilégiée.

Dans le cadre de la politique de préservation de la biodiversité dans les espaces naturels, agricoles et urbains, il est rappelé que l'EPF intervient à titre subsidiaire. Préalablement à cette intervention, il établira une convention avec un opérateur public ou privé qui garantira le rachat des terrains. Il agira en partenariat et en complémentarité avec le Conservatoire du Littoral et la SAFER également concernés par ces enjeux, particulièrement dans les espaces naturels et agricoles situés en zone péri-urbaine ou en zone urbaine (pour les espaces naturels).

L'EPF interviendra, après s'être assuré de la réelle capacité de ses partenaires à acquérir les terrains à l'issue du portage, sur les espaces naturels suivants : espaces naturels rares ou menacés et milieux protégés, zones humides patrimoniales ou non en lien avec la politique de reconquête de la qualité de l'eau. Essentiellement en milieu urbain, l'EPF pourra faciliter la réalisation des trames vertes et bleues inscrites au Grenelle de l'environnement et dans le cadre du futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

3 – Les démarches innovantes

L'EPF apportera, chaque fois que les collectivités le souhaiteront, son expertise à l'élaboration des volets fonciers des documents de référence (PLUI, SCOT, PLH, Plans stratégiques fonciers, etc...). Il doit être en mesure d'intervenir en appui aux collectivités sur les secteurs où les décalages entre enjeux du territoire et capacité d'ingénierie sont les plus importants et a vocation à accompagner les collectivités dans des démarches expérimentales et en particulier celles facilitant la faisabilité des opérations.

a. Mobiliser des gisements complexes

L'EPF accompagnera les collectivités dans la recherche de fonciers mutables, à la fois en termes de dureté foncière et de potentialités de

sortie vis-à-vis du marché. Il devra avoir un réel effet de levier pour inciter les collectivités à s'engager dans cette démarche, par une approche structurée.

Il aura une démarche en lien avec la collectivité de définition des emprises pour permettre une composition de bonne qualité, avec un volume suffisant sans prise de risque excessive pour un opérateur. Il pourra notamment intervenir en division parcellaire, et assister la collectivité sur une stratégie d'intervention en plus diffus si elle le souhaite et dans le cadre d'un projet avec intervention foncière de l'EPF.

Dans une perspective de reconversion économiquement soutenable, il se portera acquéreur de fonciers complexes, notamment de friches, de biens appartenant à des grands propriétaires publics ou privés. Il mettra en place des démarches d'analyse, d'ingénierie, de conseil, mais aussi de valorisation de ces biens pour permettre une discussion sur des bases précises et objectives avec la collectivité sur les orientations stratégiques foncières à arrêter. Par ailleurs, l'EPF pourra accompagner les collectivités confrontées à des projets fonciers complexes et d'importance significative, qui n'ont pu aboutir depuis plusieurs années, surtout quand ils présentent des enjeux de requalification urbaine forts.

b. Contribuer au montage de projets innovants notamment en centre-bourgs ou centre-villes et/ou sur des projets qui contribuent à réduire l'exposition aux risques littoraux

L'EPF assistera les collectivités pour assurer l'émergence de projets ambitieux malgré le contexte économique. Il assurera une mission d'expertise sur la faisabilité, la taille et la commercialité des opérations.

Il favorisera tout particulièrement les projets innovants en termes d'insertion architecturale et urbaine, et économe en ressources, qui proposent une façon différente d'appréhender la vie urbaine - que ce soit pour les ménages, les étudiants ou les personnes âgées - et qui sont à coûts maîtrisés sur l'ensemble des produits, et pas uniquement par péréquation.

Il veillera à définir une méthode d'analyse et de recevabilité des projets en fonction de leur ambition, et par rapport aux contraintes du territoire et du site : zone urbaine dense, dent creuse, friche industrielle et urbaine, extension limitée, zone tendue ou détendue.

Il travaillera à des innovations sur tous les types de produits : collectif, petit collectif, maisons en bande et groupées, terrain à bâtir qualitatif.

Le territoire de l'EPF est exposé au risque de submersion marine, ainsi qu'au risque d'érosion côtière. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire, à replacer dans le contexte du changement climatique et de l'augmentation des risques littoraux. L'EPF interviendra sur le rétro littoral et dans le cadre d'une stratégie d'aménagement à une échelle adaptée, en particulier dans le cadre de la relocalisation d'activités ou zones d'habitats exposés au risque de submersion marine.

Étant donné la difficulté de trouver à la fois des opérateurs susceptibles d'intervenir et un marché primaire à l'acquisition par des propriétaires privés sur des opérations en centre-bourg et centre-ville, l'EPF déterminera et appliquera une méthode d'intervention sur l'ensemble de la chaîne d'actions, soit le repérage des fonciers, les modes de portage, la définition du projet, le choix des opérateurs.

Il assistera la collectivité dans des projets cohérents si nécessaire à travers une intervention conjointe sur les espaces publics, les logements, l'activité et le commerce, avec un objectif de concentration des financements et de respect des capacités de la collectivité.

c. Choix d'opérateurs et de porteurs de projets

L'EPF cédera les terrains acquis préférentiellement à des opérateurs, pour donner un effet de levier maximal à son action. Il expérimentera des modes de cession et de portage innovants afin de permettre à des acteurs privés de l'immobilier ou du développement économique d'intervenir plus activement ou de revenir dans des territoires difficiles comme sur les territoires où l'offre est devenue trop chère pour les ménages, ou les primo-accédants.

Pour l'EPF, il s'agit d'attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales, principalement en recyclage foncier, développement de l'offre de logement ou requalification urbaine. L'objectif d'une réalisation au meilleur coût pour la collectivité sera un principe fondamental.

5. Les problématiques principales du programme pluriannuel d'intervention

5.0 - Répartition des dépenses par destination

L'EPF a vocation à intervenir, dans le cadre de la maquette financière annexée au programme pluriannuel d'interventions, pour les objectifs ci-après définis, à hauteur de montants ainsi répartis :

- Pour le logement : 60 à 90%
- Pour le développement des activités économiques : 10 à 30%
- Pour les risques : 0 à 10%

5.1 Un besoin en matière de logements, notamment de logements sociaux

Le Poitou-Charentes reste une région attractive. Sa population (+0,6 % par an) a progressé légèrement plus vite qu'en France métropolitaine (+0,5 %) depuis 2006, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations. Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment en matière de logement sociaux.

En prolongeant ce constat, l'étude régionale prospective sur les besoins en logements territorialisés, menée par la DREAL en 2011 et mis à jour en 2012, à partir des nouvelles projections de l'Insee, fait état d'un besoin de production en offre nouvelle de 9 000 logements par an sur le territoire.

Des besoins potentiels élevés en Charente-Maritime

	Besoins annuels				Besoins globaux	
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	2010-2040	2010-2040
Charente	1 300	1 600	900	1 300		38 000
dont AU Angoulême	750	700	450	650		19 000
CA Grand Angoulême	250	300	200	250		7 500
Charente-Maritime	4 550	4 700	3 500	4 250		127 500
dont AU La Rochelle	1 550	1 300	1 000	1 300		38 500
CA La Rochelle	800	700	550	700		20 500
AU Rochefort	350	300	250	300		9 000
CA Pays Rochefortais	350	350	250	320		9 500
AU Royan	600	650	450	570		17 000
CA Royan Atlantique	1 000	1 050	800	950		28 500
Deux-Sèvres	1 600	1 750	1 200	1 500		45 500
dont AU Niort	1 250	950	770	1 000		30 000
CA de Niort	600	550	400	520		15 600
Vienne	2 450	2 250	1 700	2 150		64 000
dont AU Châtelleraut	300	250	200	250		7 500
CA Pays Châtelleraudais	250	200	150	200		6 000
AU Poitiers	1 800	1 700	1 300	1 600		48 000
CA Grand Poitiers	800	700	500	670		20 000
Poitou-Charentes	9 900	10 300	7 300	9 200		275 000

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération

Source : étude régionale DREAL - GTC

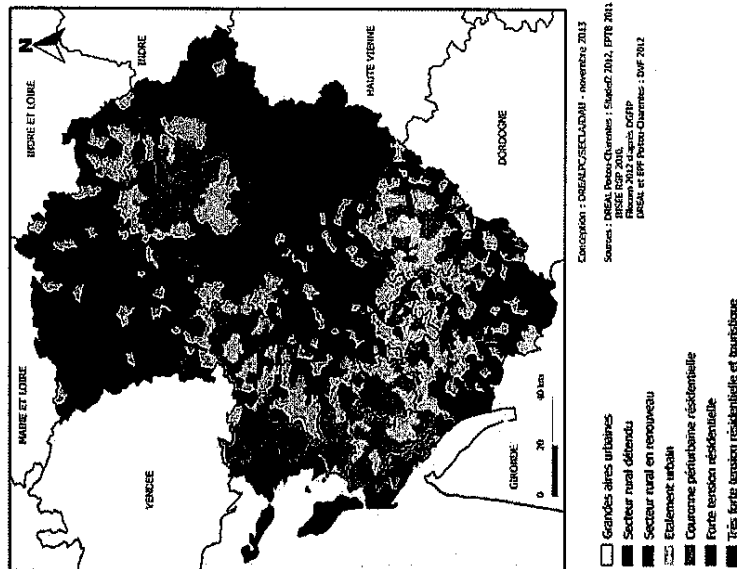
De plus, le niveau actuel de l'offre de logements locatifs sociaux est faible au regard de la situation sociale de la population et du dynamisme de la région. Le taux de logements HLM a diminué de 0,9 point passant de 10,1 % en 1999 à 9,2 tout comme au plan national passant de 16,0 % à 14,8 %. L'objectif d'atteindre 11,4 % de logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés en 2020 constituerait un premier pas vers une réponse adaptée aux besoins dans une perspective de développement économique et démographique de la région. Aussi, à l'horizon 2020, l'objectif de logements locatifs sociaux publics et privés à financer annuellement serait de l'ordre de 1 900 logements.

Par ailleurs, on constate que 35 communes de la région ne répondent pas à leurs obligations légales de disposer de 20 % ou 25 % de logements sociaux. Parmi elles, plus de 50 % sont situées en Charente-Maritime et ce sont principalement les communes qui ont les taux les plus faibles.

L'action de l'EPF doit contribuer significativement à la construction de nouveaux logements, notamment de logements sociaux et tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. Une contribution de l'EPF à la production d'offre nouvelle à hauteur d'un objectif cible d'environ 1 000 logements annuellement est envisageable, notamment en veillant à la production de 25 % de logements sociaux dans les opérations qui doivent se concrétiser après la cession des terrains sur les communes concernées par la loi SRU. Les demandes d'accompagnement de ces dernières seront toujours considérées positivement.

Pour cela, l'EPF inscrit son action dans le cadre mis en place par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, en particulier en ce qui concerne les possibilités de décade et le renforcement des objectifs au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU.

Typologie des zones de tensions foncières en Poitou-Charentes - 2013



Il convient cependant de concilier cette approche par l'intégration à cet objectif de la prise en compte de la nécessité de lutter également contre l'étalement urbain, de la volonté de rapprocher domicile et emploi et de recentrer le développement dans les secteurs les mieux équipés.

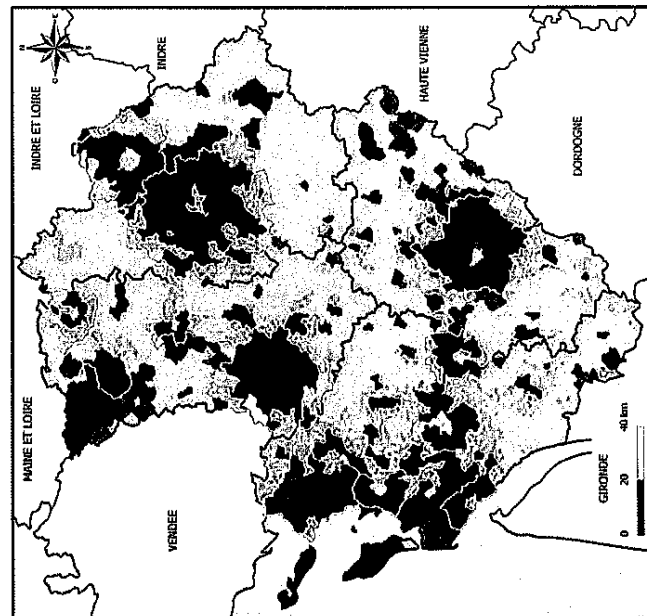
5.2 La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles

Le Poitou-Charentes est une région rurale connaissant un accroissement important de l'artificialisation de son sol. De 1968 à 2007, le taux d'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat a augmenté six fois plus vite que celui de la population, provoquant le phénomène d'étalement urbain. Ainsi actuellement, les surfaces artificialisées en Poitou-Charentes représentent 3,8 % de la France métropolitaine alors que la population n'en représente que 2,8 %. Les principaux enjeux de cette consommation d'espace se situent surtout en périphérie des villes, mais les zones rurales ne sont pas épargnées par ce phénomène.

Cet accroissement de l'artificialisation n'est pas sans incidence sur la consommation d'espaces fragiles, la perte de ressources agricoles et naturelles, la dégradation des paysages. Les SCOT les plus récents et ceux en discussion tendent à limiter et à encadrer ce phénomène d'artificialisation en privilégiant la densification et la reconstruction de la ville sur la ville.

La gestion économe de l'espace est l'une des orientations affichées par les lois du Grenelle de l'environnement.

Caractérisation de l'étalement urbain par commune entre 1968 et 2007 en Poitou-Charentes



Conception : DREAU/SCOA/DAU - mars 2011
Source : REDUTL - MAUC III Grands DDFP

■ Avec urbaines
■ En situation de densification
■ Croissance de la population - croissance de la tache urbaine liée à l'habitat

En situation d'étalement urbain
■ Plus rapide que la croissance de la population
■ Avec baisse de la population

Fortes progression de la tache urbaine liée à l'habitat
■ Avec baisse de la population
■ Plus rapide que la croissance de la population
■ Beaucoup plus rapide que la croissance de la population

Logo de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » dans son article 7 a acté l'objectif de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles mais également contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie afin d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Les collectivités sont ainsi invitées à se fixer des objectifs chiffrés pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles après avoir mis en place des indicateurs de consommation d'espace.

La loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » dans ses articles 17 et 19 prévoit quant à elle que les rapports de présentation des SCOT et des PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation ou de modération de cette consommation ainsi que la lutte contre l'étalement urbain.

Pour compléter ces dispositions, la loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a créé un observatoire de la consommation des espaces agricoles représenté dans chaque département par une « commission départementale de la consommation des espaces agricoles ». L'EPF participe aux travaux de cette commission dans les départements de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres.

L'action de l'EPF s'inscrit pleinement dans cette démarche en privilégiant le renouvellement urbain.

Au titre des frais annuels d'actualisation, lors du calcul de prix de revient d'un bien concernant une opération d'urbanisation, l'EPF applique déjà un barème moins élevé sur les biens situés en zone U des documents d'urbanisme, médian dès lors qu'il s'agit de biens situés dans des zones « à urbaniser » et plus élevé lorsqu'il s'agit de zones agricoles ou naturelles.

5.3 La protection contre les risques naturels ou technologiques

Le renforcement et la maîtrise des risques naturels et technologiques est un enjeu important en Poitou-Charentes. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques qui concerne l'ensemble des installations classées SEVESO AS1 doit apporter des réponses. Cet outil de maîtrise de l'urbanisation aux abords des exploitations industrielles ne s'adresse qu'à 15 sites en Poitou-Charentes et parmi eux, seulement trois sites

comprennent des mesures foncières : PPRT Antargaz à Gimeux et Merpins (Charente), PPRT Picoty-SDLP à La Rochelle (Charente-Maritime) et Sigap Ouest à Niort (Deux-Sèvres).

En matière de risques naturels, le Poitou-Charentes particulièrement concerné en raison de sa large façade littorale. Ainsi, la tempête Xynthia a frappé le département de la Charente-Maritime le 28 février 2010 provoquant de graves inondations dans 70 communes soulignant la vulnérabilité du territoire. Dans les communes les plus touchées, l'État a défini des zones où un danger pour la vie humaine est avéré. Ainsi, la région Poitou-Charentes dispose de 8 programmes d'action de prévention des inondations (PAPI) couvrant l'ensemble de son littoral et l'estuaire de la Charente. L'aménagement de ces territoires à risques et notamment des zones de solidarité est un enjeu important.

Les risques liés au changement climatique ou aux contraintes naturelles doivent également être pris en compte.

L'EPF accompagnera les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification de périmètres présentant un risque majeur et également ceux destinés à être aménagés pour des opérations visant à réduire ou à exclure les risques.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre également du projet d'ordonnance relative aux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en cours d'élaboration après le consultation lancée en mars 2015. Ce texte de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie dans sa mise en œuvre pourra conduire les collectivités ou les services de l'Etat à solliciter un appui de l'EPF.

5.4 La préservation ou la reconquête de la biodiversité dans de programmes d'aménagements urbains ou périurbains

Le Poitou-Charentes est un territoire contrasté qui comprend d'importantes zones de tensions foncières notamment sur le littoral mais également un patrimoine naturel riche et varié à préserver notamment pour maintenir et/ou développer la biodiversité. En effet, le Poitou-Charentes offre un large éventail de milieux naturels à protéger.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 », prévoit que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte la préservation de la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologique.

Ainsi, depuis 2011, l'État et la Région élaborent conjointement le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), déclinaison de la trame verte et bleue, en y associant tous les acteurs. Ce schéma doit présenter les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établir une cartographie de celles-ci et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité. Le schéma devrait être validé et arrêté fin 2014.

L'EPF prendra en compte les réflexions issues du SRCE dans sa politique afin de préserver la biodiversité et de privilégier la lutte contre l'étalement urbain et l'extension des villes. Il encouragera les collectivités porteuses de projets à intégrer cette dimension environnementale dans leurs réflexions et pourra également se rapprocher du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire Régional des Espaces Naturels en vue d'interventions foncières contribuant à la préservation de la biodiversité, à l'intérieur même de projets d'aménagement urbains ou périurbains.

L'EPF se mobilisera au service de la mise en œuvre du projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages présenté en Conseil des Ministres le 21 mai 2015. Ce texte de la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie dans sa mise en œuvre pourront conduire les collectivités ou les services de l'État à solliciter un appui de l'EPF. Outre la contribution à la mise en place de trames vertes et bleues sur le territoire régional, l'EPF pourra être amené à contribuer à des projets favorisant le retour de la nature en ville, la lutte contre le réchauffement climatique, à la reconquête de la biodiversité dans la limite de ses missions et en partenariat avec d'autres porteurs de projet intervenant sur la durée.

5.5 Le développement de l'activité économique, y compris en zone urbaine ou en centre-bourgs, la restructuration des zones existantes et des friches commerciales et industrielles

La Région a connu comme les autres régions françaises un développement important de zones d'activité, avec une forte démarche de planification de création de nouvelles zones. L'action de l'EPF doit s'inscrire dans la perspective de contribuer, aux côtés des collectivités compétentes et en mobilisant les acteurs tant institutionnels que privés, à créer les conditions de développement en s'appuyant sur les éléments stratégiques des entreprises, tant artisanales, commerciales qu'industrielles. Souvent, les projets de

Page 28 sur

développement économique et d'accompagnement à l'implantation comporteront un volet d'identification d'un potentiel de logements pour accueillir les nouveaux salariés. L'EPF y contribuera fortement aussi car le logement représente en général 30% du budget des ménages, alors que dans certains pays européens, ce taux est bien plus faible (15% en Allemagne).

L'EPF est, dans le cadre du premier PPI, intervenu dans le cadre de la création de telles zones. Il est notamment intervenu, en extension, sur des zones économiques en maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, à proximité de la Communauté d'Agglomération du Niortais, sur une grande zone économique de Grand Poitiers et sur un projet de requalification mixte en continuité de la gare d'Angoulême. Dans le premier PPI, plusieurs sites ont fait l'objet de conventionnement opérationnel (Angoulême, La Rochefoucauld, Rochefort, Le Vanneau Irleau, Niort, Surgères, etc.). Des éléments d'études ont mis en évidence une absence de rentabilité des travaux de reconversion, l'équilibre financier d'une opération étant impossible à boucler. Il est devenu nécessaire d'ajuster les leviers mobilisables par l'EPF, notamment sa prise en charge des travaux de démolition et dépollution ou de restructuration du foncier.

L'objectif de concentration, d'économie d'espace et de préservation des terres agricoles impose de changer de méthode sur ce champ. L'EPF a donc engagé des démarches sur le renouvellement de zones d'activité, en traitement ou en prévention de friches. Il continuera dans le cadre du présent PPI d'accompagner les collectivités dans leurs projets de structuration, de cohérence et d'optimisation de leurs zones économiques existantes en particulier.

