



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2017-190

PUBLIÉ LE 27 DÉCEMBRE 2017

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA GIRONDE 33

- R75-2017-12-22-002 - arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME de l'Alouette, sis 39 avenue du Port Aérien à Pessac (33600), géré par l'ADAPEI de la Gironde, sise bureaux du lac II - bât. R - 39 rue Robert Caumont à Bordeaux (33300) (4 pages) Page 6
- R75-2017-12-22-003 - Arrêté actant le renouvellement d'autorisation du SESSAD TGP, sis 25 rue Pierre Loti à Bordeaux (33800), géré par l'APAJH AD 33, sise 272 boulevard Président Wilson à Bordeaux (33000) (3 pages) Page 11
- R75-2017-12-27-001 - Arrêté portant modification d'autorisation de l'ITEP/SESSAD Villa Flore en SESSAD dispositif intégré ITEP et relocalisation à Bordeaux Rive Droite, géré par l'association ARI sise à Bordeaux (3 pages) Page 15

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

- R75-2017-12-26-001 - Décision n° 2017-139 du 26 décembre 2017 portant confirmation de l'autorisation détenue par l'EFS Centre-Atlantique d'exercer l'activité de génétique au profit de l'EFS Nouvelle-Aquitaine (3 pages) Page 19
- R75-2017-12-19-004 - Plan d'actions pluriannuel régional d'amélioration de la pertinence des soins de Nouvelle-Aquitaine (PAPRAPS) (2 pages) Page 23

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

- R75-2017-12-15-055 - B 2017-116 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Meilhan-sur-Garonne (47) et Val de Garonne agglomération et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages) Page 26
- R75-2017-12-15-052 - CA 2017-100 Approbation du projet : Convention Opérationnelle « Nouvelles-Galeries » entre la Ville de Bergerac (24), la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages) Page 40
- R75-2017-12-15-053 - CA 2017-101 Approbation du projet : Convention cadre Caisse des dépôts et consignations et l'EPF (35 pages) Page 57
- R75-2017-12-15-054 - CA 2017-105 Bugdet initial 2018 (21 pages) Page 93
- R75-2017-12-15-023 - CA 2017-67 Fixation du montant de la taxe spéciale d'équipement pour 2018 et demande de versement par douzième (1 page) Page 115
- R75-2017-12-15-024 - CA 2017-68 Exercice 2017 - Point d'exécution budgétaire et perspectives de fin d'année 2017 (5 pages) Page 117
- R75-2017-12-15-025 - CA 2017-69 AUTORISATION D'OUVERTURE DE LIGNE DE TRESORERIE 2018 (1 page) Page 123
- R75-2017-12-15-026 - CA 2017-70 AUTORISATION D'EMPRUNT (1 page) Page 125
- R75-2017-12-15-027 - CA 2017-71 Point sur l'action de l'EPF en matière de lutte contre l'étalement urbain, la requalification des centres villes et la redynamisation des centres bourgs et délibération relative aux conventions opérationnelles types avec les Préfets/et ou les communes concernées par un constat de carences SRU (28 pages) Page 127

R75-2017-12-15-028 - CA 2017-72 Point sur l'action sur les friches (11 pages)	Page 156
R75-2017-12-15-029 - CA 2017-73 Principes d'application exceptionnelle du différé de paiement à la cession (2 pages)	Page 168
R75-2017-12-15-030 - CA 2017-74 Point sur l'action de l'EPF en matière de maîtrise des risques en termes d'acquisitions, de gestion du stock et de pilotage de cessions (20 pages)	Page 171
R75-2017-12-15-031 - CA 2017-75 Point relatif à l'action de l'EPF en matière d'études, d'observation foncière, de démolition, de dépollution et de gestion du patrimoine (10 pages)	Page 192
R75-2017-12-15-032 - CA 2017-76 Approbation du projet : Convention d'objectifs entre le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 203
R75-2017-12-15-033 - CA 2017-77 Convention d'objectifs et de moyen – entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle Aquitaine « le développement de l'accession « financièrement » abordable à la propriété à développer dans les programmes de logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) » (29 pages)	Page 220
R75-2017-12-15-034 - CA 2017-78 Approbation de la Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés de la Gironde (37 pages)	Page 250
R75-2017-12-15-035 - CA 2017-79 Approbation du projet : Avenant à la convention cadre avec la SAFER Poitou-Charentes, la SAFER Aquitaine Atlantique, la SAFER Marché Limousin prévoyant l'extension sur les six nouveaux Départements du territoire de compétence de l'EPF, point sur la méthode de travail avec la SAFER au niveau régional d'ici début 2019 (10 pages)	Page 288
R75-2017-12-15-036 - CA 2017-80 Approbation du projet : Convention partenariale de territoire avec la Communauté de Communes Isle Double Landais dans le cadre de la mise en œuvre de l'outil départemental de veille foncière (13 pages)	Page 299
R75-2017-12-15-037 - CA 2017-81 Approbation du projet : Convention Cadre d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et d'anticipation foncière entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (19 pages)	Page 313
R75-2017-12-15-038 - CA 2017-82 Approbation du projet : Convention cadre de partenariat relative à la création d'un outil départemental de veille foncière entre le Département de la Dordogne (24), la SAFER Atlantique, l'Union Départementale des Maires de la Dordogne, l'Agence Technique Départementale de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (15 pages)	Page 333
R75-2017-12-15-039 - CA 2017-83 Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (10 pages)	Page 349
R75-2017-12-15-040 - CA 2017-84 Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 360