Il s'agit donc dans le présent PPI de disposer d'outils d'intervention permettant de répondre à des besoins et des bilans économiques et financiers trop déséquilibrés, en partenariat avec les collectivités locales concernées.

Dans le réseau des EPF, l'EPF Poitou-Charentes analysera en permanence les pratiques permettant d'améliorer encore l'ingénierie et les outils d'intervention.

5.6 La structuration des centres-bourgs

L'EPF est intervenu dans le cadre du précédent PPI à la demande de communes pour des projets en centre-bourg, souvent d'habitat

mais aussi ayant pour but d'améliorer la qualité du centre-bourg, de préserver le cadre de vie notamment en termes d'espaces publics et de parking.

Dans les communes limitrophes de communes centre de Communautés d'Agglomération, un des enjeux principaux est la création d'une centralité dans des quartiers souvent très pavillonnaires et peu structurés. Les projets sont donc souvent d'implanter des commerces et de créer une identité de cœur de bourg, tout en répondant aux besoins en logement.

Dans les communes plus isolées, il s'agit plus de problématiques de centre-bourg ancien, d'aération de bâti très dense, de retraitement d'habitat dégradé, de création d'emprises viables et de restructuration d'îlots avec accès indépendants aux étages.

L'EPF interviendra auprès des communes qui souhaitent avoir une approche proactive sur la sujet, pour de l'habitat notamment mais en prenant en compte l'ensemble des problématiques : commerce, parking, aération et espaces publics.

L'EPF s'impliquera fortement en ingénierie (études de valorisation foncière, tant résidentielle que commerciale, en particulier) dans l'analyse des moyens et des perspectives de valorisation du foncier concerné par le projet.

6. Les Principes directeurs de l'action de l'EPF de Poitou-Charentes

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 (pour mémoire, un taux de logement social minimum dans les opérations envisagées est attendu), les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, 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 ;*

L'EPF accompagne les collectivités partenaires à enrichir des projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus. L'ambition de l'EPF, cinq années après sa création, est d'encourager l'émergence d'opérations contribuant à l'image exemplaire des territoires de la région.

6.1 Une action foncière en complément de celle des collectivités

L'EPF n'a pas vocation à définir une politique d'aménagement qui lui soit propre. Il met en œuvre des actions foncières adaptées aux projets des collectivités publiques ; il est un outil au service des politiques foncières des collectivités locales (communes et EPCI) qu'il peut éclairer par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques en matière d'ingénierie foncière. Cette dernière recouvre le diagnostic foncier, l'analyse de potentiel foncier, la négociation, les diagnostics dépollution et démolition, pré-faisabilité d'opérations, analyse de rentabilité foncière en vue de la cession, études de valorisation foncière et autres outils d'aide à la décision. Certaines études peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF et financées jusqu'à 100 % par l'EPF.

Son intervention vient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités sur leur territoire, qui sont les seules à même de faire les choix d'acquisitions d'opportunité ou de réserves sur le très long terme, dans la perspective d'une politique intégrée avec les documents d'urbanisme, de développement économique et commerciale, (SCOT, PLUI, PLU, PLH, SDEC, SDEDD, ...)

Dans le cadre du décret n°2008-645 du 30 juin 2008, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, portant création de l'EPF et Page 31 sur

précisant ses missions d'acquisitions foncières et d'opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, il est prévu d'accompagner éventuellement plus précisément les collectivités intéressées afin :

- d'appuyer la stratégie foncière des collectivités territoriales (communes et EPCI, voire Conseil général), au niveau des conventions cadre, grâce à la conduite d'études de diagnostic foncier ;
- d'identifier et de repérer les biens potentiellement mobilisables ;
- de contribuer à l'appréhension de la faisabilité des opérations en amont des acquisitions, notamment à travers des études de potentiel foncier et de préféabilité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, dans l'objectif de conseiller au mieux les collectivités en vue de la revente et de la limitation de leur risque financier à l'issue de la convention. Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la convention afin de parvenir à la réalisation du projet envisagé dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier, dans le cadre des missions définies par le décret qui sont (article 2) : Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

6.2 Un objectif de régulation du marché foncier

L'EPF doit contribuer à l'objectif de régulation du marché foncier, par une **observation fine de celui-ci**, et par une capacité d'intervention foncière aussi en amont que possible de l'aménagement opérationnel. Il doit permettre ainsi aux collectivités de maîtriser les coûts de leurs aménagements, voire de les rendre possibles, et de capter à leur bénéfice la rente foncière créée par leurs investissements.

En lien et afin de compléter les dispositifs mis au point par les collectivités locales et les services de l'État, l'EPF déterminera dans la mesure de la disponibilité des données une méthodologie de connaissance foncière à partir notamment des transactions annuelles et des analyses menées par ses soins en s'appuyant sur les pratiques des EPF les plus anciens. Un travail avec les services de l'État et les acteurs locaux du foncier pourra être engagé afin de renforcer l'observation foncière partagée sur le territoire de compétence de l'EPF.

Le PPI sera complété par un règlement spécifique sur la minoration foncière qui s'inscrira dans l'objectif de régulation foncière.

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

6.3 L'économie d'espace et la qualité des projets

Soucieux d'inscrire son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire, l'EPF veillera à privilégier 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.

L'économie d'espace sera recherchée. D'une manière générale, les opérations de recyclage du foncier ou de densification seront prioritairement accompagnées.

De même, en matière d'habitat, l'EPF privilégiera les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées (éco quartiers, ...).

Les modalités d'intervention de l'EPF seront adaptées aux engagements du territoire en matière de consommation d'espace. Ainsi, dès lors qu'un territoire dispose d'un SCOT qui a fixé des objectifs en matière de consommation d'espace :

- l'EPF peut intervenir en accompagnement des intercommunalités et des collectivités territorialement plus larges pour la constitution de réserves foncières de long terme sur les espaces identifiés étant appelés à muter ;
- l'EPF peut intervenir en accompagnement des collectivités dans les zones urbaines ou d'urbanisation futures identifiées dans les documents d'urbanisme locaux après vérification de la compatibilité de son intervention avec les objectifs du SCOT et avec ses principes directeurs

En l'absence de règles fixées par un SCOT en faveur de la lutte contre la consommation des espaces, l'EPF peut intervenir en Page 33 sur

accompagnement des intercommunalités et communes.

Dans les deux cas, pour les opérations en extension, un diagnostic préalable justifiant l'extension devra être réalisé. Les orientations d'aménagement préalablement élaborées par la collectivité pourront garantir la bonne utilisation des espaces nouveaux à maîtriser, une analyse d'optimisation pourra également compléter la réflexion sur le projet. Des dérogations éventuelles respectant les objectifs généraux de l'EPF pourront être autorisées, au cas par cas, par le Conseil d'administration.

L'appui aux projets de requalification et de redynamisation globale des tissus urbains constitués est prioritaire. Les projets conduits en extension devront s'inscrire dans une dynamique de consommation raisonnée de l'espace, s'appuyer sur une vraie stratégie opérationnelle en parallèle de renouvellement urbain et de densification d'espaces abandonnés ou peu denses. Cette stratégie s'appuiera sur une vision globale au sein de la communauté de communes ou de l'agglomération, ou dans ce dernier cas sur une réflexion sur un groupe de communes cohérent.

L'EPF recommandera parfois des évolutions des documents (Scot, PLH, PLU, PLUI, ..) et s'engagera en proposant des leviers permettant d'optimiser la mise en œuvre concrète des objectifs.

6.4 L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité

L'intervention de l'EPF s'inscrit prioritairement dans la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle – adaptée à son objet – qu'elle soit intercommunale, départementale, régionale ou nationale et pertinente compte tenu de leur objet. Dans ce cas, une convention-cadre avec la structure porteuse du projet de territoire, déclinée ensuite en conventions opérationnelles, pourra être établie pour fonder l'intervention de l'EPF.

Dans le strict respect des compétences de chaque collectivité, l'EPF pourra intervenir directement à la demande des communes dès lors que cette intervention ne compromet pas la réalisation de projets portés par l'intercommunalité, le département, la région ou l'État.

6.5 Un principe d'équité et de solidarité

L'EPF affirme sa vocation d'opérateur foncier au service de tous les territoires, urbains comme ruraux, littoraux comme intérieurs. Des actions de communication régulières seront mises en œuvre pour garantir que toutes les collectivités, quelle que soit leur taille et spécialement les plus petites, soient bien informées de leur possibilité de recourir à l'intervention de l'EPF.

L'EPF favorisera l'équilibre de ses interventions entre les différentes collectivités, en proposant un cadre adapté de partenariat le cas échéant, comme en se mobilisant pour proposer des partenariats. Il s'assurera notamment que tous les départements fassent l'objet d'une intervention adaptée, que les zones non tendues bénéficient de l'action de l'EPF au même titre que les zones tendues. Un suivi attentif sera réalisé et présenté au Conseil après examen en bureau.

7. Les axes d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

7.1 L'intervention au service de tous les territoires

L'EPF est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées par son décret constitutif, des interventions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, tenant compte des enjeux des territoires, et dans un cadre de solidarité et d'équité entre ceux-ci.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect des principes directeurs,

- il 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 ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en priorité en faveur des thèmes suivants :

Page 35 sur

- logement (social ou conventionné, en locatif ou en accession), avec un objectif de mixité sociale et urbaine, en secteur dense, dans les centres bourg (« cœur de bourg »), ou dans le diffus ;
 - mutations urbaines au voisinage des pôles d'échanges multimodaux, en vue d'en faciliter l'usage et de permettre une optimisation de la fréquentation de ces équipements par l'adjonction de fonctions nouvelles (logements, emplois ou services) ;
 - reconversion de friches urbaines en nouveaux quartiers de ville associant logements, services urbains et pôles de développement économique ;
 - reconstitution d'une offre attractive pour le développement économique, notamment par le recyclage de foncier devenu inadapté ;
 - accompagnement de la mise en place de transports en commun en site propre inscrits dans les documents de planification urbaine et dans un projet de développement urbain.
- il 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 ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui souhaitent :
 - intervenir dans le cadre d'un projet global pour établir ou restaurer des fonctions urbaines. Ces actions peuvent notamment concerner des friches insérées dans le tissu urbain, la reconstruction d'îlots ou de portions d'îlots pour faciliter les projets d'offre de logements plus attractive, le soutien au maintien des commerces et services et la « densification urbaine confortable » ;
 - reconstituer une offre de foncier pour le développement économique, notamment en recyclant du foncier économique inadapté ;
 - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.
 - il 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 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 ;
 - il 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.

Dans la limite de sa compétence, la maîtrise foncière en vue de l'aménagement, des partenariats sont à confirmer (SAFER) ou à créer (notamment avec le conservatoire du littoral ou le CREN) pour permettre l'accompagnement d'opérations à vocation de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Dans cette perspective, des conventions pourront être passées et des partenariats conclus afin de contribuer à la maîtrise foncière de secteurs notamment destinés à la compensation environnementale pour des projets d'aménagement.

Aux différentes échelles territoriales, pour faciliter la réalisation des projets locaux, l'EPF participe à la mobilisation des grands détenteurs publics de foncier, dont notamment RFF.

La connaissance par l'EPF des marchés fonciers est un élément essentiel pour mener à bien sa mission ; il a vocation à être partenaire des observatoires fonciers mis en place sur le territoire. Cette connaissance par l'EPF des marchés fonciers de son territoire de compétence sera alimentée, entre autres, par les diagnostics fonciers qu'il pourra financer jusqu'à 100% sous sa maîtrise d'ouvrage.

7.2 L'intervention au service des enjeux du territoire

Au regard des enjeux fonciers du territoire et depuis l'origine de la réflexion sur la création de l'EPF, il est apparu nécessaire que son intervention dans le domaine du foncier pour l'habitat (et spécialement pour le logement social) représente au moins 50 % de son volume d'activité.

Depuis l'origine, l'intervention de l'EPF sur le foncier en faveur du développement économique et de l'emploi est importante pour le territoire de la région Poitou-Charentes.

L'EPF doit 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 d'inondations, en complémentarité avec les autres acteurs (Conseil régional, Conseils généraux, Conservatoire du littoral, CREN, SAFER) à travers des partenariats conformément au paragraphe 7.3 ci-dessous.

L'EPF peut intervenir sur le foncier nécessaire à la réalisation d'équipements structurants locaux, dans le respect de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

7.3 L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire

7.3.1 Des partenariats à nouer

L'EPF se rapprochera du Parc Interrégional du Marais Poitevin, de l'Établissement Public du Marais Poitevin, du Conservatoire du Littoral et du Conservatoire régional des Espaces Naturels. Il s'agira, selon leurs plans d'actions respectifs, d'établir, s'il y a lieu, des partenariats spécifiques et d'instaurer les bases d'une collaboration forte.

7.3.2 La collaboration avec la SAFER

Le partenariat initié dans le cadre du premier PPI avec la SAFER Poitou-Charentes sera poursuivi après évaluation et renégociation. L'action en complémentarité avec la SAFER est en effet un élément nécessaire de la réussite de l'action foncière publique dans les interventions périurbaines et dans le milieu rural.

Le partenariat pourra notamment concerner les domaines des compensations foncières, de la négociation avec le monde agricole, de la gestion des terres dans l'attente de leur urbanisation et de l'observation des marchés fonciers.

7.3.3 La collaboration avec les chambres consulaires

Des relations seront à nouer avec les différentes chambres consulaires pour enrichir et partager par des échanges les réflexions et démarches menées tant par les chambres que par l'EPF.

7.4 Des dispositifs financiers de minoration foncière

7.4.1 La mobilisation des pénalités SRU affectées à l'EPF au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier

Depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, l'EPF reçoit le produit des pénalités payées par les communes ne respectant pas le taux de 20 à 25 % de logements sociaux selon les caractéristiques des agglomérations auxquelles elles appartiennent. Ces pénalités sont des ressources affectées au soutien à la production de logements prioritairement dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU, modifiée. Un compte-rendu annuel doit être produit auprès du Ministère du Logement et du Préfet de la Région Poitou-Charentes. La substitution aux financements de droit commun doit être évitée. L'aide de l'EPF doit être un réel levier permettant le bouclage de l'opération, bien souvent financé directement par la commune ou l'EPCI.

L'EPF ne perçoit pas les pénalités issues des communes appartenant à des collectivités délégataires des aides à la pierre. Les communes de ces EPCI sont exclues de ce dispositif. Le fléchage des subventions vers les communes contributrices est exclu, la qualité des projets primera. Un règlement spécifique est adopté par le Conseil d'administration et précise les règlements d'éligibilité des projets et les éléments de méthode.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la collectivité, en minoration foncière principalement, préférentiellement avec une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets. A titre exceptionnel et si l'urgence le justifie, une convention spécifique à une opération pourra être proposée tout en incitant à un travail plus large entre la commune et l'EPF.

7.4.2 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification grâce à un dispositif de minoration foncière et du coût de revient pour l'EPF à la revente

En accompagnement de collectivités dotées d'un PLH ou d'une autre forme de document stratégique structurant, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF. Cette aide a pour objectif d'accompagner l'émergence de projets sur des fonciers difficiles à traiter sur le plan technique ou financier, elle est créée par le présent PPI 2014-2018. Les éléments qui suivent définissent les grands principes de cette aide de l'EPF accordée pour contribuer à la concrétisation des projets.

Sur cette ligne de minoration foncière, l'EPF intervient en opportunité, au cas par cas, et suivant son principe directeur de contribuer à la régulation du foncier sur les territoires.

Elle pourra être utilisée pour :

- La réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30 % de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie.
- La reconstruction d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre-villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de reconstruction de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique et commerciale, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à la financer. A titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère). Un bilan d'îlot pourra être réalisé afin d'identifier le déficit foncier ou lié à la préparation du foncier (consolidation, sécurisation, clos-couvert, travaux de curetage d'îlot, démolition partielle contribuant à restaurer de l'attractivité de l'îlot, etc..).
- Exceptionnellement, des projets de développement économique en très forte centralité, avec un effet de structuration fort, un traitement de foncier complexe et des approches innovantes du parking et de la mixité fonctionnelle.

Le Conseil d'Administration pourra exceptionnellement, dans le contexte de crise de la construction, décider de l'affectation d'une minoration foncière à des projets dont la sortie est difficile et qui sont particulièrement ambitieux au regard de la maîtrise des coûts

de sortie. Le cumul des aides sera dans ce cas autorisé.

Le règlement spécifique précise les modalités d'intervention de minoration foncière selon les projets. Les conditions de cumul d'aides seront

déterminées (ANAH, LLS, FEDER, CPER, etc...). Le calcul de la minoration foncière s'appuiera sur la prise en

charge :

- d'un niveau particulièrement élevé de la charge foncière dans l'équilibre des opérations de logement social qui sera justifié,
- de coûts de travaux de remise en état, de travaux préalables à des réhabilitations lourdes ou de traitement particulier du foncier ou des immeubles au sein d'îlots dégradés en cœur de bourg ; de transformation forte du cœur de bourg conduisant à une meilleure mixité sociale, une meilleure qualité de vie, une meilleure performance environnementale du bourg, une densité renforcée tout en restant confortable ;

L'EPF conditionnera son intervention au respect des engagements pris par le porteur de projet, à la qualité de celui-ci - respectant les objectifs généraux et les principes directeurs d'intervention de l'EPF - à un niveau significatif de cofinancement de la collectivité concernée, une clause de retour à bonne fortune sera incluse dans l'acte de cession si nécessaire.

Afin d'introduire de la visibilité dans la mise œuvre concrète de cette mesure essentielle du PPI 2014-2018, le Conseil a arrêté le 10 décembre 2013 et le 4 mars 2014 une ligne budgétaire en croissance sur la durée du PPI : 2014 (1 M euros), 2015 (1,5 M euros), 2016 (2 M euros), 2017 (2,5 M euros), 2018 (2,5 M euros), soit au total un montant de 9,5 M euros sur 5 ans. Cette décision peut être modifiée chaque année dans le cadre du vote du budget de l'année suivante. Le scénario 3 (voir annexes) a été retenu par le CA du 4 mars 2014 par la délibération n° CA-2014-01.

L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la commune, préférentiellement s'appuyant sur une stratégie et une politique foncières plus larges avec le ciblage de plusieurs projets.

Ces principes peuvent être précisés ou amendés par un règlement spécifique d'intervention qui sera adopté par le conseil d'administration.

7.4.3 L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet

En accompagnement de collectivités ayant des projets de restructuration de friches industrielles, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière et en minoration de son coût de revient dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF. Ce dernier, à travers des décisions spécifiques du Conseil d'administration, pourra ne pas répercuter des dépenses d'études et de travaux dans le prix de revient de l'opération qui sera rachetée in fine par la collectivité, un opérateur tiers public ou un opérateur privé. Dans ce cas, l'EPF participe - via cette minoration du coût de revient et du coût du foncier - à reconvertir des fonciers (friches industrielles, commerciales ou hospitalières, etc...) pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber le coût de reconversion. Des études, financées intégralement par l'EPF, de pré-faisabilité, de reconversion (démolition, dépollution, etc..) et financières viendront éclairer la décision du Conseil d'administration.

7.5 Une maquette financière dynamique et évolutive

En tenant compte du bilan d'exécution du précédent PPI et des nouveaux objectifs dans le présent PPI, différentes propositions financières ont été présentées au Conseil d'administration au cours de la période préparatoire.

Ainsi, comme indiqué précédemment au 7.4, une volonté incitative de projets spécifiques a conduit à provisionner dès 2014 une enveloppe financière de 9,5 millions d'euros sur la durée totale du PPI pour la minoration foncière (2014-2018). Cette enveloppe pourra évoluer par décision annuelle du Conseil d'administration.

De plus, afin de maîtriser au plus juste le fonds de roulement et la trésorerie de l'EPF, au fur et à mesure des aléas, l'emprunt, à hauteur maximale de 60 % d'une convention supérieure au million d'euros, ne sera sollicité qu'en tant que de besoin tandis que la TSE évoluera à la baisse pour tendre vers un plancher de 9 à 10 millions d'euros (correspondant à respectivement à 5,06 et 5,62 euros par habitant, page 42)

conformément au scénario 3 adopté par le CA du 4 mars 2014, voir annexe page 43). Pour mémoire, la TSE de 2009 élevée à 14 millions d'euros représentait environ 8 euros par habitant, le taux plafond autorisé par la loi est de 20 euros / habitant.

Il importe de souligner que la taxe spéciale d'équipement doit couvrir à terme :

- Le fonctionnement de l'EPF
- Les dépenses non répercutées, et notamment les frais financiers et les études le cas échéant quand elles contribuent à une meilleure réalisation des missions de l'EPF
- Le décalage entre l'inflation du foncier et l'actualisation pratiquée
- Les dispositifs de soutien financier envisagés, notamment les éventuelles minorations foncières
- Les prises en charge des coûts de certains travaux et d'études non répercutés dans le prix de revient, notamment la minoration du coût de revient lié aux restructurations de friches.