R75-2017-12-15-041 - CA 2017-85 Approbation du projet : Convention Cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24 pages)	Page 374
R75-2017-12-15-042 - CA 2017-86 Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 399
R75-2017-12-15-043 - CA 2017-87 Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 411
R75-2017-12-15-044 - CA 2017-88 Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Périgord Limousin (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (10 pages)	Page 423
R75-2017-12-15-045 - CA 2017-89 Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (9 pages)	Page 434
R75-2017-12-15-046 - CA 2017-90 Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 444
R75-2017-12-15-047 - CA 2017-91 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la ville de Bergerac entre la Commune de Bergerac, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24 pages)	Page 461
R75-2017-12-15-048 - CA 2017-92 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la Ville de Libourne entre la Ville de Libourne (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 486
R75-2017-12-15-049 - CA 2017-93 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 504
R75-2017-12-15-050 - CA 2017-98 Compte-rendu Délib bureau 260917 et 281117 (47 pages)	Page 518
R75-2017-12-15-051 - CA 2017-99 Déplacements des administrateurs (5 pages)	Page 566

PREFET DELEGUE DEFENSE ET SECURITE

R75-2017-12-26-002 - Arrêté de délégation de signature à Monsieur Cyrille MAILLET, Préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest (3 pages)	Page 572
--	----------

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-22-004 - Arrêté du 22 décembre 2017 portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse d'Allocations Familiales de Béarn et Soule, et de la Caisse d'Allocations Familiales du Pays-Basque et du Seignanx à la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées-Atlantiques (3 pages)	Page 576
---	----------

R75-2017-12-26-003 - arrêté portant délégation de signature à Monsieur Yvan LOBJOIT, Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine, pour la réalisation des missions de l'établissement FranceAgriMer (3 pages)

Page 580

R75-2017-12-22-005 - Arrêté portant dévolution du patrimoine immobilier de la CAF de Béarn et Soule et de la CAF du Pays Basque et du Seignanx à la CAF des Pyrénées-Atlantiques (3 pages)

Page 584

**ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33**

R75-2017-12-22-002

**arrêté actant le renouvellement d'autorisation de l'IME de
l'Alouette, sis 39 avenue du Port Aérien à Pessac (33600),
géré par l'ADAPEI de la Gironde, sise bureaux du lac II -
bât. R - 39 rue Robert Caumont à Bordeaux (33300)**

ARRETE du 22 DEC. 2017

actant le renouvellement d'autorisation de l'institut médico-éducatif de l'Alouette, sis 39 avenue du Port Aérien à Pessac (33600), géré par l'association départementale des amis et parents de personnes handicapées mentales (ADAPEI de la Gironde), sise bureaux du lac II – bât. R – 39 rue Robert Caumont à Bordeaux (33300)

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

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU l'arrêté du 1^{er} mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du 30 avril 1993 du Préfet de la région Aquitaine, Préfet de la Gironde, accordant l'autorisation à l'association départementale des amis et parents des enfants inadaptés de la Gironde, en vue de l'agrément, au titre du décret n°89.798 du 27 octobre 1989, annexe XXIV, de l'institut médico-éducatif de l'Alouette à Pessac (33) selon les modalités suivantes :

- 35 places en internat,
- 95 places en semi-internat,

pour des enfants, adolescents et jeunes adultes des deux sexes, présentant des déficiences intellectuelles moyennes et profondes avec troubles associés, âgés de 12 à 20 ans ;

VU l'arrêté du 20 janvier 2012 de la directrice générale de l'agence régionale de santé d'Aquitaine, portant autorisation de création d'un service d'insertion sociale et professionnelle vers le milieu ordinaire (SESSAD pro) à l'IME Alouette (Pessac) de 20 places, par redéploiement capacitaire de 10 places de semi-internat (SAIMO) de l'IME Alouette à Pessac ;