Le principe d'une évolution dynamique de cette maquette financière est retenu afin d'ajuster les chiffres à la réalité de l'activité au cours de l'exécution de ce PPI. Des propositions d'adaptation seront régulièrement faites au Conseil d'administration pour validation. Un rapport spécifique est soumis au Conseil en vue d'arbitrer les perspectives financières d'ici 2018 en fonction des scénarii (baisse ou stabilisation de la TSE, décalage des cessions, augmentation ou décalage des acquisitions, travaux importants,...).

La maquette financière synthétique sur laquelle a été établie le présent PPI (maquette arrêtée par le Conseil le 4 mars 2014), pourra évoluer dans le cours du PPI par décision du Conseil d'administration. Elle est annexée au présent document.

8. Les modalités d'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF met en œuvre des démarches foncières adaptées aux projets des collectivités locales. Son intervention se situe en appui de la définition d'une stratégie de territoire, ou bien en aval de celle-ci et en amont de l'aménagement opérationnel. Par l'action qu'il conduit, l'EPF doit également contribuer à clarifier les conditions de faisabilité des projets de territoire ou d'opérations d'aménagement et faciliter ou accélérer leur réalisation en intervenant sur le marché foncier en tant que de besoin.

8.1 La nature des interventions foncières de l'EPF de Poitou-Charentes

La convention opérationnelle concerne en règle générale plusieurs projets inscrits dans le cadre d'une réflexion et d'une politique foncière globale de la Commune sur son territoire et plus spécifiquement sur un périmètre. . Les projets qu'elle inclut peuvent être à différents stades d'avancement et en conséquence conditionner différentes natures d'intervention de l'EPF. La convention catégorise ces projets selon différents types de périmètres, correspondant à diverses maturités de projets et en conséquence à des niveaux distincts d'activité de l'intervention foncière.

La démarche d'étude et de veille. La commune engage avec l'assistance de l'EPF si elle le souhaite une démarche visant à une connaissance précise des problématiques foncières sur le territoire restreint ou étendu. Cette connaissance doit être adaptée et au service d'une potentielle intervention foncière ultérieure, même si les résultats et la démarche ont vocation à se poursuivre au-delà de l'horizon de la convention. Les éléments de connaissance doivent en particulier permettre de cibler l'intervention et fournir des éléments servant à la négociation foncière, y compris en identifiant les éléments d'évolution des règles d'urbanisme. Ces études permettent à l'EPF d'alimenter sa connaissance de la problématique foncière dans tous ses aspects sur le territoire, l'EPF pourra donc les financer en tout ou partie.

Dans cette perspective, l'engagement d'une démarche d'acquisition est moins systématique et concerne principalement des biens stratégiques. Cela peut parfois s'inscrire, dans la mesure où cela correspond aux **objectifs généraux de l'EPF fixés par le Conseil d'administration**, dans une démarche de veille foncière spécifique et active. Celle-ci consiste en une observation fine des ventes sur le périmètre et doit permettre l'acquisition rapide des biens considérés comme stratégiques, à la fois par leurs caractéristiques et leurs emplacements, et par les références de prix que les ventes pourraient créer. Cette démarche de veille s'inscrit cependant nécessairement dans la démarche d'études dont elle ne peut être détachée, et qui peut contribuer à la définition ou donner du temps à l'élaboration d'une

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
2^{ème} PPI (2014-2018) -- version approuvée en Conseil d'Administratif du 30 mai 2017

stratégie de territoire ou d'un document cadre : SCOT, ZAC, stratégie de limitation de la consommation d'espaces, périmètre d'attente....
L'acquisition ne peut se faire que si les grandes lignes d'un projet respectant les lignes directrices d'intervention de l'EPF ont préalablement été actées.

La démarche d'intervention foncière consiste en l'acquisition active, par toutes les voies à la disposition de l'EPF (amiable, préemption, expropriation) de l'assiette foncière d'un projet. Il est recommandé que le projet soit constitué d'éléments tant programmatiques que financiers assez formalisés avant une acquisition. Appuyées par l'EPF ou sous sa maîtrise d'ouvrage coordonnée avec la collectivité, des études complémentaires peuvent être menées, y compris sur une assise élargie pour rechercher d'autres sites de projet ou pour s'assurer de la valorisation maximale comme de la visibilité des fonciers possédés, y compris en lien avec ceux possédés par les collectivités que, le cas échéant, l'EPF pourra acquérir dans des cas très exceptionnels dans un équilibre de projet global, des situations de pollution particulière, ou de restructuration très importante.

8.2 Le partenariat avec les maîtres d'ouvrages publics sollicitant l'intervention de l'EPF de Poitou-Charentes

L'EPF définit avec la collectivité, selon les objectifs poursuivis et préalablement à toute intervention opérationnelle, les engagements réciproques des parties, les modalités d'action de l'EPF ainsi que les conditions de vente des biens. Ce partenariat est formalisé par la signature de conventions.

Quand bien même la collectivité est intéressée par la réalisation d'un projet d'aménagement d'initiative privée, l'intervention de l'EPF est nécessairement conditionnée à un portage politique du projet par la collectivité : même si au terme de son intervention, l'EPF cède les biens acquis à un opérateur, il n'agit qu'à la demande de la collectivité. Celle-ci est du reste garante en dernier ressort du rachat des biens.

La signature de conventions-cadres avec une structure intercommunale, une collectivité de rang supérieur ou un organisme public compétent en matière d'action foncière sera privilégiée dès lors que l'intervention de l'EPF vise à permettre la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière au service d'un projet de territoire. Au fur et à mesure que l'avancement du projet le nécessite, sa mise en œuvre concrète sera définie par des avenants et des conventions d'adhésion et de projet.

8.2.1 Les conventions opérationnelles

Les conventions opérationnelles sont prises en application des conventions-cadres, ou sont autonomes, et sont passées entre l'EPF et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des collectivités concernées, mais aussi les conditions de conduite d'études qui peuvent être décidées en cours d'exécution entre la collectivité et l'EPF, les modalités d'appui à la revente du foncier etc...

Compte tenu de la nature des interventions de l'EPF, les conventions opérationnelles ou d'intervention foncière peuvent être des conventions d'anticipation ou opérationnelle et prévoir des périmètres de veille et des périmètres de réalisation foncière.

Chaque convention précise d'une part les obligations de l'EPF et d'autre part les engagements de la collectivité pour permettre l'élaboration puis la réalisation des projets visés. Elle fixe sous la forme d'un plafond de dépenses ou d'un encours, le plafond financier d'intervention de l'EPF.

Elle mentionne en particulier :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention ;
- les périmètres concernés ;
- la nature et le volume des biens à acquérir ;
- le plafond financier d'intervention ;
- la démarche technique et juridique envisagée ;
- les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis ;
- la durée de portage qui peut notamment être calée sur la durée du projet ;
- les conditions de revente.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de racheter à l'EPF les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues au paragraphe 8.3.3.2.

8.2.2 Engagement de rachat du maître d'ouvrage

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF n'a pas vocation à assurer de portage à risque, et ce en application du décret n°2014-1730 du 29
Page 47 sur

décembre 2014 relatif à l'EPF Poitou-Charentes. Il ne procède donc à des acquisitions qu'à la condition préalable qu'un maître d'ouvrage public s'engage par convention à racheter le patrimoine acquis au prix de revient supporté par l'EPF.

En accord avec la collectivité, les biens pourront cependant être cédés directement à un opérateur public ou privé dans les conditions prévues au paragraphe 8.3.3.

8.2.3 Les avenants de prolongation

En général, les conventions opérationnelles prévoient une durée de portage à partir de la première acquisition, et avant cela une durée pour réaliser cette première acquisition.

Des avenants peuvent être conclus. Ils peuvent porter sur une augmentation du montant, sur des adaptations du projet. Ils peuvent aussi concerner la prolongation de la convention, lorsque des facteurs objectifs de réalisation du projet le justifient comme par exemple dans certaines circonstances en cas de recours contre une décision d'urbanisme. L'EPF s'attachera à ce que de tels avenants présentent un calendrier de projet le plus précis possible et également des précisions sur la concrétisation du projet, notamment sur le plan financier comme programmatique, et les perspectives de cession.

8.2.4 Conventions temporaires

En cas de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ou d'une urgence foncière spécifique, l'EPF peut contracter une convention opérationnelle temporaire d'une durée de quelques mois, qui reprend les éléments du présent PPI et notamment la tarification et l'obligation de rachat mais ne concerne que les biens identifiés. Elle requiert une définition du projet qui peut se limiter à des éléments de densité et de taux de logements sociaux. Ces conventions sont préférentiellement contractées dans le cadre de conventions cadre et ont vocation à précéder des conventions opérationnelles plus larges détaillant une stratégie foncière sur l'ensemble de la commune, et reprenant les obligations de la convention temporaire.

8.3 Le contenu des interventions

8.3.1 La réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis

Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'intervention de l'EPF, celle-ci peut comporter plusieurs composantes :

- Des acquisitions amiables ;
- Des interventions par préemption dans le cadre de zone d'aménagement différé ou par délégation du droit de préemption urbain par une collectivité ;
- Des acquisitions suite à usage des différents droits de délaissement dont l'EPF peut être délégataire ;
- Des acquisitions par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ;

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet. Dans des cas spécifiques de fonciers appartenant à des collectivités lourdement pollués ou n'ayant pas pu muter depuis de nombreuses années en raison de difficultés particulières liées à l'état du bien, sa situation ou son obsolescence, mais tout en étant inscrits dans un projet global, l'EPF pourra se porter acquéreur.

L'exercice du droit de préemption devra s'appuyer sur les motivations opposables découlant des réflexions préalables de la collectivité.

Le droit de préemption urbain pourra être délégué à l'EPF, en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme. Le mode de délégation du DPU pourra être celui accordé à l'occasion de l'aliénation d'un bien (délégation ponctuelle) ou celui de la délégation complète du DPU sur le périmètre de la convention (délégation zonale). Il sera évalué au cas par cas. En tout état de cause, la délégation du DPU sera mise en oeuvre selon des principes et orientations claires de la part de la collectivité. Selon le projet, il pourra s'agir d'une zone sur laquelle l'EPF pourra exercer le DPU immédiatement, tout en rendant régulièrement compte à la collectivité.

Il s'agit d'éviter toute double instruction (EPF et collectivité) et également toute évolution diverse en dehors des principes du projet.

En dehors de périmètres d'intervention foncière identifiés, mais dans un autre périmètre de la convention, les préemptions ne s'effectueront qu'en cas de mutation portant sur une situation foncière stratégique et déterminante pour l'avenir.

L'EPF respecte le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment son article R.1211-1.

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines, incluant les marges de négociation, dont il sollicite l'avis et si cet avis est rendu dans les délais.

Dans des conditions exceptionnelles, le Conseil d'administration peut autoriser des acquisitions de biens au-delà de l'avis de France Domaines. Cette autorisation doit nécessairement identifier précisément les parcelles en question et les prix plafond qui ne seront pas dépassés. Une délibération de la collectivité, motivée et précisant les parcelles et les prix proposés, sera sollicitée. Cette dérogation exceptionnelle n'a vocation à intervenir que dans des cas très spécifiques, par exemple les PPRT, les autres PPR, quelques opérations de requalification urbaine particulièrement difficiles ou des opérations publiques contraignant fortement les propriétaires.

Cependant, lorsque la consultation des Domaines n'est pas obligatoire au titre de l'article R1211-2 du CG3P, et notamment lorsque l'acquisition projetée est d'un montant inférieur à celui fixé par l'arrêté du ministre chargé du Domaine pris en application de cet article, l'EPF peut ne pas consulter les Domaines et mener les acquisitions dans la limite de ce plafond réglementaire.

8.3.2 Le portage des biens acquis

La gestion des biens acquis par l'EPF est par nature transitoire, dans le cadre d'une convention, sauf exception particulière. Les actions de l'EPF en ce domaine sont menées en considérant, à la fois :

- L'intérêt de l'opération
- La nature et l'état des biens au regard des responsabilités du propriétaire
- Le projet porté par la collectivité et sa temporalité

Une réflexion sur la gestion doit être intégrée dans la stratégie foncière en amont des projets futurs et s'articuler aussi étroitement que possible avec la destination future du bien, de manière à optimiser l'intervention de l'EPF.

8.3.2.1 Modalité de gestion transitoire des biens

L'EPF assume la totalité des responsabilités et obligations découlant de son statut de propriétaire, sauf disposition spécifique. A ce titre, il peut être amené à réaliser toutes interventions qui s'avèreraient nécessaires, indépendamment de la destination du futur bien.

Un partage des responsabilités a toutefois lieu d'être mis en œuvre avec les collectivités partenaires en convention opérationnelle. Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien ou les faibles ressources de la commune, celui-ci a vocation à être remis à la collectivité dès que l'EPF en devient propriétaire et en a la jouissance. Cette mise en gestion, prévue dans la convention, spécialement pour ce qui concerne les biens bâtis, prévoit la mise à la disposition de la collectivité contractante qui en assurera l'entretien et le gardiennage, voire des travaux plus importants. Les biens peuvent aussi être mis en location temporaire pendant la durée du portage. Dans le cas de biens mobiliers compris dans l'acquisition, d'équipements ou de constructions mobilières, ou de produits de la déconstruction pouvant être valorisés comme tels, l'EPF pourra en effectuer la revente dans le respect de la réglementation sur la mise en concurrence, le produit venant en déduction du prix de revient du bien.

Les biens qui nécessitent des travaux pourront rester gérés par l'EPF jusqu'à la fin de ceux-ci. Au cas par cas, et si ces solutions ne créent pas de contraintes supplémentaires sur les biens acquis, des solutions de valorisation des biens doivent être recherchées par l'EPF, en concertation avec ses partenaires concernés.

Il est également précisé que, sauf cas exceptionnel, l'EPF n'a pas vocation à maintenir les affichages publicitaires, rémunérés ou non, installés sur les biens dont il se porte acquéreur.

La gestion des biens occupés acquis par l'EPF (baux d'habitation ou baux commerciaux), dès lors qu'ils ne sont pas mis à la disposition de la collectivité, sera menée conformément au PPI de l'EPF et aux dispositions particulières prévues dans le cadre de la convention opérationnelle.

L'EPF conserve néanmoins la maîtrise d'ouvrage de toute intervention, notamment de démolition ou remise en état des sols ou de consolidation du bâti en vue de sa revente, qui sera dictée :

- Soit par la situation du bien (urgence, mise en sécurité notamment)
- Soit par l'intérêt du projet, quand cette intervention n'alourdit pas inutilement le prix de revient.

Dans le cadre des conventions opérationnelles, l'EPF pourra mettre en location ou permettre à la collectivité de mettre en location un bien acquis selon dans le cadre d'un bail non précaire, le cas échéant tripartite.

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement. L'EPF pourra autoriser le porteur d'un projet à intervenir sur le site qu'il doit acheter dans le cadre d'une promesse de vente signée, pour qu'il mène éventuellement des travaux préparatoires. Ces derniers seront alors sous la responsabilité propre du porteur de projet et à ses risques et périls.

Pour les biens à vocation agricole, l'EPF s'attachera, dans toute la mesure du possible, à permettre leur exploitation, notamment dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER.

L'EPF peut consentir directement des prêts à usage, gratuits ou non, notamment dans le cas de biens agricoles, pour faciliter leur entretien (dans ce cas, gratuitement).

8.3.2.2 La relation avec la collectivité pendant le portage

Par suite des dispositions du paragraphe précédent, d'une manière générale, la collectivité conventionnant avec l'EPF prend en mise à disposition et gestion le site acquis pour son compte.

Le dispositif de mise à disposition devra préciser rigoureusement les responsabilités respectives de l'EPF et de la collectivité bénéficiaire, spécialement pour le cas où celle-ci souhaiterait de donner à bail des biens bâtis ou en autoriser l'occupation.

Pendant la période de portage et sur des biens mis à sa disposition, des travaux peuvent être réalisés par la collectivité, ou à titre exceptionnel, par l'aménageur désigné, préalablement à la cession. Ces travaux peuvent conduire à la mise en état du foncier ou à son aménagement, à l'exclusion des travaux de construction. Ils font l'objet d'un accord préalable de l'EPF.

L'EPF peut autoriser la collectivité ou son opérateur, une fois celui-ci désigné, à déposer un permis d'aménager ou un permis de construire sur un bien encore propriété de l'EPF. Les travaux ne peuvent cependant être réalisés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

8.3.2.3 La maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de Poitou-Charentes

Sauf cas particulier, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité des sites acquis et de remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols en faisant intervenir la responsabilité du vendeur au regard de la législation sur les installations classées et les risques, sans exclure l'hypothèse de sites à responsable défaillant, défrichage, enlèvement des dépôts,...). Il peut également se voir confier la purge de l'aléa lié au diagnostic archéologique, géotechnique ou à la pollution. Dans le cas de bâtiments existants à conserver dans le cadre du projet de la collectivité, l'EPF peut assurer le clos couvert en fonction de leur état structurel pour permettre la préservation du bâti et sa réutilisation aux fins du projet de la collectivité.

Les frais engagés par l'EPF sont répercutés dans le prix de revente des biens au terme du portage.

Il peut également assurer les travaux de remembrement éventuels, s'il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour constituer une entité foncière cohérente. Il peut assurer le pré-paysagement. En revanche, l'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement (notamment voirie et réseaux).

La collectivité signataire de la convention est associée à la définition des objectifs relatifs aux mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF est amené à identifier les dangers et les inconvénients liés au bâti et à la pollution du sous-sol, et à mesurer les incidences techniques, juridiques et financières. Dans le cadre des opérations complexes, l'EPF intervient auprès de ses partenaires (collectivités et aménageurs, ou autres opérateurs) afin de définir les meilleures solutions envisageables.

Pour les opérations de déconstruction associées et / ou de dépollution, l'EPF engage un processus de remise en état des sols si, en fonction du contexte du projet, de la nature des travaux et de la destination finale du bien, cette intervention permet d'optimiser les coûts de production du foncier remis sur le marché.

Lors des travaux de dépollution et dans le strict cadre des réglementations en vigueur, l'EPF est confronté au problème de la gestion des terres polluées compte-tenu du coût économique et environnemental de leur mise en centre de stockage, d'une part, et de la difficulté de mettre en œuvre des solutions alternatives, d'autre part.

L'EPF doit faciliter le développement de solutions alternatives en procédant à l'acquisition ou à l'identification de terrains disponibles, susceptibles d'accueillir la mise en œuvre de ces solutions durables de gestion de la « ressource sol » élaborées en collaboration avec les services de l'Etat. Cette approche inclut les friches industrielles susceptibles d'être intégrées au processus de revalorisation des terres polluées.

8.3.2.4 Les modalités de cession des biens acquis

Les biens acquis sont cédés en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné.

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'outil ; l'intervention de l'EPF ne saurait en effet être réduite à diminuer les risques de l'opérateur et au final le coût potentiel pour la collectivité.

La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'EPF et le respect du programme source de l'engagement de l'EPF aux côtés de la collectivité et permettant par ses prescriptions de rattraper une éventuelle différence entre le prix de cession et la valeur de marché par des exigences renforcées en matière de qualité du projet final.

L'EPF s'attache à ce que la collectivité choisisse un opérateur dans le respect de la législation et, si le projet s'y prête, le choix peut s'opérer dans le cadre d'une mise en concurrence. Dans les zones tendues, ce dernier processus sera privilégié. Selon le type d'opération, la consultation n'est pas obligatoire. Elle peut être restreinte à 3 à 5 opérateurs, voire en gré-à-gré si la commune le préfère ou le marché le rend indispensable compte-tenu notamment de la faiblesse du nombre d'opérateurs actifs ou d'une difficulté particulière de l'opération. Les conditions de la cession (pénalités, engagement de réalisation du projet, obligation de rachat, etc..) dans tous les cas, seront déterminées par l'EPF et validées par la collectivité. L'EPF peut accompagner les collectivités dans le processus de consultation en assurant son pilotage et sa coordination sur la base d'un projet arrêté par la collectivité. Il peut aussi, à la demande de la collectivité mener directement la consultation, la décision de la collectivité sera recueillie avant l'engagement de la cession. Dans tous les cas, la désignation par la collectivité de l'opérateur selon un processus accepté par l'EPF permet à l'EPF de revendre le bien à l'opérateur sans autre formalité, il inclut de manière privilégiée dans l'acte authentique toutes les mentions et les conditionnalités nécessaires. L'EPF peut procéder, dans les conditions prévues par la convention, ensuite à la cession dudit bien à l'opérateur désigné sans qu'il y ait lieu de faire précéder cette cession de mesures de publicité et de mise en concurrence.