VU l'arrêté du 13 juin 2012 de la directrice générale de l'agence régionale de santé d'Aquitaine, portant modification de l'autorisation de l'institut médico-éducatif (IME) de l'Alouette à Pessac, géré par l'association départementale des amis et parents des enfants inadaptés de la Gironde (ADAPEI Gironde) et fixant la nouvelle capacité globale de l'IME de l'Alouette à Pessac à 120 places dont :

- 20 places d'internat,
- 100 places de semi-internat ;

VU l'arrêté du 19 mars 2015 du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine, portant modification de l'autorisation de l'institut médico-éducatif (IME) de l'Alouette à Pessac (33600), géré par l'association départementale des amis et parents des enfants inadaptés de la Gironde (ADAPEI Gironde) et abaissant à 6 ans l'âge d'accueil des enfants accueillis dans l'IME de l'Alouette à Pessac (33600) ;

VU l'arrêté du 9 décembre 2016 du directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, portant autorisation de modification de la tranche d'âge et de création d'une unité d'enseignement (UE) de 7 places pour enfants avec autisme ou autres TED en maternelle à Bordeaux, au sein de l'école maternelle A. France située 2 rue Bonnaffé 33000 Bordeaux et rattachée au SESSAD Pro CUB à Bègles, gérée par l'ADAPEI située à Bordeaux, par extension non importante de 5 places et par transformation d'une place de semi-internat de l'IME Alouette à Pessac en 2 places de SESSAD et fixant la capacité globale de l'IME Alouette à :

- 20 places d'internat,
- 99 places de semi-internat,

pour enfants, adolescents et jeunes adultes de 6 à 20 ans ;

VU le rapport d'évaluation externe de l'institut médico-éducatif de l'Alouette à Pessac (33600) réceptionné le 29 mars 2013 ;

VU le courrier du 8 décembre 2015 du directeur de la délégation territoriale de la Gironde de l'Agence Régionale de Santé notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe de l'institut médico-éducatif de l'Alouette à Pessac (33600) ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

CONSIDERANT qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

SUR proposition du directeur de la délégation départementale de la Gironde de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : l'autorisation de l'institut médico-éducatif de l'Alouette à Pessac (33600), géré par l'association départementale des amis et parents de personnes handicapées mentales (ADAPEI de la Gironde) et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

L'institut médico-éducatif de l'Alouette à Pessac (33600) accueille des enfants, adolescents et jeunes adultes des deux sexes, présentant des déficiences intellectuelles moyennes et profondes avec troubles associés, âgés de 6 à 20 ans.

Entité juridique : association départementale des amis et parents de personnes handicapées mentales de la Gironde

N° FINESS : 33 079 079 1

N° SIREN : 775 585 003

Code statut juridique : 61 – association Loi 1901 reconnue d'utilité publique

Adresse : Bureaux du lac II – bât. R – 39 rue Robert Caumont – 33300 Bordeaux

Entité établissement : institut médico-éducatif de l'Alouette

N° FINESS : 33 078 102 2

Code catégorie : 183 – institut médico-éducatif

Capacité : 119

Adresse : 39 avenue du Port Aérien – 33600 Pessac

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
903	Education générale, professionnelle et soins spécialisés enfants handicapés	11	Hébergement complet internat	111	Retard mental profond ou sévère	20
903	Education générale, professionnelle et soins spécialisés enfants handicapés	13	Semi-internat	111	Retard mental profond ou sévère	87
903	Education générale, professionnelle et soins spécialisés enfants handicapés	13	Semi-internat	437	Autistes	12

ARTICLE 2 : le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 3 : tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement externe de l'institut médico-éducatif de l'Alouette à Pessac (33600) par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 4 : le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

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

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

A Bordeaux, le **22 DEC. 2017**
Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par déléguation,
La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33

R75-2017-12-22-003

Arrêté actant le renouvellement d'autorisation du SESSAD
TGP, sis 25 rue Pierre Loti à Bordeaux (33800), géré par
l'APAJH AD 33, sise 272 boulevard Président Wilson à
Bordeaux (33000)

ARRETE du 12 2 DEC. 2017

actant le renouvellement d'autorisation du service d'éducation spéciale et de soins à domicile pour enfants et adolescents handicapés âgés de 12 à 20 ans présentant des troubles graves de la personnalité, sis 25 rue Pierre Loti à Bordeaux (33800), géré par l'association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH AD 33), sise 272 boulevard Président Wilson à Bordeaux (33000)

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

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU l'arrêté du 1^{er} mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du 10 février 1997 du Préfet de la région Aquitaine fixant l'agrément du service de soins spécialisés à domicile (SESSAD) de Bordeaux, géré par l'association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) de la Gironde, comme suit : 10 places pour enfants et adolescents de 12 à 16 ans présentant des troubles de la personnalité, scolarisés dans le cadre d'un regroupement pédagogique en collège ;

VU l'arrêté du 18 septembre 2001 du Préfet de la région Aquitaine, Préfet de la Gironde, portant autorisation d'extension de 5 places du SESSAD – 25 rue Pierre Loti à Bordeaux et modification de la tranche d'âge des bénéficiaires : enfants et adolescents âgés de 12 à 20 ans ;

VU l'arrêté du 9 octobre 2012 du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine portant autorisation d'extension de capacité de 4 places du service d'éducation et de soins spécialisés à domicile (SESSAD) à Bordeaux pour enfants handicapés présentant des troubles graves de la personnalité (TGP), géré par l'association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH AD 33) ;

VU le rapport d'évaluation externe du service d'éducation spéciale et de soins à domicile pour enfants et adolescents handicapés âgés de 12 à 20 ans présentant des troubles graves de la personnalité à Bordeaux (33800) réceptionné le 26 décembre 2012 ;

VU le courrier du 8 décembre 2015 du directeur de la délégation territoriale de la Gironde de l'Agence Régionale de Santé notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe du service d'éducation spéciale et de soins à domicile pour enfants et adolescents handicapés âgés de 12 à 20 ans présentant des troubles graves de la personnalité à Bordeaux (33800) ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

CONSIDERANT qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

SUR proposition du directeur de la délégation départementale de la Gironde de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : l'autorisation du service d'éducation spéciale et de soins à domicile pour enfants et adolescents handicapés âgés de 12 à 20 ans présentant des troubles graves de la personnalité, sis 25 rue Pierre Loti à Bordeaux (33800), géré par l'association pour adultes et jeunes handicapés

(APAJH AD 33) et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : APAJH AD 33

N° FINESS : 33 079 162 5

N° SIREN : 781 963 491

Code statut juridique : 61 – association Loi 1901 reconnue d'utilité publique

Adresse : 272 boulevard Président Wilson – 33000 Bordeaux

Entité établissement : SESSAD TGP

N° FINESS : 33 005 347 1

Code catégorie : 182 – service d'éducation spéciale et de soins à domicile

Adresse : 25 rue Pierre Loti – 33800 Bordeaux

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
319	Education spécialisée et soins à domicile enfants handicapés	16	Prestation en milieu ordinaire	200	Troubles du caractère et du comportement	19

ARTICLE 2 : le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 3 : tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement externe du service d'éducation spéciale et de soins à domicile pour enfants et adolescents handicapés âgés de 12 à 20 ans présentant des troubles graves de la personnalité, sis 25 rue Pierre Loti à Bordeaux (33800), par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 4 : le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

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

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

A Bordeaux, le 22 DEC. 2017
Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,
La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Page 3 sur 3

Hélène JUNQUA

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33

R75-2017-12-27-001

Arrêté portant modification d'autorisation de
l'ITEP/SESSAD Villa Flore en SESSAD dispositif intégré
ITEP et relocalisation à Bordeaux Rive Droite, géré par
l'association ARI sise à Bordeaux

ARRETE du 27 DEC. 2017

portant modification d'autorisation de l'ITEP/SESSAD Villa Flore en SESSAD dispositif intégré ITEP et relocalisation à Bordeaux Rive Droite, géré par l'association pour la réadaptation et l'intégration (ARI) sise à Bordeaux

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

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

VU la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

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

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

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

VU le décret n°2017-620 du 24 avril 2017 relatif au fonctionnement des établissements et services médico-sociaux en dispositif intégré prévu à l'article 91 de la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 relative à la modernisation de notre système de santé ;

VU l'arrêté du 1^{er} mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine 2012-2016 ;

VU le programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) pour la période 2014-2018 de la ex-région Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du préfet de département de la Gironde en date du 28 août 2006 portant modification d'agrément de l'ITEP Villa Flore et création d'un SESSAD, géré par l'association ARI ;

VU l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 29 août 2008, portant renouvellement d'autorisation de l'ITEP et du SESSAD Villa Flore à Bordeaux ;

VU le CPOM ARI/ARS Aquitaine signé le 13 janvier 2016 prévoyant la restructuration de l'ITEP et du SESSAD Villa Flore, en SESSAD pour participation au dispositif intégré ITEP ;

VU la cinvention de partenariat Dispositif Intégré ITEP/SESSAD en date du 15 janvier 2016 ;

VU la demande transmise le 26 juillet 2016 de relocalisation au 256 avenue Thiers à Bordeaux et de mise en œuvre du SESSAD « dispositif intégré ITEP » Villa Flore pour 41 places en substitution de l'ITEP Villa Flore d'une capacité en semi-internat de 30 places et du SESSAD Villa Flore d'une capacité de 20 places. Le différentiel de places sera redéployé sur l'ITEP/SESSAD Millefleurs/Terre Neuvas.