Compte-tenu de l'état du marché, notamment dans les zones rurales ou moins tendues, l'EPF pourra en accord avec la collectivité mener une négociation exclusive avec un seul opérateur. Les conditions de la cession finale, ainsi préparées par l'EPF, seront approuvées par la collectivité sur la base des conditions de réalisation de ce projet.

Dans le cas, pour une opération donnée, de la division du site de projet en plusieurs unités à céder pour la réalisation, l'EPF pourra vendre les unités à des cessionnaires distincts et le cas échéant à titre exceptionnel céder des délaisés limités à un tiers autre.

De manière générale, une fois la maîtrise foncière atteinte, la cession du foncier à un opérateur (aménageur, bailleur social, promoteur) désigné en association étroite avec l'EPF est engagée.

La revente des biens par l'EPF aux opérateurs est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin du portage prévue, dès lors que les conditions suivantes en particulier, non exhaustives, sont remplies :

- Pour la revente à un opérateur constructeur, avec l'obtention du permis purgé de tous recours et pour le logement social, l'obtention de la décision de financement.
- Pour la revente à un aménageur : aménageur désigné et, le cas échéant, traité de concession signé, règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération

L'EPF est tenu de préciser « les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement (L.321-5 du code de l'urbanisme) et à ses principes directeurs ».

Si la collectivité renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme, la revente à celle-ci est immédiatement exigible.

8.3.2.5 L'établissement du prix de cession

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'intervention de l'EPF. Pour autant, l'EPF n'a pas vocation à faire des bénéfices à l'occasion de ses interventions en portage foncier, d'autant plus que le sens de son intervention est de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière, le prix de cession des biens acquis 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 page 56 sur

- Le cas échéant les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études réalisées sur le bien ou en vue de l'acquisition et de la cession du bien ;
- Le montant des études, réparti au prorata des acquisitions, d'études générales de stratégie foncière le cas échéant
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti, ...;
- Le solde du compte de gestion ;
- La fiscalité dont l'EPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

Cependant, hormis le prix d'acquisition et les indemnités payées au propriétaire (remploi notamment) et aux éventuels occupants ou exploitants (indemnités d'éviction, de déménagement notamment), l'ensemble des dépenses peuvent être réparties au niveau de la convention et affectées par prorata. Elles peuvent faire l'objet d'une péréquation entre les cessions.

Le prix d'acquisition et les indemnités payées au propriétaire et aux occupants et exploitants peuvent faire l'objet d'une péréquation entre les cessions si le projet le justifie en fonction des enjeux et des perspectives de cession.

Le cas échéant, les études stratégiques et structurelles (diagnostic foncier...) et les études sur l'amélioration du projet dans le sens des principes directeurs de l'EPF et améliorant les conditions de cession, réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF ne sont pas refacturées sauf cas particulier.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du montant de la cession. 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 dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. L'apurement des comptes fera alors l'objet d'une facture spécifique.

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 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 recettes actualisées perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

Le mode d'imputation aux différentes cessions opérées des dépenses et recettes qui ne sont pas directement rattachées à un bien déterminé, et notamment les dépenses d'études (ex : DUP), est précisé dans la convention ou déterminé au cas par cas.

La perception d'une contribution aux frais de structure s'établissant à 0,5 % du montant des dépenses supportées est supprimée pour toutes les conventions en cours.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est calculé par l'application d'un taux à chaque dépense d'acquisition, comprenant uniquement les prix d'acquisition et indemnités versées au propriétaire et autres exploitants ou occupants du fait de l'acquisition (notamment indemnité de emploi et d'éviction), multiplié par le nombre d'années entières de portage de cette dépense calculé comme suit : année de cession - année d'acquisition - 1 ; et 0 si l'année de cession est la même que l'année d'acquisition. Le calcul des durées d'exonération est réalisé selon ce mode. Ce mode de calcul étant favorable à la collectivité, il s'appliquera sur toutes les conventions, que les règles de taux d'actualisation soient celles de l'ancien PPI ou du PPI actuel.

Le cas échéant, en cas de promesse de vente signée avec un opérateur autre que la collectivité et pour la réalisation d'un programme correspondant à l'objectif de la convention, la durée d'actualisation peut être fixée définitivement lors de la signature de la promesse de vente en fonction de l'année prévisionnelle de signature de l'acte authentique de vente, et quelle que soit l'année effective de signature de l'acte.

Le taux annuel 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 ne découle pas d'une convention cadre.
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 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.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée, telle que définie ci-dessus

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Les taux en vigueur dans la convention qui peuvent être issus de l'ancien PPI restent applicables tant que la convention n'a pas fait l'objet d'avenant. Les évolutions liées au taux d'actualisation sont intégrées dans tous les avenants automatiquement. La date de point de départ de changement de tarification est à la signature de l'avenant, sauf disposition contraire.

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

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues, à savoir en particulier l'obtention du permis de construire ou d'aménager et l'engagement des travaux qui s'y rapportent. Si les engagements

été respectés, la collectivité rembourse à l'EPF le montant hors taxe correspondant à l'exonération des frais d'actualisation dont elle a bénéficié pendant les quatre premières années de portage, additionné des éventuelles minorations foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis au titre de la convention 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.

8.3.3 La conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités

L'EPF doit développer une capacité d'études propre, afin de maîtriser l'ensemble de l'action foncière et connaître les caractéristiques du marché sur son périmètre de compétence. Sa mission implique de tenir ces connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics. Il a ainsi vocation à être partenaire des observatoires des marchés fonciers sur son territoire.

L'EPF n'a pas vocation à réaliser des études de réalisation ou d'aménagement en intervenant en prestation de services dont l'attribution relève d'une mise en concurrence préalable, mais des études de diagnostic, de potentiel foncier, des études de préféabilité en vue de conseiller au mieux les collectivités, optimiser la rentabilité du projet et limiter le risque de la collectivité en vue de la cession. Il peut en ce sens réaliser des études en maîtrise d'ouvrage directe ou participer à des études réalisées par une collectivité en corollaire à ses interventions en acquisition et portage foncier dans le cadre d'une convention.

L'EPF peut également mener des missions d'expertise foncière. Il s'agit, en appui à des demandes de programmation ou de planification qui appellent un volet foncier, de fournir à la collectivité les éléments d'analyse dont dispose l'EPF sur le territoire concerné, voire de l'aider à définir le cahier des charges de ce volet foncier. Comme mission d'intérêt général au bénéfice des plus petites collectivités, ces missions permettent d'aider une collectivité à analyser les questions foncières liées à un projet.

Les études conduites par l'EPF contribuant à sa connaissance générale ou au développement de ses compétences internes, même lorsque ces études sont appliquées à un projet ou à une convention, peuvent être non refacturées sur une convention ou sur un projet par décision interne du directeur général.

Par ailleurs, l'EPF a vocation à conduire en maîtrise d'ouvrage directe toutes les études préalables ou d'optimisation des travaux de démolition.

Il est rappelé que l'EPF a choisi d'appliquer la totalité des règles relevant du code des marchés publics sur l'ensemble de ses procédures. Les procédures de dialogue seront privilégiées afin souvent de permettre le maximum de marge pour les prestataires d'apporter des solutions innovantes améliorant la performance de ce qui est demandé.

8.3.3.1 Les études préalables aux conventions opérationnelles

L'EPF pourra assumer la réalisation d'études sur le territoire d'une commune avant la signature d'une convention opérationnelle, notamment si le territoire est couvert par une convention cadre. Ces études pourront être relatives à l'analyse du marché et des besoins fonciers, à l'analyse des gisements et de la structure foncière. Elles peuvent s'inscrire dans le cadre de l'élaboration des documents communautaires comme le PLH ou le PLUj, permettant notamment d'affiner les éléments d'une politique foncière afférente opérationnelle et efficace.

Si ces études réalisées en dehors d'une convention opérationnelle nécessitent le recours à des prestataires, leur coût est assumé par l'EPF sur son budget propre (études générales), le cas échéant avec un cofinancement de l'EPCI et/ou de la commune (dans ce cas, une convention de financement est établie entre les parties).

L'expérience acquise lors du premier PPI a mis en lumière la nécessité de réaliser dès que possible des études foncières, à la fois pour bien calibrer les surfaces nécessaires à la réalisation des projets mais également pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet envisagé et sa compatibilité avec l'état du marché foncier local. Préalablement au conventionnement un diagnostic foncier peut être préconisé par l'EPF et financé à 100%. Ces études sont stratégiques pour l'EPF afin de renforcer sa connaissance foncière du territoire, d'identifier et de conseiller au mieux la collectivité pour prévoir ensuite des conventions opérationnelles, de repérer avec la collectivité les zones à enjeux entrant dans les objectifs du PPI, de renforcer sa capacité de négociation sur les marchés locaux dans les territoires de la région qui obéissent à des évolutions très différentes. Ces études pourront être mutualisées au niveau régional par l'EPF, partagées avec les acteurs du foncier et participeront au renforcement de la capacité de l'EPF à observer finement les enjeux sur le territoire (action prévue au présent PPI).

La prise en charge financière d'une partie ou la totalité des études amont, limitée à l'analyse des questions foncières, vise à inciter les collectivités à réaliser ces études de calibrage des opérations et éviter de se trouver en difficulté en sortie de portage par la conclusion de conventions d'études foncières et urbaines préparatoires aux conventions opérationnelles.

L'EPF peut intervenir jusqu'à 100 % du coût HT de la partie de ces études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et d'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession. Si ces études ne sont suivies d'aucune acquisition, l'EPF assumera la charge définitive de sa participation. Si le projet se poursuit, cette participation sera répercutée dans le prix du foncier acquis. L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de ces études. Les résultats sont régulièrement présentés à la collectivité territoriale.

8.3.3.2 Les études intégrées aux conventions opérationnelles

En phase d'anticipation, pour les études, l'EPF peut participer au financement jusqu'à 100% du coût HT, en particulier pour les petites communes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une participation à la maîtrise d'ouvrage.

Dans la phase de pré-faisabilité, l'EPF peut prendre à sa charge la totalité des études afin notamment de déterminer le meilleur prix d'acquisition, le bon calibrage du programme en vue de permettre la cession dans les meilleures conditions pour la collectivité et la réalisation effective du projet prévu. Il assure la maîtrise d'ouvrage mutualisée de ces études de pré-faisabilité.

Dans les phases pré-opérationnelles, opérationnelles et de réalisation foncière, l'EPF prend à sa charge la totalité du coût du volet foncier, s'agissant d'études qui précèdent ses propres modalités d'intervention. Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettent de mesurer la pertinence d'un projet et d'examiner différentes hypothèses d'un programme. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de définir les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

De manière générale, le coût des études supporté dans le cadre des conventions opérationnelles est répercuté dans le prix de cession. Si les études ne débouchent sur aucune action foncière, la collectivité rembourse à l'EPF la totalité des sommes engagées à ce titre.

L'EPF conseille et accompagne les collectivités dans la définition de leurs besoins, et participe aux études qu'elles conduisent grâce au concours de prestataires extérieurs.

Dans le cadre des conventions opérationnelles, et dans le respect de ses missions définies par décret, l'EPF peut participer au financement des études pré-opérationnelles et aux études préalables à la cession jusqu'à 100 % de leur montant hors taxes. La participation peut prendre la forme d'une subvention ou d'une maîtrise d'ouvrage directe, en partenariat étroit avec la collectivité.

Le montant de la participation sera comptabilisé dans les dépenses engagées par l'EPF pour la mise en œuvre de la convention.

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, ainsi que d'assurer la sortie des opérations dans les meilleures conditions et de limiter le risque pour les collectivités. 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. Si elles sont 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 présent PPI.

8.3.3.2.1 L'étude des besoins fonciers

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, d'un quartier dégradé ou en friches, d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation pourra être menée (plan de valorisation foncière résidentielle et commerciale).

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 sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes. L'EPF pourra contribuer, voire étudier, des effets rendant difficiles la sortie des opérations et préconiser des évolutions.

8.3.3.2.2 L'étude 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 sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

8.3.3.2.3 Les études préalables ou pré-opérationnelles

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 dans le cadre du PLUj en cours d'élaboration:

- 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.

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
2^{ème} PPI (2014-2018) -- version approuvée en Conseil d'Administratif du 30 mai 2017

FONCTEUR	ANNUUEL											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
en millions d'€												
FONCTEUR												
RECETTES foncières stockées cumulées	14,30	20,28	28,54	37,07	46,58	56,29	66,13	76,09	86,09	96,09	106,09	116,09
Dépenses sur participations cumulées	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30
Différence	0,00	5,98	14,24	22,77	32,28	41,99	51,79	61,39	70,79	80,79	90,79	100,79
Dépenses foncières annuelles stockées	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30	-14,30
Mécanisme Foncière EPF Ambsak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prise en charge des travaux en vertu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participations cumulées non stockées annuelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ISF annuelle	10,00	14,11	18,22	22,33	26,44	30,55	34,66	38,77	42,88	46,99	51,10	55,21
RECETTES SRU Annuelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotations SRU Annuelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres recettes foncières non stockées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres dépenses foncières non stockées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCI & IMV de l'EPF annuel (0 + 8)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FCI & IMV annuels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX cumulés	5,56	11,11	16,67	22,22	27,78	33,33	38,89	44,44	50,00	55,56	61,11	66,67
Emprunts annuels	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38	8,38
Remboursements d'emprunts annuels	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75	-1,75
Frais financiers	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
Provision Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations en capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Solde Net (ou résidu)	2,84	5,68	8,52	11,36	14,20	17,04	19,88	22,72	25,56	28,40	31,24	34,08
TRÉSORERIE annuelle	9,57	19,14	28,21	37,28	46,35	55,42	64,49	73,56	82,63	91,70	100,77	109,84
TRÉSORERIE cumulée	0,00	9,57	19,14	28,21	37,28	46,35	55,42	64,49	73,56	82,63	91,70	100,77
STOCKS	0,00	14,30	28,60	42,90	57,20	71,50	85,80	100,10	114,40	128,70	143,00	157,30
RATIOS												
Volume d'actifs	14,30	28,60	42,90	57,20	71,50	85,80	100,10	114,40	128,70	143,00	157,30	171,60
Frais de personnel / Volume d'actifs	1,11	2,22	3,33	4,44	5,56	6,67	7,78	8,89	10,00	11,11	12,22	13,33
Frais FCI / Net / Volume d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts / Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FONCTEUR	CUMULÉ											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
en millions d'€												
FONCTEUR												
RECETTES foncières stockées cumulées	14,30	34,58	63,12	100,19	137,26	174,33	211,40	248,47	285,54	322,61	359,68	396,75
Dépenses sur participations cumulées	-14,30	-28,60	-42,90	-57,20	-71,50	-85,80	-100,10	-114,40	-128,70	-143,00	-157,30	-171,60
Information Foncière EPF Ambsak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prise en charge des travaux cumulée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses d'actifs non stockées cumulées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ISF cumulés	10,00	24,11	42,33	60,55	78,77	97,00	115,22	133,44	151,66	169,88	188,10	206,32
RECETTES SRU cumulées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses SRU cumulées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres recettes foncières non stockées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres dépenses foncières non stockées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCI & IMV de l'EPF cumulé (0 + 8)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FCI & IMV annuels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX cumulés	5,56	11,11	16,67	22,22	27,78	33,33	38,89	44,44	50,00	55,56	61,11	66,67
Emprunts cumulés	8,38	16,76	25,14	33,52	41,90	50,28	58,66	67,04	75,42	83,80	92,18	100,56
Remboursements d'emprunts cumulés	-1,75	-3,50	-5,25	-7,00	-8,75	-10,50	-12,25	-14,00	-15,75	-17,50	-19,25	-21,00
Frais financiers	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
Provision Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations en capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Solde Net (ou résidu)	2,84	5,68	8,52	11,36	14,20	17,04	19,88	22,72	25,56	28,40	31,24	34,08
TRÉSORERIE cumulée	0,00	9,57	19,14	28,21	37,28	46,35	55,42	64,49	73,56	82,63	91,70	100,77
STOCKS	0,00	14,30	28,60	42,90	57,20	71,50	85,80	100,10	114,40	128,70	143,00	157,30
RATIOS												
Volume d'actifs	14,30	28,60	42,90	57,20	71,50	85,80	100,10	114,40	128,70	143,00	157,30	171,60
Frais de personnel / Volume d'actifs	1,11	2,22	3,33	4,44	5,56	6,67	7,78	8,89	10,00	11,11	12,22	13,33
Frais FCI / Net / Volume d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts / Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Programme pluriannuel d'intervention

2009-2013

Sommaire

Chapitre I. La problématique d'aménagement auquel le programme pluriannuel d'intervention doit répondre.....	2
I.1 Les enjeux fonciers.....	2
I.2 Les objectifs des PLH.....	6
I.3 Les attentes locales vis-à-vis de l'EPF.....	7
Chapitre II. Les principes directeurs de l'action de l'EPF.....	7
II.1 Une action foncière en complément de celle des collectivités.....	7
II.2 Un objectif de régulation du marché foncier.....	7
II.3 L'économie d'espace et la qualité des projets.....	8
II.4 L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité.....	8
II.5 Un principe d'équité et de solidarité.....	8
Chapitre III. Les axes d'intervention de l'EPF.....	9
III.1 L'intervention au service de tous les territoires.....	9
III.2 L'intervention sur les enjeux pour le territoire.....	10
III.3 L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire	10
Des partenariats avec le Parc Interrégional du Marais Poitevin, le Conservatoire du Littoral et le CREN.....	10
La collaboration avec la SAFER.....	10
III.4 La maquette financière du PPI.....	11
Chapitre IV. Les modalités d'intervention de l'EPF.....	11
IV.1 Les actions foncières.....	12
IV.1.1 La nature des interventions de l'EPF.....	12
IV.1.2 Les actions à conduire.....	13
IV.1.2.a la réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis	13
IV.1.2.b la conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités	14
IV.1.2.c la maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF.....	14
IV.2 Le partenariat avec les maîtres d'ouvrage publics sollicitant l'intervention de l'EPF.....	15
IV.2.1 Les modalités de conventionnement.....	15
IV.2.2 Conditions de portage et de revente des biens acquis par l'EPF.....	16
IV.2.2.a Revente des biens acquis au prix de revient.....	16
IV.2.2.b Engagement de rachat du maître d'ouvrage.....	17
IV.2.2.c Modalité de gestion transitoire des biens, de transfert de propriété et de paiement du prix.....	18

Chapitre I. La problématique d'aménagement auquel le programme pluriannuel d'intervention doit répondre

I.1 Les enjeux fonciers

Littoral et agglomérations, moteurs de l'attractivité

Le Poitou-Charentes est une région attractive. Sa population (+0,71% par an) a légèrement plus vite qu'en France métropolitaine (+0,69%) depuis 1999, grâce à un solde migratoire positif qui profite surtout au littoral et aux grandes agglomérations. Entre 1999 et 2006, le littoral et les grandes agglomérations ont bénéficié d'une attractivité forte, attirant actifs et retraités. La croissance démographique a été particulièrement élevée sur l'axe Poitiers-Châtelleraut, autour de Niort, La Rochelle, Rochefort et sur tout le littoral atlantique jusqu'à Saintes, ainsi qu'au nord-est d'Angoulême. Pour la première fois depuis les années 60, le milieu rural ne perd plus de population, sans cependant aller jusqu'à profiter autant de la tendance positive observée au niveau national.

Une donnée fondamentale : la diminution de la taille des ménages

Dans la région, comme en France, le nombre de personnes par ménage, c'est-à-dire par résidence principale, décroît régulièrement depuis 1962. Il est passé de 3,29 en 1962 à 2,33 en 1999 puis à 2,22 en 2005 (2,31 France entière), soit une personne de moins par logement en près de 40 ans. Ainsi, l'évolution récente, depuis 1999, confirme cette tendance au desserrement de la population. L'évolution du nombre de ménages est deux fois plus forte que celle de la population (+ 1,4 % par an environ), causée aux deux tiers par l'allongement de la durée de vie qui multiplie les ménages d'une personne seule. Cette augmentation est à mettre en regard de l'augmentation de la taille moyenne des logements, le nombre de pièces par logement étant passé de 4,1 pièces en 1990 à 4,3 pièces en 2005 (3,8 à 4,0 France entière sur la même période).

Si les tendances récentes (1990-2005) se poursuivent, le nombre de ménages s'élèverait à 908 000 en 2030, contre 750 000 en 2005 selon une étude de l'INSEE et de la DRE. Selon les scénarios de projection, la région pourrait ainsi compter entre 6 300 et 6 800 ménages de plus par an entre 2005 et 2030, soit un gain annuel de 0,7 à 0,8 %. Le nombre de ménages pourrait ainsi croître à un rythme deux fois plus rapide que celui de la population, même si un ralentissement est anticipé à l'horizon 2030.