VU le procès verbal de la visite de conformité du 13 octobre 2016 suite au déménagement du SESSAD Villa Flore au 256 avenue Thiers à Bordeaux ;

CONSIDERANT que le fonctionnement en dispositif intégré ITEP correspond à l'autorisation d'activité d'un SESSAD ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec les objectifs du schéma régional d'organisation médico-sociale ;

CONSIDERANT qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional d'organisation médico-sociale sur le secteur identifié enfance handicapée ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec le PRIAC actualisé pour la période 2014-2018 de l'ex-région Aquitaine ;

CONSIDERANT que ces places ont vocation à contribuer au dispositif intégré ITEP de l'association ARI.

CONSIDERANT qu'il satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code de l'action sociale et des familles ;

SUR proposition du directeur de la délégation départementale de Gironde de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : l'autorisation en SESSAD pour fonctionner en dispositif intégré ITEP des activités de l'ITEP/SESSAD Villa Flore et sa relocalisation au 256 avenue Thiers - Bordeaux sollicitée par l'association ARI sise 261 avenue Thiers à Bordeaux (33015) représentée par son directeur général est accordée.

L'autorisation est de 41 places SESSAD Villa Flore pour fonctionner en dispositif intégré ITEP pour des adolescents et jeunes adultes de 14 à 20 ans présentant des troubles du caractère et du comportement.

ARTICLE 2 : conformément à l'article L.313-1 du code de l'action sociale et des familles, la présente autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter du 28 août 2006.

Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée à l'article L.312-8 du code de l'action sociale et des familles dans les conditions prévues par l'article L.313-5 du même code.

ARTICLE 3 : tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement du SESSAD par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance de l'autorité compétente, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord de l'autorité compétente concernée.

ARTICLE 4 : le SESSAD Villa Flore pour fonctionner en dispositif intégré ITEP est répertorié dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : ARI	Entité établissement : SESSAD dispositif intégré ITEP Villa Flore
N° FINESS : 33 079 080 9	N° FINESS : 330018979
N° SIREN : 781860770	code catégorie : 182 SESSAD
Code statut juridique : 60 <i>Association loi 1901 non reconnue d'utilité publique</i>	capacité : 41

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
319	Education spécialisée et soins à domicile enfants handicapés	16	Prestation en milieu ordinaire	200	Troubles du caractère et du comportement	41

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

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

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

A Bordeaux, le **27 DEC. 2017**

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

Michel LAFORCADE

Page 3 sur 3

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

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-26-001

Décision n° 2017-139 du 26 décembre 2017 portant
confirmation de l'autorisation détenue par l'EFS
Centre-Atlantique d'exercer l'activité de génétique au profit
de l'EFS Nouvelle-Aquitaine

Décision n° 2017-139

portant confirmation suite à cession de l'autorisation détenue par l'Etablissement Français du Sang Centre Atlantique d'exercer l'activité de soins d'examen des caractéristiques génétiques d'une personne ou son identification par empreintes génétiques à des fins médicales pour les analyses de génétique moléculaire limitées au typage HLA

**au profit de l'Etablissement Français du Sang
Nouvelle-Aquitaine**

Le Directeur général de l'Agence
Régionale de santé Nouvelle-Aquitaine

VU le code de la santé publique et notamment les articles L. 6122-1 à L. 6122-21, R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations et D. 1432-28 relatif aux missions de la commission spécialisée de l'organisation des soins de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n° 2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

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

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

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

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

VU l'arrêté du directeur général de l'ARS de Poitou-Charentes du 15 décembre 2011 arrêtant le projet régional de santé de Poitou-Charentes comprenant le schéma régional d'organisation des soins,

VU l'arrêté du directeur général par intérim de l'ARS de Poitou-Charentes du 16 décembre 2015 révisant le schéma régional d'organisation des soins de la région Poitou-Charentes,

VU la décision du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine en date du 21 novembre 2017 portant délégation permanente de signature,

VU la décision du directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes en date du 31 mai 2016 autorisant l'Etablissement Français du Sang (EFS) Centre Atlantique à exercer l'activité de soins d'examen des caractéristiques génétique d'une personne ou son identification par empreintes génétiques à des fins médicales pour les analyses de génétique moléculaire limitées au typage HLA dans les locaux du laboratoire de biologie médicale sis 350 avenue Jacques Coeur – 86000 Poitiers - pour une durée de cinq ans à compter du 29 juin 2016,