Un nombre important de résidences secondaires

Les résidences secondaires pèsent également dans l'économie locale. Leur nombre a sensiblement augmenté depuis dix ans, et en proportion, davantage que dans les autres régions métropolitaines. Elles sont particulièrement nombreuses non seulement en zone littorale, mais également en zone rurale. Près de 108 000 résidences secondaires ont été dénombrées en Poitou-Charentes en 2007, soit une multiplication par 2,5 en 40 ans. Elles représentent aujourd'hui 12% des logements habités, de façon permanente ou saisonnière. Deux sur trois sont localisées en Charente-Maritime,

concentrées au sein de la communauté d'agglomération Royan Atlantique, sur l'île d'Oléron et sur l'île de Ré.

Une offre de logements sociaux insuffisante

La construction de logements sociaux constitue un enjeu prioritaire pour répondre aux besoins de la population. Début 2008, le nombre de logements sociaux publics était de 70 pour 1 000 habitants en France métropolitaine contre seulement de 44 logements en Poitou-Charentes. La situation est particulièrement critique en Charente-Maritime qui, avec un nombre de logements sociaux publics de 39 pour 1 000 habitants, concentre pourtant près de 50 % des besoins estimés.

Le Poitou-Charentes est pourtant l'une des régions où les revenus sont les plus faibles. En 2007, 72,5% des ménages avaient des revenus inférieurs aux plafonds HLM (68,9% France entière). Par ailleurs, 56 % de ménages sont non imposables en Poitou-Charentes, contre 53 % en France. Ces ménages résident principalement dans les espaces éloignés des villes.

Une réelle expansion urbaine

Si la croissance démographique est vigoureuse dans les principales communautés d'agglomérations, elle plafonne dans les villes-centres. La population s'installe plus loin des centres urbains afin de profiter d'un meilleur cadre de vie et de logements moins chers. Ce phénomène de périurbanisation est particulièrement sensible à La Rochelle, Niort, Rochefort et Saintes. Ces choix de vie entraînent une amplification des déplacements domicile-travail, les emplois restant cependant largement concentrés dans les pôles urbains qui regroupent 60% des emplois salariés alors que seulement 38% de salariés y résident. Pour les quatre pôles chefs-lieux de département, la distance moyenne domicile-travail varie de 15 km à Angoulême à 26 km à Poitiers, elle est de 21 km pour La Rochelle et Niort.

L'étalement urbain constaté se mesure également au regard de la construction neuve, où le boom de la construction constatée à partir de 2002 a bénéficié à tous les espaces et spécialement à l'espace rural.

Les maisons individuelles constituent 80 % des résidences principales en Poitou-Charentes, plaçant la région au premier rang des régions métropolitaines (56 % France entière, 62 % hors Île-de-France). La prédominance de la maison individuelle entraîne une forte consommation d'espace, même si la surface moyenne de terrain pour une maison diminue légèrement, sur la période 2000-2008. La consommation d'espace pour la construction de logements neufs est passée de 1 100 ha en 2000 (pour 10 000 logements autorisés) à 1 800 ha en 2005 et 2006 (pour 18 000 logements autorisés). Un tassement net a été observé en 2008 (1 500 ha). La maison sur grand terrain reste le modèle dominant, avec une surface moyenne du terrain pour une résidence principale individuelle de 1 400 m², soit 7 maisons à l'hectare. Mais de forts écarts existent entre départements : 1 830 en Charente, 1 420 en Deux-Sèvres, 1 470 dans la Vienne et 1 150 en Charente-Maritime. La surface de terrain consommée pour un logement neuf est une fois et demi à deux fois plus élevée en zone rurale qu'en zone urbaine.

Un tissu économique qui souffre de la crise

La conjoncture actuelle perturbe le constat qui peut être dressé de la situation de l'économie régionale et de l'emploi. Tous les secteurs de la région sont atteints.

Le Poitou-Charentes s'est inscrit dans une croissance dynamique à partir de 2000, avec un taux de croissance annuel moyen du PIB progressant plus vite qu'en moyenne nationale sur la période 2000-2007, un contexte favorable à l'émergence de nouvelles zones d'activités.

Le tissu économique se caractérise par une industrie dépendante et concurrentielle dans les zones de Châtelleraut et d'Angoulême, deux zones tertiaires plutôt stables dans le sud des Deux-Sèvres (spécialisées dans les assurances) et diversifiée à Poitiers, des petites zones d'emplois spécialisées (Haute Charente, Nord Poitou, Cognac, Nord Deux Sèvres, Montmorillon), et enfin le littoral et ses secteurs peu concentrés : Saintonge (tertiaire agricole), La Rochelle (grande diversité des activités), Sud Charentes (zone d'emploi rurale). Il est marqué par une forte présence des très petites entreprises : elles représentent 96% de l'ensemble.

Le marché des biens ruraux

Sur les marchés fonciers de l'espace rural, deux types de crises se développent, aux conséquences inverses : l'insuffisance de la production alimentaire fait monter les prix des terres agricoles alors que la crise économique et financière fait baisser les prix des biens ruraux non agricoles, principalement sur les marchés fonciers ruraux sous influence urbaine. Les prix les plus élevés se rencontrent en Charente et Charente-Maritime.

Le marché des biens d'activités

La construction de locaux de bureaux, de commerces et de bureaux industriels est également fortement consommatrice d'espace. En moyenne sur cinq ans (période 2003-2007), 45 % de cette construction s'est concentrée sur les communautés d'agglomération. Des disparités importantes existent entre les communautés d'agglomérations. Celles de La Rochelle et de Poitiers cumulent à elles deux plus de 41% du nombre de locaux d'activités construits sur la région.

Un patrimoine naturel particulièrement riche

La région présente une large palette de paysages exceptionnels : des vallées, des bocages, des terres boisées mais aussi 450 km de littoral, des îles, des estuaires. Ce large éventail de milieux naturels héberge un grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques. Certains sites majeurs pour la biodiversité sont protégés. Le réseau "Natura 2000" couvre près de 15% du territoire régional.

Les zones humides constituent également un patrimoine biologique et culturel. Elles jouent un rôle primordial dans la régulation des équilibres naturels et le maintien de la biodiversité au sein du territoire de Poitou-Charentes et plus largement pour le littoral atlantique.

Une typologie synthétique du territoire

Une typologie des territoires sous l'angle des tensions foncières permet de regrouper les communes en six classes ou groupes de communes relativement homogènes.

-les communes centre des **pôles urbains** comprenant au total neuf communes. L'emploi au lieu de travail caractérise ces communes de la région.

-le **littoral charentais résidentiel** qui concentre les plus fortes tensions foncières de la région (prix des maisons, des terrains très élevés), avec une forte construction neuve de résidences principales

mais avec les plus faibles surfaces de parcelle.

- la **couronne périurbaine résidentielle du littoral** principalement, très tendue du fait de la plus forte hausse de la population et du plus fort taux de construction neuve de résidences principales. Les prix des maisons et des terrains y sont également très élevés.

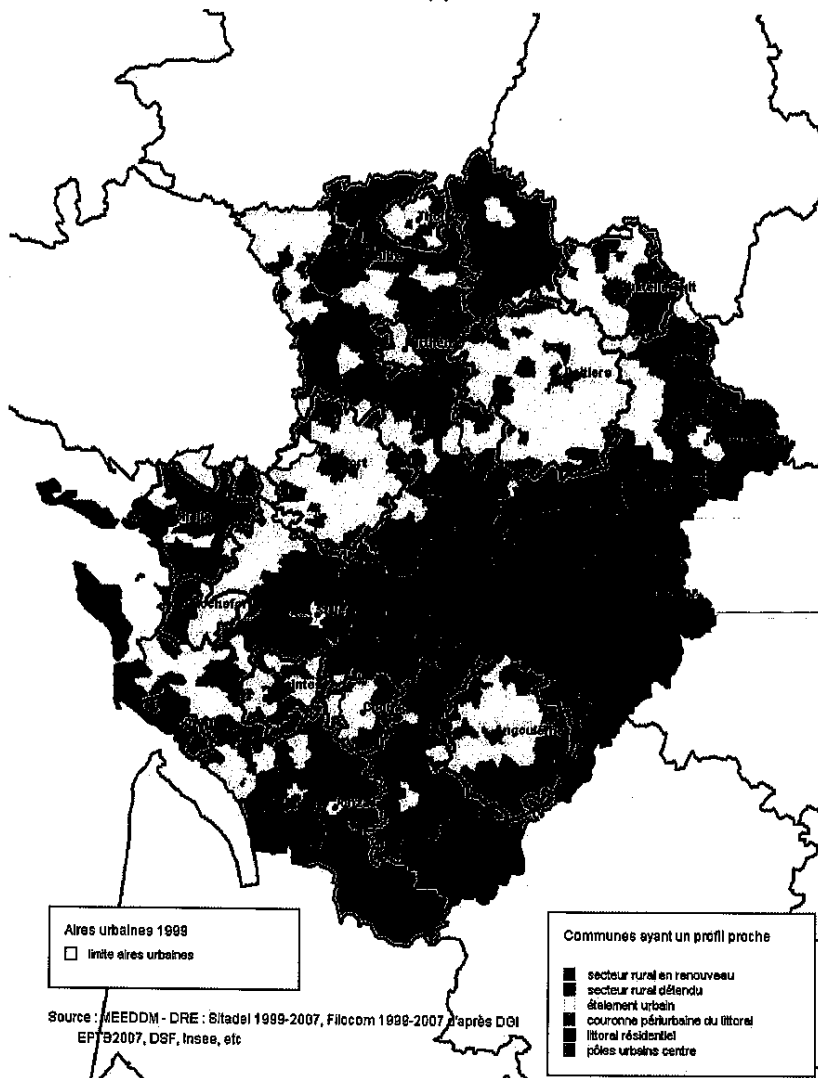
-une zone **d'étalement urbain qui se confirme** autour des villes et se traduit par une pression foncière plutôt forte, voire moyenne (prix des terrains et des maisons plutôt élevés), des acheteurs de maisons anciennes assez jeunes (familles avec enfants).

-un **secteur rural en renouveau** du fait de la croissance récente de la population malgré une construction neuve assez peu importante par rapport à la zone péri urbaine.

-un **secteur rural détendu**. Dans ce territoire éloigné des villes, la population est stable, avec peu de construction neuve, un taux de résidences secondaires important, et des prix de terrain modérés.

Une typologie des communes du Poitou-Charentes : synthèse des indicateurs de développement et de tensions foncières

Chiffres clés : le Poitou-Charentes en France
26 000 km² (4,7% de la superficie française)
1,72 millions d'habitants (2,8% de la population française) en 2006
Une population qui vieillit (25% plus de 60 ans)
Une région rurale avec une densité faible de hab/km² (111 en France), avec une faible concentration :
61% de la population réside dans une aire urbaine (75% en France hors Ile-de-France)
13 communes de plus de 10 000 habitants en France)



I.2 Les objectifs des PLH

Conformément à l'article L. 321-1-b du code de l'urbanisme, le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF doit tenir compte des priorités définies dans les PLH. À cet effet, le tableau ci-dessous dresse l'état des lieux des PLH existants, en mettant en évidence pour les documents qui ne sont pas en cours de réécriture les objectifs de réalisation de logements sociaux.

	EPCI	Population 2006	Avancement	OBJECTIF ANNUEL en logements sociaux	Date d'adoption (1)
Charente	CA du Grand Angoulême	103 501	Adopté	66	11-juin-07
	CC de Cognac	35 194	Adopté	56 à 57	11-déc.-08
Charente- Maritime	CA de La Rochelle	146 121	Adopté	330	11-déc.-08
	CA du pays Rochefortais	55 388	Nouvelle procédure en cours	/	07-mars-02
	CA Royan Atlantique	72 136	Adopté	75	29-janv.-08
	CC du Pays Santon	43 672	Nouvelle procédure en cours	/	01-juil.-04
	CC du Canton d'Aulnay de Saintonge	6 590	Nouvelle procédure en cours	/	20-oct.-04
	CC du Canton de Loulay	4 863	Nouvelle procédure en cours	/	20-oct.-04
	CC du Canton de Saint Hilaire de Villefranche	5 608	Nouvelle procédure en cours	/	20-oct.-04
	CC du Canton de Saint Jean d'Angély	16 160	Nouvelle procédure en cours	/	20-oct.-04
	CC du Pays de Matha	9 443	Nouvelle procédure en cours	/	20-oct.-04
	CC du Pays Savinois	7 005	Nouvelle procédure en cours	/	20-oct.-04
	CC du Val de Trézence de la Boutonne à la Devisé	3 881	Nouvelle procédure en cours	/	20-oct.-04
Deux-Sèvres	CA de Niort	100 657	Nouvelle procédure en cours	/	23-déc.-02
Vienne	CA du pays Chatelleraudais	54 671	Nouvelle procédure en cours	/	01-oct.-01
	CA de Poitiers	133 755	Nouvelle procédure en cours	/	18-déc.-02
	Pays du Montmorillonnais	34 569	Adopté	25	11/06/06

(1) Date d'adoption du document précédent si une nouvelle procédure est en cours.

I.3 Les attentes locales vis-à-vis de l'EPF

L'intervention de l'EPF doit contribuer à assurer la prise en compte des problématiques régionales, notamment dans les domaines du logement social, du développement économique et de la protection de l'environnement.

L'EPF ne doit pas limiter son intervention au portage exclusif de foncier non bâti. En effet, quelle que soit leur taille, les collectivités souhaitent s'impliquer dans la reconquête d'espaces déjà urbanisés, mais aujourd'hui en difficulté. L'EPF doit intervenir dans les centres anciens pour favoriser la restructuration d'îlots ou de portions d'îlots et faciliter ainsi les projets locaux d'offre de logements plus attractive, de soutien au maintien des commerces et de densification urbaine. L'implication de l'EPF sur les zones urbaines doit également faciliter l'intervention des collectivités en secteur diffus.

L'EPF doit participer au recyclage du foncier économique inadapté, qu'il s'agisse de réintégrer dans un projet urbain des friches industrielles situées en zone urbaine ou périurbaine, de reconstituer ou de créer du foncier à vocation économique pour conforter des activités existantes ou faciliter l'accueil de nouvelles activités.

L'EPF, dans un cadre de mission d'intérêt général et à travers la mise à disposition de son ingénierie foncière, doit aider les plus petites collectivités, parfois confrontées à un contexte règlementaire complexe, à analyser les questions foncières dans leurs projets de développement.

L'EPF doit aider les collectivités dans leurs relations avec les grands détenteurs de foncier, notamment RFF, la SNCF ou le ministère de la défense.

L'EPF doit être un partenaire actif dans l'observation des marchés fonciers et la mise à disposition des données dont il dispose pour éclairer les politiques foncières des collectivités.

Chapitre II. Les principes directeurs de l'action de l'EPF

II.1 Une action foncière en complément de celle des collectivités

L'EPF n'a pas vocation à définir une politique d'aménagement qui lui soit propre. Il met en œuvre des actions foncières adaptées aux projets des collectivités publiques ; il est un outil au service des politiques foncières des collectivités qu'il peut éclairer par sa connaissance des marchés fonciers et par ses compétences techniques.

Son intervention vient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités sur leur territoire, qui sont les seules à même de faire les choix d'acquisitions d'opportunité ou de réserves sur le très long terme.

II.2 Un objectif de régulation du marché foncier

L'EPF doit contribuer à l'objectif de régulation du marché foncier, par une observation fine de celui-ci et par une capacité d'intervention foncière aussi en amont que possible de l'aménagement

opérationnel. Il doit permettre ainsi aux collectivités de maîtriser les coûts de leurs aménagements, voire de les rendre possibles, et de capter à leur bénéfice la rente foncière créée par leurs investissements.

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

II.3 L'économie d'espace et la qualité des projets

Soucieux d'inscrire son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire, l'EPF veillera à privilégier les interventions foncières au bénéfice de projets intégrant un niveau qualitatif environnemental ou social minimum.

L'économie d'espace sera recherchée. D'une manière générale, les opérations de recyclage du foncier seront prioritairement accompagnées.

De même, en matière d'habitat, l'EPF privilégiera les projets faisant l'objet de réflexions sur l'application des règles d'urbanisme, notamment au regard de la densité et poursuivant des objectifs affirmés de mixité sociale et des ambitions environnementales affichées (éco quartiers, ...).

II.4 L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité

L'intervention de l'EPF s'inscrit prioritairement dans la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale et pertinente compte tenu de leur objet. Dans ce cas, une convention-cadre avec la structure porteuse du projet de territoire, déclinée ensuite en conventions opérationnelles, pourra être établie pour fonder l'intervention de l'EPF.

Dans le strict respect des compétences de chaque collectivité, l'EPF pourra intervenir directement pour le compte des communes dès lors que cette intervention ne compromet pas la réalisation de projets portés par l'intercommunalité, le département, la région ou l'État.

II.5 Un principe d'équité et de solidarité

Pour atteindre l'objectif de solidarité et de mutualisation inhérent à la nature de l'EPF, et garantir que chaque territoire départemental soit assuré d'un niveau minimum d'interventions en rapport avec ses enjeux, 30 % au maximum des ressources de la TSE provenant de chacun des départements contribueront à l'effort de solidarité.

Chaque territoire départemental pourra ainsi bénéficier, en termes d'équité, de 70 % au minimum de ces mêmes ressources. L'EPF fera en sorte que cet objectif soit atteint en termes d'engagements de conventions de projet sur la durée du PPI et en rendra compte annuellement au conseil d'administration.

Chapitre III. Les axes d'intervention de l'EPF

III.1 L'intervention au service de tous les territoires

L'EPF est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées par son décret constitutif, des interventions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, tenant compte des enjeux des territoires, et dans un cadre de solidarité et d'équité entre ceux-ci.

Au service de chacun des territoires, et dans le respect des principes énoncés au chapitre II,

✓ il 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 ; dans ce domaine, l'EPF interviendra en priorité en faveur des thèmes suivants :

- logement (social ou conventionné, en locatif ou en accession), avec un objectif de mixité sociale et urbaine, en secteur dense ou dans le diffus ;
- mutations urbaines au voisinage des pôles d'échanges multimodaux, en vue d'en faciliter l'usage et de permettre une optimisation de la fréquentation de ces équipements par l'adjonction de fonctions nouvelles (logements, emplois ou services) ;
- reconversion de friches urbaines en nouveaux quartiers de ville associant logements, services urbains et pôles de développement économique ;
- reconstitution d'une offre attractive pour le développement économique, notamment par le recyclage de foncier devenu inadapté.

✓ il 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 ce domaine, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui souhaitent :

- intervenir dans le cadre d'un projet global pour établir ou restaurer des fonctions urbaines. Ces actions peuvent notamment concerner des friches insérées dans le tissu urbain, la restructuration d'îlots ou de portions d'îlots pour faciliter les projets d'offre de logement plus attractive, le soutien au maintien des commerces et services et la densification urbaine;
- reconstituer une offre de foncier pour le développement, notamment en recyclant du foncier économique inadapté;
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.

✓ il conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les intercommunalités 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 le mettre en œuvre ;

Aux différentes échelles territoriales, pour faciliter la réalisation des projets locaux, l'EPF participe à la mobilisation des grands détenteurs publics de foncier, dont notamment RFF.

✓ il 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.

✓il participe à l'amélioration des grandes infrastructures de transports terrestres, aériennes ou maritimes de maîtrise d'ouvrage nationale, régionale, ou départementale, en complémentarité avec la SAFER.

La connaissance par l'EPF des marchés fonciers est un élément essentiel pour mener à bien sa mission; il a vocation à être partenaire des observatoires fonciers mis en place sur le territoire.

III.2 L'intervention sur les enjeux pour le territoire

Au regard des enjeux fonciers du territoire et depuis l'origine de la réflexion sur la création de l'EPF, il est apparu nécessaire que l'intervention de l'EPF dans le domaine du foncier pour l'habitat (et spécialement pour le logement social) représente au moins **50 %** de son volume d'activité.

Depuis l'origine, l'intervention de l'EPF sur le foncier pour le développement économique et l'emploi fait l'objet d'attentes. Elle doit représenter au moins **40 %** de son volume d'activité.

L'EPF doit 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 d'inondations, en complémentarité avec les autres acteurs (Conseil régional, Conseils généraux, Conservatoire du littoral, CREN, SAFER) à travers des partenariats conformément au paragraphe III.3 ci-dessous.

L'EPF peut intervenir sur le foncier nécessaire à la réalisation de grands équipements structurants dans le respect de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. Pour ce qui est des infrastructures demandées par les collectivités, l'EPF peut apporter une assistance technique, en intervenant à travers des budgets mis à sa disposition par les maîtres d'ouvrage.

III.3 L'intervention en partenariat avec d'autres acteurs du territoire

- **Des partenariats avec le Parc Interrégional du Marais Poitevin, le Conservatoire du Littoral et le CREN**

L'EPF se rapprochera du Parc Interrégional du Marais Poitevin, du Conservatoire National du Littoral et du CREN. Il s'agira, selon leurs plans d'actions respectifs, d'établir, s'il y a lieu, des partenariats spécifiques et d'instaurer les bases d'une collaboration forte.

- **La collaboration avec la SAFER**

Une attention toute particulière sera accordée aux relations avec la SAFER Poitou-Charentes-Vendée. L'action en bonne intelligence et en complémentarité avec cette dernière SAFER est un élément nécessaire de la réussite de l'action foncière publique dans les

interventions périurbaines et dans le milieu rural.

Le partenariat sera recherché, notamment dans les domaines des compensations foncières, de la négociation avec le monde agricole, de la gestion des terres dans l'attente de leur urbanisation et de l'observation des marchés fonciers.

- **La collaboration avec les chambres consulaires**

Des relations seront à nouer avec les différentes chambres consulaires pour enrichir et partager par des échanges les réflexions et démarches menées tant par les chambres que par l'EPF.

III.4 La maquette financière du PPI

Compte tenu des enjeux fonciers du territoire et des attentes exprimées par les collectivités locales, l'EPF doit pouvoir disposer d'un budget annuel d'intervention de 25 à 30 M€ à partir de 2010, soit 100 à 120 M€ sur la durée du PPI. À ce niveau, son implication sur le volet habitat à hauteur d'au moins 50% devrait permettre de dégager le foncier nécessaire à la construction de près de 600 nouveaux logements sociaux.

La maquette financière prévisionnelle est la suivante :

	PPI 2009-2013
Charges	131 M€ à 155 M€
Action foncière	100 M€ à 120 M€
Fonctionnement	9 M€
Remboursement d'emprunt	19 M€ à 22 M€
Frais financiers	3 M€ à 4 M€
Produits	131 M€ à 155 M€
Produits de cession	5 M€ à 6 M€
Emprunt	60 M€ à 72 M€
TSE	66 M€ à 77 M€

Chaque convention opérationnelle d'un montant supérieur à 1 M€ sera financée à 40 % sur fonds propres et à 60 % sur emprunt. L'emprunt sera garanti en totalité par la collectivité bénéficiaire de l'intervention de l'EPF.

Chapitre IV. Les modalités d'intervention de l'EPF

L'EPF met en œuvre des démarches foncières adaptées aux projets des collectivités publiques. Son intervention se situe en appui de la définition d'une stratégie de territoire, ou bien en aval de celle-ci et en amont de l'aménagement opérationnel. Par l'action qu'il conduit, l'EPF doit également contribuer à clarifier les conditions de faisabilité des projets de territoire ou opérations d'aménagement et faciliter ou accélérer leur réalisation en intervenant sur le marché foncier en tant

que de besoin.

IV.1 Les actions foncières

IV.1.1 La nature des interventions de l'EPF

On distingue différentes modalités d'actions foncières, qui peuvent se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation d'un projet. Chacune de ces modalités correspond à une phase particulière de la maturation d'un projet pour l'avancement duquel l'EPF peut accompagner la collectivité.

- **L'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. Elle peut ainsi s'engager pour permettre à la collectivité de définir clairement son projet. Elle permet, sur une large échelle, de surveiller les mutations et de connaître les tendances d'évolution du marché, d'appréhender les principaux enjeux fonciers, de définir des secteurs stratégiques selon leur potentiel de mobilisation et enfin de mener les premières acquisitions foncières, à l'amiable ou par préemption, qui pourront servir de références de prix ultérieurement notamment en cas d'engagement d'acquisitions par recours au juge de l'expropriation.

L'exercice du droit de préemption devra s'appuyer sur les motivations opposables découlant des réflexions préalables de la collectivité. À ce stade, et tant qu'une évaluation plus précise des projets n'aura pas abouti, notamment en termes de futurs périmètres d'intervention opérationnelle, les préemptions ne s'effectueront :

- qu'en cas de prix spéculatif risquant de compromettre, par les références créées, l'équilibre des projets futurs ;
- qu'en cas de mutation portant sur une situation foncière stratégique et déterminante pour l'avenir.

À titre exceptionnel et sur des territoires à enjeux très spécifiques, cette phase peut théoriquement déboucher sur des expropriations dans le cadre de DUP de réserves foncières.

La durée de la convention d'anticipation foncière est de trois ans, dont une phase active d'acquisition de deux ans et une faculté de portage des terrains acquis d'une année supplémentaire. Les durées de portage des terrains achetés seront prolongées dans les périmètres où l'action de l'EPF serait poursuivie en phase d'impulsion de projet. Dans le cas contraire, tous les terrains seront rachetés par la collectivité avant la fin de la convention.

- **L'acquisition pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'impulsion donnée au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente. À l'occasion de cette phase, la collectivité conduit des études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel, fait établir des scénarios ou programmes et fait évaluer leurs conditions essentielles de faisabilité. L'association de l'EPF aux réflexions conduites par la collectivités permet de contribuer à l'élaboration du phasage du projet et à la définition des conditions de sa faisabilité.

Pendant cette phase d'études, dans le cadre d'une convention de veille active, l'EPF poursuit la veille foncière de manière plus soutenue qu'en phase précédente, et prépare les acquisitions foncières nécessaires à l'engagement opérationnel du projet par la prospection systématique d'acquisitions amiables, en complément de l'exercice plus systématique du droit de préemption.

La durée de la convention doit correspondre aux délais nécessaires à l'aboutissement des études préalables et à la prise de décision formelle de la collectivité d'engager la phase de réalisation du projet. La durée souhaitable est de 4 ans, incluant une phase active d'acquisition de trois ans et une faculté de portage des terrains acquis d'une année supplémentaire. Ces durées de portage seront prolongées en cas de passage en convention de réalisation. Si la collectivité ne donne pas de suite opérationnelle à la démarche d'impulsion, elle rachète la totalité des terrains acquis par l'EPF avant la fin de la convention.

- **La phase de réalisation de la maîtrise 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, y compris par maîtrise « forcée », et se poursuivre par la revente rapide des biens aux maîtres d'ouvrage des projets.

Dans le cadre d'une convention projet de maîtrise foncière, l'EPF poursuit les acquisitions foncières à l'amiable et par préemption. Si nécessaire, il peut aider la collectivité à mettre en place une DUP et accompagner la collectivité dans les expropriations. Il peut également aider la collectivité à mettre au point les procédures juridique et financière opérationnelle de réalisation (ZAC, PAE,...).

La durée de la convention est courte, trois ans, dans la mesure où le périmètre est parfaitement défini, le programme et les grandes lignes du projet sont établis.

IV.1.2 Les actions à conduire

Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'intervention de l'EPF, celle-ci peut comporter trois composantes :

IV.1.2.a la réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis

- ✓ par acquisitions amiables ;
- ✓ par préemption dans le cadre de zone d'aménagement différé ou par délégation du droit de préemption urbain par une collectivité ;
- ✓ par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'assiette d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet.

En application du décret 86-455 du 14 mars 1986, l'EPF ne peut pas acquérir à un prix supérieur au prix des domaines.

IV.1.2.b la conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités

L'EPF doit développer une capacité d'études propre, afin de maîtriser l'ensemble de l'action foncière et connaître les caractéristiques du marché sur son périmètre de compétence. Sa mission implique de tenir ces connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics. Il a ainsi vocation à être partenaire des observatoires des marchés fonciers sur son territoire.

L'EPF n'a pas vocation à réaliser des études en intervenant en prestation de services dont l'attribution relève d'une mise en concurrence préalable. Il peut cependant réaliser des études en maîtrise d'ouvrage directe ou participer à des études réalisées par une collectivité en corollaire à ses interventions en acquisition et portage foncier dans le cadre d'une convention.

En phase d'anticipation, pour les études, l'EPF peut participer au financement jusqu'à 20% du coût HT dans la limite d'un plafond de 10 000€. Dans les phases pré-opérationnelles et de réalisation foncière, l'EPF prend à sa charge la totalité du coût du volet foncier, s'agissant d'études qui précisent ses propres modalités d'intervention. Ces études de mutabilité ou de faisabilité permettent de mesurer la pertinence d'un projet et d'examiner différentes hypothèses d'un programme. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de définir les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

De manière générale, le coût des études est répercuté dans le prix de cession. Si les études ne débouchent sur aucune action foncière, la collectivité rembourse à l'EPF la totalité des sommes engagées à ce titre.

L'EPF peut également mener des missions légères d'expertise foncière. Il s'agit, en appui à des demandes de programmation ou de planification qui appellent un volet foncier, de fournir à la collectivité les éléments d'analyse dont dispose l'EPF sur le territoire concerné, voire de l'aider à définir le cahier des charges de ce volet foncier. Comme mission d'intérêt général au bénéfice des plus petites collectivités, ces missions permettent d'aider une collectivité à analyser les questions foncières liées à un projet.

IV.1.2.c la maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF

L'EPF a vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de remise en état des sols (démolition du bâti, dépollution des sols en faisant intervenir la responsabilité du vendeur au regard de la législation sur les installations classées et les risques, sans exclure l'hypothèse de sites à responsable défaillant, défrichage, enlèvement des dépôts,...). Il peut également se voir confier la purge de l'aléa lié au diagnostic archéologique. Dans le cas de bâtiments existants à conserver dans le cadre du projet de la collectivité, l'EPF peut assurer le clos couvert en fonction de leur état structurel pour permettre la préservation du bâti. Les frais engagés par l'EPF sont répercutés dans le prix de revente des biens au terme du portage.

Il peut également assurer les travaux de remembrement éventuels, s'il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour constituer une entité foncière cohérente. Il peut assurer le pré-paysagement. En

revanche, l'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement (notamment voirie et réseaux).

La collectivité signataire de la convention de portage est associée à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. Elle est également associée au choix des prestataires par la participation d'un représentant à la commission d'achats interne.

IV.2 Le partenariat avec les maîtres d'ouvrage publics sollicitant l'intervention de l'EPF

L'EPF définit avec son commanditaire, selon les objectifs poursuivis et préalablement à toute intervention opérationnelle, les engagements réciproques des parties, les modalités d'action de l'EPF ainsi que les conditions de revente des biens. Ce partenariat est formalisé par la signature de conventions.

Chaque convention précise d'une part les obligations de l'EPF et d'autre part les engagements de la collectivité pour permettre l'élaboration puis la réalisation des projets visés et notamment le plafond financier d'intervention de l'EPF.

Elle mentionne en particulier :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention ;
- les périmètres concernés ;
- la nature et le volume des biens à acquérir ;
- le plafond d'intervention ;
- la démarche technique et juridique envisagée ;
- les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis ;
- la durée de portage ;
- les conditions de revente.

Le partenariat entre une collectivité et l'EPF pour la réalisation d'un projet à moyen ou long terme pourra justifier la signature de plusieurs avenants successifs à une convention projet au fur et à mesure que la collectivité confirmera sa volonté d'agir et précisera la définition du projet envisagé. Dans ce cadre, la durée totale de portage d'un bien pourra être supérieure à la durée d'une convention, dès lors que, pour la nécessité du projet, un bien acquis devra être porté jusqu'à l'aboutissement de la maîtrise foncière.

En revanche, si au terme de la durée conventionnelle de portage la collectivité ne confirme pas son intention de poursuivre la réalisation du projet, elle est tenue de racheter à l'EPF les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues à l'article IV.2.2.a.

IV.2.1 Les modalités de conventionnement

La signature de conventions-cadres avec une structure intercommunale sera privilégiée dès lors que l'intervention de l'EPF vise à permettre la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière au service d'un projet de territoire. Au fur et à mesure que l'avancement du projet le nécessite, sa mise en œuvre concrète sera définie par des avenants et des conventions d'adhésion et de projet.

Les conventions projet sont prises en application des conventions-cadres, ou sont autonomes, et sont passées entre l'EPF et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF au profit des collectivités concernées.

Compte tenu de la nature des interventions de l'EPF, les conventions sont de trois grands types : anticipation, pré-opérationnelle et réalisation foncière.

IV.2.2 Conditions de portage et de revente des biens acquis par l'EPF

IV.2.2.a Revente des biens acquis au prix de revient

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'intervention de l'EPF. Pour autant, l'EPF n'a pas vocation à faire des bénéfices à l'occasion de ses interventions en portage foncier, d'autant plus que le sens de son intervention est de contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et donc de ne pas grever les prix fonciers des opérations.

Le prix de cession des biens acquis 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 ;
- Les frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- Les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- Le montant des études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- Les travaux : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti,...;
- Le solde du compte de gestion ;
- La contribution aux frais de structure ;
- La fiscalité dont l'EPF peut être redevable à l'occasion de la cession.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la cession. 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 dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

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 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 recettes actualisées perçues par l'EPF pendant la durée du portage.

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5% du montant des dépenses d'action foncière, plafonnée à 20 000 €.

Le taux annuel d'actualisation est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation : 0,5% en zone U, 1% en zone AU (ou NA), 2% dans les autres cas ;
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1% ;
- Le taux est majoré de 0,5% pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre.

Ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation ci-dessus.

IV.2.2.b Engagement de rachat du maître d'ouvrage

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF n'a pas vocation à assurer de portage à risque. Il ne procède donc à des acquisitions qu'à la condition préalable qu'un maître d'ouvrage public s'engage par convention à racheter le patrimoine acquis au prix de revient supporté par l'EPF.

En accord avec la collectivité, les biens pourront cependant être cédés directement à un opérateur public ou privé. Dans ce cas, l'EPF s'attachera à ce que la collectivité choisisse cet opérateur dans le cadre d'une mise en concurrence. En cas de cession à un opérateur privé, celle-ci tiendra compte des valeurs des marchés fonciers et immobiliers.

L'accord passé entre l'EPF, la collectivité et l'opérateur pourra prévoir d'une part des clauses particulières à la charge de l'acquéreur, garantissant le respect des objectifs qualitatifs et quantitatifs négociés entre l'EPF, et d'autre part des conditions suspensives au bénéfice de l'acquéreur, notamment d'obtention des autorisations d'urbanisme préalables à la réalisation du projet.

La vente à un opérateur constructeur intervient au plus tôt à l'issue du délai de recours ouvert à l'encontre des autorisations d'urbanisme nécessaires, et au plus tard au terme de la convention conclue avec la collectivité.

La vente à un opérateur aménageur intervient dès que celui-ci est choisi, que le dossier de réalisation de l'opération est approuvé et que les documents d'urbanisme sont conformes.

Dans tous les cas de cession à des opérateurs autres que la collectivité, celle-ci devra approuver le bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière. Dans l'hypothèse où la vente ne peut être effectuée au profit de l'opérateur, la collectivité est tenue d'honorer son engagement de rachat.

IV.2.2.c Modalité de gestion transitoire des biens, de transfert de propriété et de paiement du prix

Pendant la durée de portage, les biens acquis dans le cadre d'une convention seront, dans la mesure du possible, mis à la disposition de la collectivité contractante qui en assurera l'entretien et le gardiennage, ce qui contribuera à réduire le prix de revient du bien. Les biens qui nécessitent des travaux seront gérés par l'EPF jusqu'à la fin de ceux-ci.

La gestion des biens occupés acquis par l'EPF (baux d'habitation ou baux commerciaux) sera menée en étroite collaboration avec la collectivité.

Pour les biens à vocation agricole, l'EPF s'attachera, dans toute la mesure du possible, à permettre leur exploitation, notamment dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER.

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-020

CA 2017-64 Adoption des généraux en vue de
l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel
d'Intervention (PPI) 2018-2022 intégrant notamment les
orientations stratégiques de l'Etat pour l'EPF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 64

Adoption des principes généraux en vue de l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018-2022, intégrant notamment les orientations stratégiques de l'Etat (OSE) et la méthode de concertation auprès des collectivités

Le Conseil d'Administration 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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE l'analyse des enjeux du périmètre d'intervention présentés

-APPROUVE les modalités d'intervention présentées

-ADOpte le document d'orientation du nouveau programme pluriannuel d'interventions (PPI) 2018-2022,

-DECIDE que ce document fera l'objet d'une consultation des collectivités, selon les principes présentés, avant l'adoption du PPI 2018-2022

-DECIDE que l'EPF tiendra compte d'ores et déjà, dans ses interventions, des principes contenus dans ce document

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

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

Michel STOUMBOEF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Principes d'application exceptionnelle du différé de paiement à la cession

Principe du différé de paiement envisagé

Plusieurs EPF d'Etat pratiquent des différés de paiement sur une durée généralement courte, de 1-2 ans. Les EPF locaux proposent souvent des différés de paiement beaucoup plus longs, sur 4, 5 voire 10 ans, souvent indiqués comme « sans frais ».

Pour un EPF d'Etat, le différé de paiement pour une cession à collectivité se justifie principalement dans le cas où l'engagement du projet est urgent et la durée de portage initialement estimée est très fortement réduite, et notamment dans le cas où les acquisitions ont été retardées et se terminent alors que le projet est engagé.

Le différé de paiement n'a vocation à intervenir que dans le cas d'une cession à une collectivité de petite ou très petite taille, sauf exception spécifique, qui peut souvent avoir des difficultés à faire face à des modifications substantielles, soudaines et non anticipées de ses perspectives de dépenses et de recettes sur l'année en cours. En règle générale, pour les collectivités de taille plus importante disposant d'une assise financière plus large cela représente des impacts proportionnellement plus mineurs.

Le différé de paiement n'a pas vocation à excéder 1 voire 2 ans dans la mesure où la collectivité a nécessairement à cet horizon la capacité de s'adapter budgétairement. Dans le cas où les dernières acquisitions ont lieu au deuxième semestre, il peut arriver que la collectivité soit déjà bien engagée sur la préparation de son budget pour l'année suivante et en conséquence ait des difficultés à s'adapter, d'où la nécessité de prévoir exceptionnellement la possibilité d'un différé de paiement à 2 ans.

Modalités du différé de paiement envisagé

Le différé de paiement a vocation à rester exceptionnel, il ne s'agit pas d'une facilité offerte de manière générale aux collectivités mais d'un outil d'urgence permettant de résoudre des situations complexes.

Dans cette optique, ses modalités de mise en œuvre doivent rester strictement contraintes, avec notamment a minima un paiement substantiel à la signature de l'acte, en règle générale 50%, et dans le cas d'un différé sur 2 ans, un paiement la dernière année ne pouvant excéder 50%.

Le différé de paiement est prévu par l'ordonnateur à l'acte de cession. Les échéances y sont définies, en règle générale à des dates à fin de trimestre, avec émission d'un titre de recettes par l'EPF. Il n'y a pas vocation à y avoir plus d'une échéance par an et plus de deux échéances au total en sus du paiement à la signature de l'acte, pour des raisons pratiques.

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-

Principes d'application exceptionnelle du différé de paiement à la cession

Le Conseil d'Administration 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

Sur proposition du Directeur Général,

- VALIDE les principes d'application exceptionnels du différé de paiement présentés
- CONFIRME notamment le caractère exceptionnel du différé de paiement
- CONFIRME la rédaction actuelle des conventions sur le paiement
- DELEGUE au Bureau l'approbation d'avenants aux conventions portant comme objet unique l'application du différé de paiement, dans la limite de la durée de portage prévue par la convention
- DELEGUE, en cas d'urgence dans les trois mois de la présente délibération, au Directeur Général l'approbation de tels avenants
- DECIDE qu'un retour annuel a minima sera fait au Conseil d'Administration sur l'application de cette faculté

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-021

CA 2017-65 Note d'orientation en matière d'action de
l'EPF sur les nouveaux territoires et sur l'organisation
mise en place

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-65

Note d'orientation en matière d'action de l'EPF sur les nouveaux territoires et sur l'organisation mise en place

Le Conseil d'Administration 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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE la note d'orientation en matière d'action de l'EPF sur les nouveaux territoires et sur l'organisation mise en place

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Note d'orientation en matière d'action de l'EPF sur les nouveaux territoires et sur l'organisation mise en place

Suite à l'adoption des principes directeurs du PPI, et des modalités de consultation préalables à son adoption, et avant l'examen des perspectives financières pluriannuelles et du budget 2018, il est proposé d'examiner les principes d'organisation suivants pour assurer la réactivité et l'efficacité de l'intervention de l'EPF sur l'ensemble du territoire d'intervention.

L'Établissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine, créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret du 30 juin 2008.