VU la demande présentée le 29 juin 2017 par l'EFS Aquitaine Limousin, représenté par son directeur, M. le Dr Azzedine ASSAL, et agissant pour l'EFS Nouvelle-Aquitaine en cours de constitution, en vue d'obtenir la confirmation suite à cession de l'autorisation précitée,

VU le dossier transmis à l'appui de cette demande,

VU l'avis de la commission spécialisée de l'organisation des soins de la conférence régionale de la santé et de l'autonomie en date du 8 décembre 2017,

CONSIDERANT qu'au 1^{er} janvier 2018, le territoire géographique actuel de l'EFS Centre-Atlantique va être scindé en deux parties et que les départements de la Vienne, des Deux-Sèvres, de la Charente et de la Charente-Maritime vont être regroupés avec l'EFS Aquitaine-Limousin afin de former l'EFS Nouvelle-Aquitaine,

CONSIDERANT que l'autorisation précitée du 31 mai 2016 est impactée par cette réorganisation dans la mesure où l'activité de soins autorisée se déroulant dans les locaux du laboratoire de biologie médicale sis 350 rue Jacques Cœur à Poitiers, elle relevait de l'EFS Centre-Atlantique, établissement régional de l'EFS appelé à disparaître,

CONSIDERANT qu'en conséquence, l'EFS Aquitaine-Limousin, représenté par son directeur, M. Azzedine ASSAL, et agissant pour l'EFS Nouvelle-Aquitaine en cours de constitution, a adressé une demande de confirmation de l'autorisation précitée au profit du nouvel établissement,

CONSIDERANT que le projet répond aux besoins de santé de la population identifiés par le SROS-PRS, qu'il est compatible avec les objectifs du SROS-PRS,

CONSIDERANT que, s'agissant d'une confirmation d'autorisation suite à cession, la demande est sans incidence sur le bilan quantifié de l'offre de soins en nombre d'implantations,

CONSIDERANT que le projet satisfait aux conditions d'implantation et aux conditions techniques de fonctionnement réglementaires,

DECIDE

ARTICLE PREMIER – L'autorisation détenue par l'EFS Centre Atlantique – 350 avenue Jacques Coeur – 86000 Poitiers, d'exercer l'activité de soins d'examen des caractéristiques génétiques d'une personne ou son identification par empreintes génétiques à des fins médicales selon la modalité ci-après :

- ✓ analyses de génétique moléculaire limitées au typage HLA,

dans les locaux du laboratoire de biologie médicale sis 350 avenue Jacques Coeur – 86000 Poitiers – est confirmée, suite à cession, au profit de l'EFS Nouvelle-Aquitaine, à compter du 1^{er} janvier 2018.

n° FINESS entité juridique : 93 001 922 9

n° FINESS établissement : en cours d'enregistrement

ARTICLE 2 - La durée de validité de l'autorisation initiale n'est pas modifiée.

ARTICLE 3 – Cette autorisation est subordonnée au respect d'engagements relatifs, d'une part, aux dépenses à la charge de l'assurance maladie ou au volume d'activité et d'autre part, à la réalisation d'une évaluation conformément à l'article L. 6122-5 du code de la santé publique.

ARTICLE 4 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Solidarités et de la Santé. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux qui peut être formé devant le tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 5 – La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le **26 DEC. 2017**

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

Michel LAORCADE

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-19-004

Plan d'actions pluriannuel régional d'amélioration de la pertinence des soins de Nouvelle-Aquitaine (PAPRAPS)

Plan d'actions pluriannuel régional d'amélioration de la pertinence des soins de Nouvelle-Aquitaine (PAPRAPS)

Arrêté du 19 décembre 2017

révisant le plan d'actions pluriannuel régional d'amélioration de la pertinence des soins (PAPRAPS) de Nouvelle-Aquitaine

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

VU le code de la sécurité sociale, et notamment les articles L 162-30-4, D 162-11 et suivants

VU l'arrêté du 29 juillet 2016 arrêtant le PAPRAPS pour une durée de 4 ans

VU l'avis rendu par l'instance régionale d'amélioration de la pertinence des soins de Nouvelle-Aquitaine le 14 septembre 2017, sur le projet de révision du PAPRAPS

VU l'avis de la commission régionale de coordination des actions ARS / Assurance maladie de Nouvelle Aquitaine réunie en formation plénière le 21 septembre 2017, sur le projet de révision du PAPRAPS

ARRETE

ARTICLE PREMIER – Le plan d'actions pluriannuel régional d'amélioration de la pertinence des soins de Nouvelle Aquitaine, est révisé, tel qu'annexé au présent arrêté.

Ce document peut être consulté sur le site internet de l'agence régionale de santé de Nouvelle Aquitaine :

<https://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr/>

ARTICLE 2 – Le plan d'actions pluriannuel régional d'amélioration de la pertinence des soins arrêté pour 4 ans est révisé chaque année dans les mêmes conditions.

ARTICLE 3 – Un recours contentieux peut être exercé auprès du Tribunal administratif territorialement compétent, dans un délai de deux mois, à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 4 – Le directeur adjoint des financements de l'agence régionale de santé de Nouvelle Aquitaine est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région de Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 19 décembre 2017

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


Michel LAFORCADE

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-055

B 2017-116 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Meilhan-sur-Garonne (47) et Val de Garonne agglomération 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- M6

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

Description de la convention : Centre-bourg

-Objet : Habitat

Ancien chef-lieu de canton, Meilhan-sur-Garonne compte 1 442 habitants. Située entre Bordeaux et Agen, elle est bordée par la Garonne, dont un des plus beaux méandres effleure la commune, également traversée par le Canal du Midi.

Commune rurale dynamique, la localité propose de nombreux services, commerces et hébergements de qualité. Fort d'un tissu associatif dense, elle offre la possibilité d'un développement culturel et sportif pour tous.

Par contre, la commune est dotée d'un parc de logements très ancien. 48% date d'avant 1919 et 18 % d'après 1991. Si en raison d'une hausse de la population et de la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales poursuit son développement, en raison de l'ancienneté du parc, le nombre de logements vacants continue aussi son développement pour atteindre quasiment 10% du total.

La structure ancienne du bourg en partie inadapté aux modes de vie actuels induit une dégradation des logements restés vacants. Sans intervention foncière sur certains îlots, en particulier ceux structurés par des rues étroites, des biens sans espaces extérieurs ou stationnement et des blocages fonciers, le nombre de logements vacants risquent de poursuivre son développement.

Non loin de l'A62 et à proximité de Marmande, la commune compte de nombreux atouts. Patrimoine architectural, naturel, fleuve, canal du midi, la commune entend bien tirer parti de la proximité avec l'agglomération marmandaise, mais aussi la métropole bordelaise.

Cependant, bâtie sur un promontoire, la grande majorité des bâtiments sont regroupés sur le périmètre historique. Au sein même du bourg de nombreuses différences de niveaux rendent complexes les opérations d'habitat. Ainsi les potentialités de densification et de réaménagement de la centralité sont complexes.

Bien que trois départementales (RD 116, RD 264 et RD 264) desservent le bourg et que l'échangeur de l'A 62 ne soit qu'à quelques kilomètres, Meilhan-sur-Garonne est légèrement isolée. Ainsi, son site et sa situation obligent la commune à approfondir sa stratégie foncière et de développement pour pérenniser son attractivité. Assez éloignée de la Métropole Bordelaise, mais intégrée dans le bassin de Marmande, la commune doit compter sur ses atouts stratégiques et son relatif isolement pour attirer activité et population.

Pôle relais pour un certain nombre de communes alentours, et pôle touristique à l'échelle du canal du Midi, l'ensemble de ces atouts sont la base de la stratégie de la Collectivité. Meilhan-sur-Garonne ne peut compter sur un développement majeur de sa population, à moins de créer elle-même les raisons de son attractivité. Le patrimoine de qualité et le développement des services sont deux atouts majeurs à développer en ce sens.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Sans objet

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

- **Projet 1 : Maison HOURQUEBIE/ Parcelle cadastrée AH n°391**

Cette ancienne manufacture de balai est à l'abandon depuis de plusieurs dizaines d'années. Constituée en U, elle domine une grande plaine et offre un panorama d'exception.

Bâtiment monumental à l'échelle de la commune, ce bien est central, à proximité de l'école, de l'église, de la mairie et du Tertre. Daté du 18ème siècle, ce bâtiment offre une superficie d'environ 1 200 m², et une cour intérieure de 347 m². Ce bien présente de nombreux détails architecturaux certainement médiévaux dans l'aile ouest, probablement des traces de l'ancien château.

Sur ce site, la Collectivité entend permettre la sortie d'un programme de logements valorisant pour la commune, et permettant de préserver ce patrimoine majeur. Durant la période de négociation, un diagnostic de la structure et de l'ensemble du bien sera nécessaire, afin d'orienter l'étude de préfaisabilité qui permettra de définir les grandes orientations du projet. En raison de l'ancienneté du bien et de son état, l'analyse fine du bien devra permettre d'étudier les potentiels de reconversion et la programmation potentielle.