Il est, en application du décret du 5 mai 2017, compétent sur les départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne (hors agglomération d'Agen) et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

Le processus d'élargissement du territoire de compétence avait été entamé début 2016 suite à la fusion des régions, poursuivie par une mission de préfiguration du Conseil général de l'Environnement et du Développement Durable, puis par une phase de consultation officielle des collectivités conduite début 2017 par Monsieur le Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine avec des résultats en majorité très favorables, ayant abouti à la signature du décret du 5 mai 2017.

Le Conseil d'Administration sous son ancienne forme de Poitou-Charentes a continué à administrer l'Établissement jusqu'au 26 septembre, traitant des affaires courantes. L'installation du nouveau conseil d'administration est intervenue le 26 octobre dernier.

Le Conseil d'Administration du 13 décembre 2017 permet désormais l'action opérationnelle effective et systématique, avec l'adoption des principes directeurs du PPI, et des modalités de consultation préalables à son adoption, l'adoption des perspectives financières pluriannuelles et du budget 2018.

L'EPF poursuit le déploiement de son expertise et des outils au service des maires sur les nouveaux territoires de compétence, et commence donc à engager des conventions, comme il a déjà commencé à le faire sur des préemptions en urgence depuis cet été.

L'intervention de l'EPF sur son territoire historique se poursuit sans aucune rupture, par des acquisitions amiables, préemptions, expropriations, démolitions, études et cessions suite à consultations d'opérateurs. Depuis 2008, ce sont ainsi plus de 110 M€ d'engagements

réalisés par l'EPF pour presque 50M€ de cessions sur 8 ans, et des conventions sur près de 350M€ d'engagements possibles dans les conventions pour plus de 5 500 logements potentiels à créer. C'est un appui massif tant pour le développement de l'offre de logement dans les zones tendues, qu'en matière de développement économique, de revitalisation des centres-bourgs, le traitement des friches, la préservation de l'environnement et la protection contre les risques.

Pour ce qui est des moyens de l'EPF, l'organisation actuelle permet tout à fait de répondre aux besoins dans sa structure, le recrutement de nouveaux chefs de projets fonciers et de fonctions support étant bien entendu nécessaire pour tenir compte de l'augmentation de l'activité, en cohérence avec le budget. La mise en place est en tout état de cause déjà en cours, les rendez-vous avec les collectivités sur tout le territoire étant très réguliers. Des relais territoriaux sous forme de bureaux de passage sont en cours de mise en place, à Bordeaux, Libourne et Limoges, permettant de faciliter la logistique tout en limitant les contraintes de fonctionnement et permettront de répondre aux besoins.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-022

CA 2017-66 Adoption de la maquette financière
pluriannuelle 2018-2027

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-66

Adoption de la maquette financière pluriannuelle (2018-2027)

Le Conseil d'Administration 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

Sur proposition du Directeur Général,

-VALIDE les principes des perspectives pluriannuelles présentées

-APPROUVE le projet de maquette pluriannuelle proposé

-DEMANDE au Directeur Général d'engager les démarches nécessaires pour la préparation des moyens tant de TSE que d'emprunt pour 2019 et les années suivantes, en application de la maquette pluriannuelle

-RAPPELLE que la maquette pluriannuelle sera régulièrement réexaminée pour tenir compte des réalisations effectives

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Perspectives financières pluriannuelles, TSE et emprunt

L'article L 321-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. »

L'EPF doit élaborer, sur son nouveau périmètre, un nouveau programme pluriannuel d'interventions, sur la période 2018-2022, qui tienne compte du nouveau périmètre d'interventions, des enjeux qui s'y rattachent et des moyens qui y sont nécessaires en conséquence.

Jusqu'à l'adoption d'un nouveau PPI, néanmoins, le PPI 2014-2018 annexé au présent rapport dans sa dernière version approuvée, reste applicable aux nouvelles conventions approuvées.

Le conseil d'administration de l'EPF a, dès sa première réunion après le décret du 5 mai 2017, le 30 mai, demandé au Directeur Général de préparer une note d'orientation sur le programme pluriannuel d'interventions, à examiner lors des premières réunions du conseil d'administration sous sa nouvelle forme. Un projet a ainsi été préparé, dont le contenu est précisé par le présent rapport.

Le présent rapport traite de la partie F de cette note, relative aux perspectives financières pluriannuelles, lesquelles sont examinées au présent bureau dans le point sur le budget. Les parties A à C et E, qui traitent notamment des enjeux et des moyens opérationnels, sont examinées dans le point sur le PPI. Il correspond aux points 3.a à 3.c de l'ordre du jour.

Depuis sa création en 2008, l'EPF sous son ancienne forme de Poitou-Charentes a adopté deux PPI, sur les périodes 2009-2013 et 2014-2018, comprenant eux-mêmes des maquettes financières. Leur résultat est intégré aux projets de maquettes présentés, années 2009 à 2017 et permettent notamment de considérer l'avancement du PPI 2014-2018.

Le contenu de la maquette pour la partie 2018-2022 est explicité par la partie F de la note d'orientation du PPI. Pour l'information des administrateurs, une prolongation à horizon 10 ans a été ajoutée de manière à examiner notamment la résorption de la dette.

L'ensemble des données des maquettes sur la TSE sont présentés sur la base des données fournies par la DRFiP en 2016, et donc sujet à des corrections selon le calcul qui sera effectivement réalisé après vote de la TSE, chaque année.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'examiner le scénario sélectionné par le bureau. Les autres scénarios qui avaient été envisagés sont annexés au dossier. Le premier scénario alternatif reconduisait le montant plafonné de 2018 pour chaque année sur l'ensemble du PPI. Il aboutissait à des montants d'emprunt nécessairement très élevés au regard de la ressource propre et des cessions qui mettront quelques années à intervenir. Le deuxième scénario alternatif prévoyait selon le principe de la TSE différenciée des montants prélevés de 40M€ en 2019 et 2020, et limitaient encore l'emprunt.

La maquette présentée permet de rattraper le montant de TSE prélevé les trois premières années et ainsi de constituer un fonds de roulement correct, avec un montant global prélevé pour chacune des deux années 2018 et 2019, de 35M€. Cette maquette permet un équilibre satisfaisant emprunt/TSE, avec une trésorerie de 10M€ et un emprunt restant substantiel. Il est proposé de l'approuver.

Un suivi régulier sera fait de la réalisation, la maquette ayant vocation à être adaptée en fonction des besoins effectifs.

Un point spécifique est fait sur la taxe spéciale d'équipement, dont le montant sera pour la première fois fixé sur l'ensemble du territoire en application du décret du 5 mai 2017.

Le projet de loi de finances prévoit un plafond de TSE pouvant être perçue par l'EPF à 25,5 M€ net d'«*encaissements annuels nets des remboursements et dégrèvements, avant déduction de tout frais d'assiette et de recouvrement* » au titre de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, modifié chaque année en loi de finances, soit, après déduction des frais de recouvrement de 9%, 23,2 M€ de produit net pour l'EPFNA. L'ensemble des projets de maquette financière précédemment examinés prévoyaient des montants supérieurs à celui-ci, et pour certains substantiellement supérieurs. Ce montant aboutit, en l'état de la connaissance des bases fournies par la DRFiP, à la baisse du montant de TSE prélevée en ex Poitou-Charentes, sur les territoires historiques, du fait du différentiel entre les bases : pour une

TSE uniforme, le montant prélevé sur les quatre départements historiques baisserait de 9M€ à 8,5M€ en première approche.

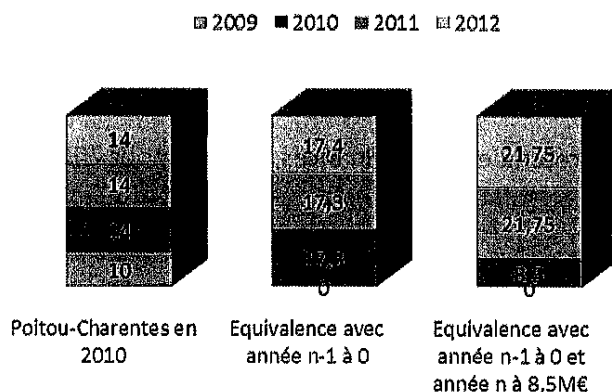
C'est ce qui conduit, après l'année 2018 déjà contrainte, à envisager les deux années suivantes un rattrapage à travers le mécanisme de la TSE différenciée, explicité dans la note du PPI.

A cet égard, il convient de rappeler que lors de sa création en 2008, l'EPF sous sa forme de Poitou-Charentes a bénéficié de ressources conséquentes pour commencer de manière rapide son activité. Ces ressources étant, avant que les cessions puissent constituer la source principale de financements :

- la taxe spéciale d'équipement, prélevée une année entière sans aucune intervention foncière en 2009, et augmentée à des montants de 14M€ pendant trois ans.
- L'emprunt mobilisé dès la première année d'intervention en 2010

Dans l'état actuel de l'analyse des sollicitations des collectivités, la montée en charge de l'EPF devrait être tout aussi rapide que lors de la création de l'EPF de Poitou-Charentes, avec toutefois un montant de TSE déjà contraint la première année au ratio actuel en Poitou-Charentes (5€/habitant), du fait du plafond en loi de finances à 23,2M€, soit 8,5M€ en ex Poitou-Charentes. Ce montant correspond à un établissement mature et bénéficiant des ressources de ses cessions et limite les capacités pour un établissement en phase de mise en place. Surtout, l'EPF ne bénéficiera pas d'une année de TSE en année vierge pour se constituer un fonds de roulement.

TSE - constitution du fonds de roulement - exemple de la création en Poitou-Charentes



Rappel des principes d'application de la TSE :

La TSE est un impôt d'Etat dont le montant est fixé annuellement par le Conseil d'Administration, les administrateurs de l'Etat ne prenant pas part au vote.

Les services des impôts (DRFIP) déterminent ensuite les taux additionnels aux quatre taxes directes locales (taxe d'habitation, taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties, cotisation foncière des entreprises) dont l'application aux bases constitue la TSE.

La répartition des produits entre les quatre taxes se fait en proportion des recettes que chacune des taxes a procuré l'année précédente à l'ensemble des communes et de leurs groupements situés sur le territoire de compétence. Pour chaque taxe, il y a un seul taux additionnel sur l'ensemble du territoire d'intervention.

La TSE apparaît donc sur les feuilles d'impositions locales mais reste un impôt d'Etat, identifié dans une colonne à part, affecté à l'EPF.

Les taux additionnels s'appliquent aux bases de chaque taxe, avec quelques spécificités :

- S'agissant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les terres à usage agricole sont exonérées ;
- S'agissant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties, les bailleurs sociaux et les sociétés d'économie mixte sont exonérés de la TSE au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les locataires de ces locaux sont exonérés de la TSE ;

Les taux actuels sur les quatre départements historiques d'ex Poitou-Charentes sont les suivants. Ils résultent d'une baisse de 35 % depuis 2012 due à la bonne santé financière de l'EPF.

	Taux actuels
Taxe d'Habitation	0,109%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	0,165%
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	0,371%
Cotisation Foncière des Entreprises	0,655%

Compte-tenu du plafond qui serait retenu en loi de finances, les taux pour 2018 sur l'ensemble du territoire seront très certainement inférieurs. Ils seront effectivement calculés par la DRFIP.

Ces éléments sont communiqués à la connaissance des administrateurs.



MAQUETTE PPI PROJET

EN M€

Départements ex Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne													Total									
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2027		
CHARGES																						
Actions foncières stockées		14,3	20,16	20,21	16,85	8,29	13,21	17,39	20,40	17	18	18	15	20	88	19	19	19	19	19	95	
Actions foncières non stockées					0,1	0,09	0,17	0,17	0,50						0						0	
Minoration foncière Tx, études					0,09	1,01			6,00	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	32,5	5	5	5	5	5	25	
Minoration foncière, Tx, études provisionnée							3,8	6,005							0						0	
Minoration SRU								1,26	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4	
Minoration SRU provisionnée							1,235	0,85							0						0	
Fonctionnement et investissement EFF	0,47	0,82	0,94	0,96	1,17	1,19	1,5	2,36	2,80	2,6	2,1	2,3	2,3	2,4	11,7	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	12	
Remboursement d'emprunts		1,73	3,03	8,1	6,53	7,36	3,18	1,53	0,63						0,32						0	
Frais financiers		0,03	0,12	0,13	0,2	0,16	0,06	0,02	0,01	0,003					0,003						0	
PRODUITS																						
Produits de cession stockés			5,54	0,85	5,91	13,07	9,26	12,35	12,00	18	17	18	18	19	88	19	19	19	19	19	85	
Produits de cession non stockés (actuel)			0,02		0,04	0,03	2,68	0,06	0,10						0						0	
Emprunts		8,36	8,92	5,58	5,55										0						0	
TSE	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,23	9,31	9,2	9,20	8,5	8,5	8,5	9,1	9,1	43,7	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	45,5	
Recettes SRU					0,4	0,82	0,43	0,85	1,43	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	4,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4	
Autres recettes	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,04									0						0	
Dotation en capital															0						0	
STOCKS																						
Stock foncier :	0	14,3	28,94	48,30	59,24	54,46	58,41	63,39	69,00	70	71	71	68	60		60	60	60	60	60		
Dettes :	0	6,63	12,52	14	13,02	5,66	2,48	0,85	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Solde nets :	0	7,81	16,42	34,30	46,22	48,80	55,93	62,54	68,68	70	71	71	68	60		60	60	60	60	60		
TTrésorerie brute :	9,57	18,0	14,5	21,1	22,9	26,8	21,6	24,7	15,8													
TTrésorerie nette des provisions pour minoration :	9,57	18,02	14,54	21,10	22,92	25,84	15,87	12,06	8,10	1,26	0,16	-0,14	3,18	2,36	4,06	5,76	7,46	9,16	9,16	10,86		

Départements ex Aquitaine hors Métropole et Limousin : Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne, Haute-Vienne													Total								
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2027	
CHARGES																					
Actions foncières stockées									20	20	25	15	25	105	25	25	25	25	25	125	
Actions foncières non stockées														0						0	
Minoration foncière Tx, études									1	1	2	5	6	15	5	5	5	5	5	25	
Minoration SRU									0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	
Fonctionnement et investissement EFF									3,1	1,9	2,1	2,2	2,3	8,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	11,5	
Remboursement d'emprunts									1,8	4,2	7,05	9	10,6	32,65	10	7	6	4	2,65	29,05	
Frais financiers									0,22	0,5	0,818	0,864	1,011	3,493	0,658	0,455	0,304	0,103	0	1,521	
PRODUITS																					
Produits de cession stockés									0	3	8	16	25	52	25	25	25	25	25	125	
Produits de cession non stockés (actuel)														0						0	
Emprunts									16	10	11	6	10	53	3	3	3			9	
TSE									9,9	17,9	17,9	16,7	10,7	67,1	10,7	10,7	10,7	10,7	10,7	53,5	
Recettes SRU									0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	
Autres recettes														0						0	
Dotation en capital														0						0	
STOCKS																					
Stock foncier :									20	37	54	53	53		53	53	53	53	53	53	
Dettes :									14,2	29	23,95	20,35	20,05			13,05	9,05	6,05	2,05	0	
TTrésorerie :									1,78	5,18	5,11	5,67	6,16		1,80	0,84	0,84	0,21	1,58		

Nouvelle-Aquitaine													Total								
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2027	
CHARGES																					
Actions foncières stockées									17	18	19	20	30	104	28	25	25	25	25	125	
Actions foncières non stockées									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Minoration foncière Tx, études									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Minoration SRU									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonctionnement et investissement EFF									0,5	0,9	1,1	1,2	1,3	5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	6,5	
Remboursement d'emprunts									2,25	5,25	7,94	10,1	11,05	36,6	11	9	7	5	4,4	36,4	
Frais financiers									0,27	0,627	0,897	1,033	0,908	3,737	0,721	0,572	0,349	0,163	0	1,805	
PRODUITS																					
Produits de cession stockés									0	3	10	20	25	58	27	27	25	25	25	129	
Produits de cession non stockés (actuel)														0						0	
Emprunts									17	15	10	7	12	61	6	5	1			12	
TSE									4,8	8,6	8,6	5,2	5,2	32,4	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	26	
Recettes SRU														0						0	
Autres recettes														0						0	
Dotation en capital														0						0	
STOCKS																					
Stock foncier :									17	32	41	41	46		44	42	42	42	42	42	
Dettes :									14,75	24,5	26,55	23,45	24,4		19,4	15,4	9,4	4,4			
TTrésorerie :									1,78	3,60	3,76	3,17	2,06		2,24	3,57	1,17	-0,14	-0,64		

TOTAL ETABLISSEMENT FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE													Total								
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2027	
CHARGES																					
Actions foncières stockées	0	14,3	20,18	20,21	16,85	8,29	13,21	17,33	20,4	17	18	18	15	20	297	68	69	69	69	69	345
Actions foncières non stockées	0	0	0	0	0,1	0,09	0,17	0,17	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minoration foncière Tx, études	0	0	0	0	0,09	1,01	0	0	6	7,5	7,5	8,5	11,5	12,5	47,5	10	10	10	10	10	50
Minoration foncière, Tx, études provisionnée							3,8	6,005							0						0
Minoration SRU								1,26	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	5,7	1	1	1	1	1	5
Minoration SRU provisionnée							1,235	0,85							0						0
Fonctionnement et investissement EFF	0,47	0,82	0,94	0,96	1,17	1,19	1,5	2,36	2,8	2,6	2,1	2,3	2,3	2,4	11,7	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	12
Remboursement d'emprunts	0	1,73	3,03	8,1	6,53	7,36	3,18	1,53	0,63	4,37	9,45	15	16,1	21,35	69,87	21	16	19	9	6,45	65,45
Frais financiers	0	0,03	0,12	0,13	0,2	0,16	0,06	0,02	0,01	0,493	1,123	1,715	1,979	1,910	7,213	1,378	1,028	0,663	0,264	0	3,226
PRODUITS																					
Produits de cession stockés	0	0	5,54	0,85	5,91	13,07	9,26	11,39	12	16	23	36	54	89	198	71	71	69	69	69	349
Produits de cession non stockés (actuel)	0	0	0,02	0	0,04	0,03	2,68	0,06	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts	0	8,36	8,92	5,58	5,55	0	0	0	0	33	25	21	13	22	114	9	8	4	0	0	21
TSE	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,23	9,31	9,2	9,2	23,2	38	38	25	25	143,2	25	25	25	25	25	125
Recettes SRU	0	0	0	0	0,4	0,82	0,43	0,85	1,43	1,7	1	1	1	1	5,7	1	1	1	1	1	5
Autres recettes	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotation en capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STOCKS																					
Stock foncier :	0	14,3	28,94	48,3	59,24	54,46	58,41	63,39	69	107	140	166	162	168		164	164	164	164	164	
Dettes :	0	6,63	12,52	14	13,																



SCENARIO ALTERNATIF 1 : TSE UNIFORME

MONTANT PLAFOND 23,2 M€

EN M€

Départements ex-Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne																	Total	2023	2024	2025	2026	2027	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027		
CHARGES																							
Actions foncières stockées		14,3	20,18	20,21	16,85	8,29	13,21	17,33	20,4	17	18	18	15	20	88	19	19	19	19	19	95		
Actions foncières non stockées					0,1	0,09	0,17	0,17	0,50						0						0		
Minoration foncière Tx, études					0,09	1,01			6,00	5,5	6,5	6,5	6,5	6,5	32,5	5	5	5	5	5	25		
Minoration SRU						1	3,5	6,005		1,20	1,5	0,8	0,8	0,8	4,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4		
Minoration SRU provisionnée							1,285	0,85							0						0		
Fonctionnement et investissement EPF	0,47	0,82	0,94	0,98	1,17	1,19	1,5	2,36	2,80	2,6	2,1	2,3	2,3	2,4	11,7	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	12		
Remboursement d'emprunts		1,79	3,03	8,1	6,53	7,36	3,18	1,53	0,63	0,32					0,32						0		
Frais financiers		0,03	0,12	0,13	0,2	0,16	0,06	0,02	0,01	0,00					0,00						0,00		
PRODUITS																							
Produits de cession stockés			5,54	0,85	5,91	13,07	9,26	12,35	12,00	16	17	18	18	19	88	19	19	19	19	19	95		
Produits de cession non stockés (actu)					0,04	0,09	2,68	0,06	0,10						0						0		
Emprunts		8,36	8,92	9,58	5,55										0						0		
TSE	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,23	9,31	9,2	5,20	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	42,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	42,5		
Recettes SRU					0,4	0,82	0,43	0,85	1,43	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	4,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4		
Autres recettes	0,01	0,02	0,11	0,06	0,01										0						0		
Dotation en capital		1													0						0		
STOCKS																							
Stock foncier	0	14,3	28,94	48,30	59,24	54,46	58,41	63,39	69,00	70	71	71	68	69		69	69	69	69	69	69		
Dettes	0	6,63	12,52	14	13,02	5,66	2,48	0,95	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Solde nets	0	7,67	16,42	34,30	46,22	48,80	55,93	62,44	68,68	70	71	71	68	69		69	69	69	69	69	69		
Troisième brute :	9,57	18,0	14,5	21,1	22,9	26,8	21,6	24,7	15,8														
Troisième nette des provisions pour minoration :	9,57	18,02	14,54	21,10	22,92	25,84	15,87	12,06	2,19	1,26	0,16	-0,14	2,56	1,19		2,26	3,26	4,46	5,56	6,66			

Départements ex-Aquitaine hors Métropole et Intercomm. Centre, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne, Haute-Vienne																	Total	2023	2024	2025	2026	2027	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027		
CHARGES																							
Actions foncières stockées										20	20	25	15	25	105	25	25	25	25	25	125		
Actions foncières non stockées															0						0		
Minoration foncière Tx, études										1	1	2	5	6	15	5	5	5	5	5	25		
Minoration SRU										0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1		
Fonctionnement et investissement EPF										1,1	1,8	2,1	2,2	2,3	9,5	1,8	2,3	2,3	2,3	2,3	11,5		
Remboursement d'emprunts										1,6	4,2	7,05	9	10,9	32,95	9	7	7	5	3	31		
Frais financiers										0,22	0,5	0,818	0,844	1,011	3,493	0,921	0,891	0,831	0,771	0,711	4,125		
PRODUITS																							
Produits de cession stockés										0	9	8	16	25	52	25	25	25	25	25	125		
Produits de cession non stockés (actu)															0						0		
Emprunts										16	15	18	8	10	67	6	6	5	3	1	21		
TSE										9,9	9,9	9,9	9,9	9,9	49,5	9,9	9,9	9,9	9,9	9,9	49,5		
Recettes SRU										0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1		
Autres recettes															0						0		
Dotation en capital															0						0		
STOCKS																							
Stock foncier										20	37	54	93	93		93	93	93	93	93	465		
Dettes										14,2	25	35,95	34,95	34,05		31,05	30,05	28,05	26,05	24,05	154,5		
Troisième :										5,8	12	18,05	58,05	59		62	63	65	67	69	210,5		
Troisième brute :										17,8	21,9	11,1	2,87	2,85		1,24	1,95	1,71	1,54	1,43	1,43		

Métropole																	Total	2023	2024	2025	2026	2027	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027		
CHARGES																							
Actions foncières stockées										17	18	19	20	30	104	25	25	25	25	25	125		
Actions foncières non stockées															0						0		
Minoration foncière Tx, études										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Minoration SRU										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fonctionnement et investissement EPF										0,5	0,9	1,1	1,2	1,3	5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	6,5		
Remboursement d'emprunts										2,25	5,25	7,95	10,1	11,05	36,6	11	9	7	6	4	37		
Frais financiers										0,27	0,627	0,897	1,095	0,908	3,797	0,795	0,655	0,543	0,459	0,375	2,827		
PRODUITS																							
Produits de cession stockés										0	8	10	20	25	58	27	27	25	25	25	129		
Produits de cession non stockés (actu)															0						0		
Emprunts										17	17	15	8	12	69	7	4	3	3	1	18		
TSE										4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	24	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	24		
Recettes SRU															0						0		
Autres recettes															0						0		
Dotation en capital															0						0		
STOCKS																							
Stock foncier										17	32	41	41	46		44	42	42	42	42	212		
Dettes										14,75	26,5	33,55	31,45	32,4		28,4	23,4	19,4	16,4	13,4	101		
Troisième :										2,05	6,3	7,45	9,95	13,6		15,6	18,6	22,6	28,6	28,6	111		
Troisième brute :										17,8	18,0	2,66	3,12	1,66		7,37	2,71	1,77	1,21	1,36	8,30		

ETABLISSEMENT PUBLIC LOGEMENTS DE NOUVELLE-AQUITAINE																	Total	2023	2024	2025	2026	2027	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027		
CHARGES																							
Actions foncières stockées	0	14,3	20,18	20,21	16,85	8,29	13,21	17,33	20,4	54	56	62	50	75	297	69	69	69	69	69	345		
Actions foncières non stockées	0	0	0	0	0,1	0,09	0,17	0,17	0,51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Minoration foncière Tx, études	0	0	0	0	0,09	1,01	0	0	6,00	7,2	7,2	8,2	11,2	12,5	47,5	10	10	10	10	10	50		
Minoration SRU						1	3,5	6,005		3,26	1,7	1	1	1	5,2	1	1	1	1	1	5		
Minoration SRU provisionnée							1,285	0,85							0						0		
Fonctionnement et investissement EPF	0,47	0,82	0,94	0,98	1,17	1,19	1,5	2,36	2,8	4,2	4,8	5,5	5,7	6	26,2	6	6	6	6	6	30		
Remboursement d'emprunts	0	1,79	3,03																				



SCENARIO ALTERNATIF 2 : TSE DIFFERENTIEE

MONTANT PLAFOND 40 M€ EN 2019-2020

Départements ex Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne																	EN M€					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	
CHARGES																						
Actions foncières stockées			14,3	20,16	20,21	16,85	8,29	13,21	17,33	20,40	17	18	18	15	20	88	19	19	19	19	19	95
Actions foncières non stockées						0,1	0,09	0,17	0,17	0,50					0						0	
Minoration foncière Tx études						0,09	1,01			6,00	6,5	6,5	6,5	6,5	32,5	5	5	5	5	5	25	
Minoration foncière, Tx études provisionnée							1	3,5	6,005												0	
Minoration SRU									1,26	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	4,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4	
Minoration SRU provisionnée								1,235	0,85												0	
Fonctionnement et investissement EPF	0,47	0,82	0,94	0,98	1,17	1,19	1,5	2,36	3,80	2,6	2,1	2,3	2,3	2,4	13,7	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	12	
Remboursement d'emprunts		1,73	3,03	8,1	6,53	7,36	3,18	1,53	0,62	0,92					0,92						0	
Frais financiers		0,03	0,12	0,13	0,2	0,16	0,06	0,02	0,01	0,003					0,003						0	
PRODUITS																						
Produits de cession stockés			5,54	0,85	5,91	13,07	9,26	12,35	12,00		16	17	18	18	19	88	19	19	19	19	19	95
Produits de cession non stockés (actuel)			0,02		0,04	0,09	2,68	0,06	0,10						0						0	
Emprunts			8,36	8,92	9,58	5,53									0						0	
TSE	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,23	9,31	9,2	8,20	8,5	8,5	8,5	9,1	9,1	43,7	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	45,5	
Recettes SRU					0,4	0,82	0,43	0,85	1,43	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	4,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4	
Autres recettes	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,01									0						0	
Dotation en capital			1																		0	
STOCKS																						
Stock foncier :	0	14,3	28,94	48,30	59,24	54,46	58,41	63,39	69,00	70	71	71	68	69		69	69	69	69	69	69	
Dettes :	0	6,83	12,52	14	13,02	5,66	2,48	0,95	0,32	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Solde tiers :	0	1,84	-2,95	12,18	1,5	-3,2	-8,6	2														
Trésorerie brute :	9,57	18,0	14,5	21,1	22,9	26,8	21,6	24,7	15,8													
Trésorerie nette des provisions pour minoration :	9,57	18,02	14,54	21,10	22,92	25,84	15,87	12,06	3,19	1,26	0,16	-0,18	3,16	2,86		4,06	5,76	7,46	9,16	10,86		

Départements ex Aquitaine hors Métropole et Limousin : Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne, Haute-Vienne																	EN M€				
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027
CHARGES																					
Actions foncières stockées										20	20	25	15	25	105	25	25	25	25	25	125
Actions foncières non stockées															0						0
Minoration foncière Tx études										1	1	2	5	6	15	5	5	5	5	5	25
Minoration SRU										0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
Fonctionnement et investissement EPF										1,1	1,8	2,1	2,2	2,3	9,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	11,5
Remboursement d'emprunts										3,8	4,2	7,05	9	10,5	32,95	7	4	3,05	0	0	14,05
Frais financiers										0,22	0,2	0,16	0,94	1,01	3,493	0,507	0,219	0	0	0	0,725
PRODUITS																					
Produits de cession stockés										0	3	8	16	25	52	25	25	25	25	25	125
Produits de cession non stockés (actuel)															0						0
Emprunts										16	9	7	6	10	47						0
TSE										9,9	23,2	21,1	10,7	10,7	73,7	10,7	10,7	10,7	10,7	10,7	58,5
Recettes SRU										0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1
Autres recettes															0						0
Dotation en capital															0						0
STOCKS																					
Stock foncier :										20	37	54	53	53		53	53	53	53	53	269
Dettes :										14,2	18	17,95	14,95	14,05		14,05	14,05	14,05	14,05	14,05	70,05
Trésorerie :										1,78	6,48	5,71	6,27	6,75		6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	33,71

Bordeaux Métropole																	EN M€				
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027
CHARGES																					
Actions foncières stockées										17	18	19	20	30	104	25	25	25	25	25	125
Actions foncières non stockées										0	0	0	0	0	0						0
Minoration foncière Tx études										0	0	0	0	0	0						0
Minoration SRU										0	0	0	0	0	0						0
Fonctionnement et investissement EPF										0,3	0,9	1,1	1,2	1,3	5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	6,5
Remboursement d'emprunts										2,25	5,25	7,93	10,1	11,05	36,6	11	9	7	6,4	4	37,4
Frais financiers										0,27	0,627	0,897	1,035	0,908	3,737	0,685	0,525	0,355	0,169	0	1,744
PRODUITS																					
Produits de cession stockés										0	3	10	20	25	58	27	27	25	25	25	139
Produits de cession non stockés (actuel)															0						0
Emprunts										17	13	8	7	12	58	6	5	3	2		16
TSE										4,8	10,3	10,3	5,2	5,2	35,0	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	26
Recettes SRU															0						0
Autres recettes															0						0
Dotation en capital															0						0
STOCKS																					
Stock foncier :										17	32	41	41	46		46	42	42	42	42	204
Dettes :										14,75	22,5	23,55	20,45	21,4		21,4	16,4	12,4	8,4	4	0
Trésorerie :										1,78	3,30	3,66	3,52	2,46		2,46	3,67	4,04	3,59	3,82	2,82

TOTAL ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE																						EN M€				
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027					
CHARGES																										
Actions foncières stockées	0	14,3	20,16	20,21	16,85	8,29	13,21	17,33	20,40	54	56	62	50	73	297	69	69	69	69	69	345					
Actions foncières non stockées	0	0	0	0	0,1	0,09	0,17	0,17	0,5	0	0	0	0	0	0						0					
Minoration foncière Tx études	0	0	0	0	0,09	1,01	0	0	6	7,5	7,5	8,5	11,5	12,5	47,5	10	10	10	10	10	50					
Minoration foncière, Tx études provisionnée						1	3,5	6,005													0					
Minoration SRU									1,26	1,2	1	1	1	1	5,7	1	1	1	1	1	5					
Minoration SRU provisionnée							1,235	0,85													0					
Fonctionnement et investissement EPF	0,47	0,82	0,94	0,98	1,17	1,19	1,5	2,36	3,80	4,2	4,8	5,5	5,7	6	26,2	6	6	6	6	6	30					
Remboursement d'emprunts	0	1,73	3,03	8,1	6,53	7,36	3,18	1,53	0,62	4,37	9,43	15	15,1	21,95	87,87	18	13	10,05	6,4	4	51,45					
Frais financiers	0	0,03	0,12	0,13	0,2	0,16	0,06	0,02	0,01	0,493	1,127	1,715	1,979	1,919	7,233	1,202	0,744									

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-12-12-076

délégation signature financière K PHILIPPON chef du
bureau du CSP CHORUS

**LE RECTEUR DE LA REGION ACADEMIQUE
NOUVELLE AQUITAINE
RECTEUR DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIER DES
UNIVERSITES DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX**

Vu les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine en date du
12 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Olivier DUGRIP, Recteur de la région
académique Nouvelle Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, Chancelier des universités de
l'académie de Bordeaux

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Subdélégation de signature est donnée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice de la direction des affaires financières, à Madame Karine PHILIPPON, Chef du bureau du CSP CHORUS, à l'effet de :

Signer, dans la limite de ses attributions et compétences, tout document, acte, décision, contrat, conclusion, mémoire et, d'une façon plus générale, tous les actes se traduisant par l'ordonnement de dépenses ou recettes se rapportant au rectorat de l'académie de BORDEAUX et aux directions départementales des services de l'éducation nationale de l'académie de BORDEAUX.

Recevoir les crédits sur les programmes suivants : 139, 140, 141, 150, 172, 214, 230, 231, 309, 723.

Cette délégation porte sur l'engagement, la liquidation et le mandatement des dépenses, ainsi que sur l'émission et la signature des titres de recettes.

Signer dans la limite de ses attributions et compétences, toute déclaration de conformité en matière d'opérations d'inventaire et, d'une façon plus générale, tous les actes se traduisant par la constatation des droits et obligations et l'inventaire des biens se rapportant à l'activité financière du rectorat de l'académie de BORDEAUX ou aux directions départementales des services de l'éducation nationale de l'académie de BORDEAUX.

Valider, de façon électronique dans le progiciel CHORUS, pour les programmes mentionnés à l'article 1^{er} l'engagement, la certification du service fait, les demandes de paiement, les ordres de payer et les ordres de recette.

Signer, dans la limite de ses attributions et compétences, tout acte réglementaire et correspondance concernant les attributions du centre de service partagé CHORUS, à l'exception des décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 2 :

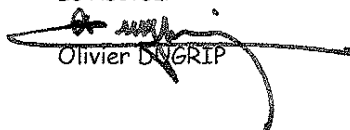
La signature de Madame PHILIPPON est déposée auprès des services appelés à connaître les actes qu'elle signera dans le cadre du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Le Secrétaire Général de l'Académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à bordeaux, le 12 décembre 2017

Le Recteur


Olivier DUGRIP

Spécimen de signature
De Madame PHILIPPON
Visé par le présent arrêté



RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-12-12-078

délégation signature financière F ANTHONIOZ chef du
bureau DAF 4

**LE RECTEUR DE LA REGION ACADEMIQUE
NOUVELLE AQUITAINE
RECTEUR DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIER DES
UNIVERSITES DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX**

Vu les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine en date du 12 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Olivier DUGRIP, Recteur de la région académique Nouvelle Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, Chancelier des universités de l'académie de Bordeaux

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} :

Subdélégation de signature est donnée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame ZOU-PERY, directrice de la direction des affaires financières, à Madame Françoise ANTHONIOZ, Chef du bureau DAF 4, à l'effet de signer les documents concernant les attributions du bureau susmentionné.

ARTICLE 2 :

La signature de Madame ANTHONIOZ est déposée auprès des services appelés à connaître les actes qu'elle signera dans le cadre du présent arrêté.

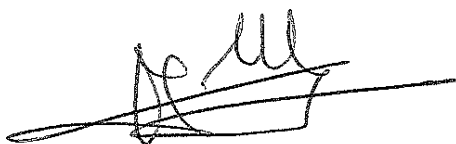
ARTICLE 3 :

Le Secrétaire Général de l'Académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à bordeaux, le 12 décembre 2017

Le Recteur


Olivier DUGRIP



Spécimen de signature
De Madame ANTHONIOZ
Visé par le présent arrêté

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-12-12-077

délégation signature financière C ANDRE chef du bureau
DAF 3

**LE RECTEUR DE LA REGION ACADEMIQUE
NOUVELLE AQUITAINE
RECTEUR DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIER DES
UNIVERSITES DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX**

Vu les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine en date du 12 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Olivier DUGRIP, Recteur de la région académique Nouvelle Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, Chancelier des universités de l'académie de Bordeaux

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Subdélégation de signature est donnée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame ZOU-PERY, directrice de la direction des affaires financières, à Madame Catherine ANDRE, Chef du bureau DAF 3, à l'effet de signer les documents intervenant dans les dossiers de frais de déplacement, changement de résidence, congés bonifiés, indemnités d'éloignement, crédits d'aide aux élèves en situation de handicap, assistance éducative (élaboration du budget, délégations de crédits, tableaux de bord, enquêtes ministérielle), capitaux décès ainsi que la validation dans chorus des applications métiers (CHORUS DT, ANAGRAM et SAXO).

ARTICLE 2 :

La signature de Madame ANDRE est déposée auprès des services appelés à connaître les actes qu'elle signera dans le cadre du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Le Secrétaire Général de l'Académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à bordeaux, le 12 décembre 2017



Le Recteur



Olivier DUGRIP

Spécimen de signature
De Madame ANDRE
Visé par le présent arrêté

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-12-12-080

délégation signature financière C PLENET direction des
affaires financières

**LE RECTEUR DE LA REGION ACADEMIQUE
NOUVELLE AQUITAINE
RECTEUR DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX
CHANCELIER DES UNIVERSITES DE L'ACADEMIE DE
BORDEAUX**

Vu les arrêtés de Monsieur le préfet de la région Nouvelle Aquitaine en date du 12 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Olivier DUGRIP, recteur de l'académie de BORDEAUX, chancelier des universités de l'académie de Bordeaux

Vu l'arrêté de subdélégation de signature du 12 décembre 2017 accordée par Monsieur le Recteur de l'académie de Bordeaux, chancelier des universités de l'académie de Bordeaux à Madame Frédérique ZOU-PERY, Directrice des affaires financières, à l'effet de signer, dans le cadre des textes réglementaires et dans la limite des attributions de la direction, les pièces faisant l'objet de la délégation susvisée du 12 décembre 2017

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} :

Subdélégation de signature est donnée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice de la direction des affaires financières, à Madame Christine PLENET, à l'effet :

d'effectuer dans le progiciel CHORUS, les actions pour lesquelles elle a reçu une habilitation de l'AIFE notamment : saisie des engagements juridiques, saisie de la constatation et de l'annulation de la constatation du service fait, saisie des demandes de paiement,

de certifier de façon électronique dans le progiciel CHORUS les service faits et valider les demandes de paiement,

pour les programmes suivants : 139, 140, 141, 150, 172, 214, 230, 231, 333, 724.

ARTICLE 2 :

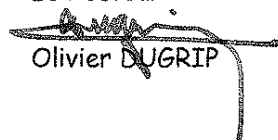
Le Secrétaire Général de l'Académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Spécimen de signature
De Madame PLENET
Visé par le présent arrêté

Fait à bordeaux, le 12 décembre 2017

Le Recteur



Olivier DUGRIP

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-12-12-079

délégation signature financière E GADET direction des
affaires financières

**LE RECTEUR DE LA REGION ACADEMIQUE
NOUVELLE AQUITAINE
RECTEUR DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIER DES
UNIVERSITES DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX**

Vu les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine en date du 12 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Olivier DUGRIP, Recteur de la région académique Nouvelle Aquitaine, Recteur de l'académie de Bordeaux, Chancelier des universités de l'académie de Bordeaux

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Subdélégation de signature est donnée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice de la direction des affaires financières, à Madame Elisabeth GADET, à l'effet de :

Signer, dans la limite de ses attributions et compétences, tout document, acte, décision, contrat, conclusion, mémoire et, d'une façon plus générale, tous les actes se traduisant par l'ordonnancement de dépenses ou recettes se rapportant au rectorat de l'académie de BORDEAUX et aux directions départementales des services de l'éducation nationale de l'académie de BORDEAUX.

Recevoir les crédits sur les programmes suivants : 139, 140, 141, 150, 172, 214, 230, 231, 309, 723.

Cette délégation porte sur l'engagement, la liquidation et le mandatement des dépenses, ainsi que sur l'émission et la signature des titres de recettes.

Signer dans la limite de ses attributions et compétences, toute déclaration de conformité en matière d'opérations d'inventaire et, d'une façon plus générale, tous les actes se traduisant par la constatation des droits et obligations et l'inventaire des biens se rapportant à l'activité financière du rectorat de l'académie de BORDEAUX ou aux directions départementales des services de l'éducation nationale de l'académie de BORDEAUX.

Valider, de façon électronique dans le progiciel CHORUS, pour les programmes mentionnés à l'article 1^{er} l'engagement, la certification du service fait, les demandes de paiement, les ordres de payer et les ordres de recette.

Signer, dans la limite de ses attributions et compétences, tout acte réglementaire et correspondance concernant les attributions du centre de service partagé CHORUS, à l'exception des décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 2 :

La signature de Madame GADET est déposée auprès des services appelés à connaître les actes qu'elle signera dans le cadre du présent arrêté.


ARTICLE 3 :

Le Secrétaire Général de l'Académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à bordeaux, le 12 décembre 2017



Spécimen de signature
De Madame GADET
Visé par le présent arrêté

Le Recteur

Olivier DUGRIP