Une fois ces éléments d'analyse menés et validés par la Collectivité, l'EPF pourra, en appui de la Commune, lancer une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation du projet souhaité. La sélection de l'opérateur se fera sur la base d'un projet et d'un bilan financier permettant de déterminer la charge foncière admissible sur ce secteur de marché peu tendu.

La qualité architecturale, patrimoniale et la surface du bien nécessitent que le projet soit entièrement maîtrisé par la Collectivité, afin de préserver à la fois la densité, le type de produits et la qualité du programme.

Phasage potentiel :

- 2018 – 2019 : Réalisation du diagnostic structure et de l'étude de préfaisabilité
- 2018-2019 : Négociation foncière et acquisition
- 2019 – 2020 : Recherche d'opérateurs

- **Projet 2 : Parcelle cadastrée AH n°254**

Site : Ce site est une dent creuse de 2 263 m² située en plein cœur du Bourg.
Le foncier en question est propriété privée.

Projet : La commune envisage de profiter des opportunités qui s'offrent à elle, pour embellir son cœur de bourg, et lui donner une image encore plus accueillante et attractive.

Dans cette optique, elle projette d'acquérir ce bien idéalement situé. En effet, la parcelle est à proximité de tous les services comme La Poste, l'École primaire, ou encore de lieux de loisirs comme la Salle de Basketball « Garonne Asptt Basket » ou une piscine.

Il est donc envisagé de devenir propriétaire du bien, afin d'aménager le lieu par la suite, pour créer un Jardin Public.

Il s'agirait de créer donc une transition entre la Vieille Ville et la Place d'Armes, liaison actuellement très délicate vu la configuration du Bourg communal. Par ce biais, la commune entend donc faciliter

l'accès à tous les services pour sa population, mais également pour les touristes souhaitant se déplacer dans le Bourg par voie seulement piétonne.

Phasage envisagé :

- 2018 : Négociations et acquisition du bien
- 2019-2020 : Réflexions sur la faisabilité de l'opération
- 2020-2021 : Cession à la Commune

- **Projet 3 : Pôle commercial**

Site : Parcelles cadastrées AI n°105 et AI n°151, d'une superficie globale de 3 544 m².

Il s'agit d'une ancienne ferronnerie (d'une superficie de 685 m²), avec un terrain attenant d'une contenance de 2 859 m².

Projet : La commune envisage d'acquérir le bien en question, propriété d'une seule et même entité.

Le site a été classé comme espace réservé au PLU n°1, permettant la réalisation éventuelle d'équipements publics et de stationnement.

Il est envisagé de créer sur ce bien un Pôle commercial rural. La boucherie du village, ainsi que l'épicerie, ont déjà manifesté leur intérêt pour s'installer dans cette zone, à proximité immédiate de l'école, de la Place d'Armes, et des lieux de loisirs.

Le site offrant une configuration et un potentiel indéniable, le projet doit être pensé dans sa globalité, avec notamment les questions de l'insertion paysagère, et du stationnement à proximité.

La commune souhaite l'intervention de l'EPF pour négocier avec le propriétaire, ainsi que pour mener par la suite des études de faisabilité. L'EPF pourrait également aider la Collectivité à rechercher des opérateurs pour aménager le bien.

- **Projet 4 : Création d'une caserne de pompiers et d'un centre médical**

Site : Parcelles cadastrées AI n° 69, 70, 101, 110 et 112, d'une superficie globale de 5 883 m². Le site, correspondant à une ancienne entreprise de maçonnerie, est situé entre la Route Départementale RD 264 et la Place de la Mairie.

Projet : La commune envisage la réalisation d'une opération mixte, équipements de proximité/ de logements sur le site en question. Il est envisagé le déplacement de la caserne de pompiers, ainsi que la création éventuelle d'une maison médicale. Un programme d'habitat pourrait également voir le jour.

Dans le PLU communal est prévue cette opération, mais également l'aménagement d'une liaison entre la RD 264 et la Place de la Mairie.

Une opération d'ensemble pourrait donc voir le jour ; cependant, la commune ne pense pas que les négociations pourront aboutir à l'amiable pour acquérir ce bien. En effet, le bien est un héritage familial et la succession n'est pas encore réglée.

La commune envisage donc de passer par une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) si les négociations n'aboutissent pas au bout d'un certain temps, afin de rendre possible ce projet ambitieux pour la commune et nécessaire pour l'accueil de nouvelles populations sur son territoire, et pour que la caserne de pompiers bénéficie d'une situation plus appropriée.



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

ENTRE

LA COMMUNE DE MEILHAN SUR GARONNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

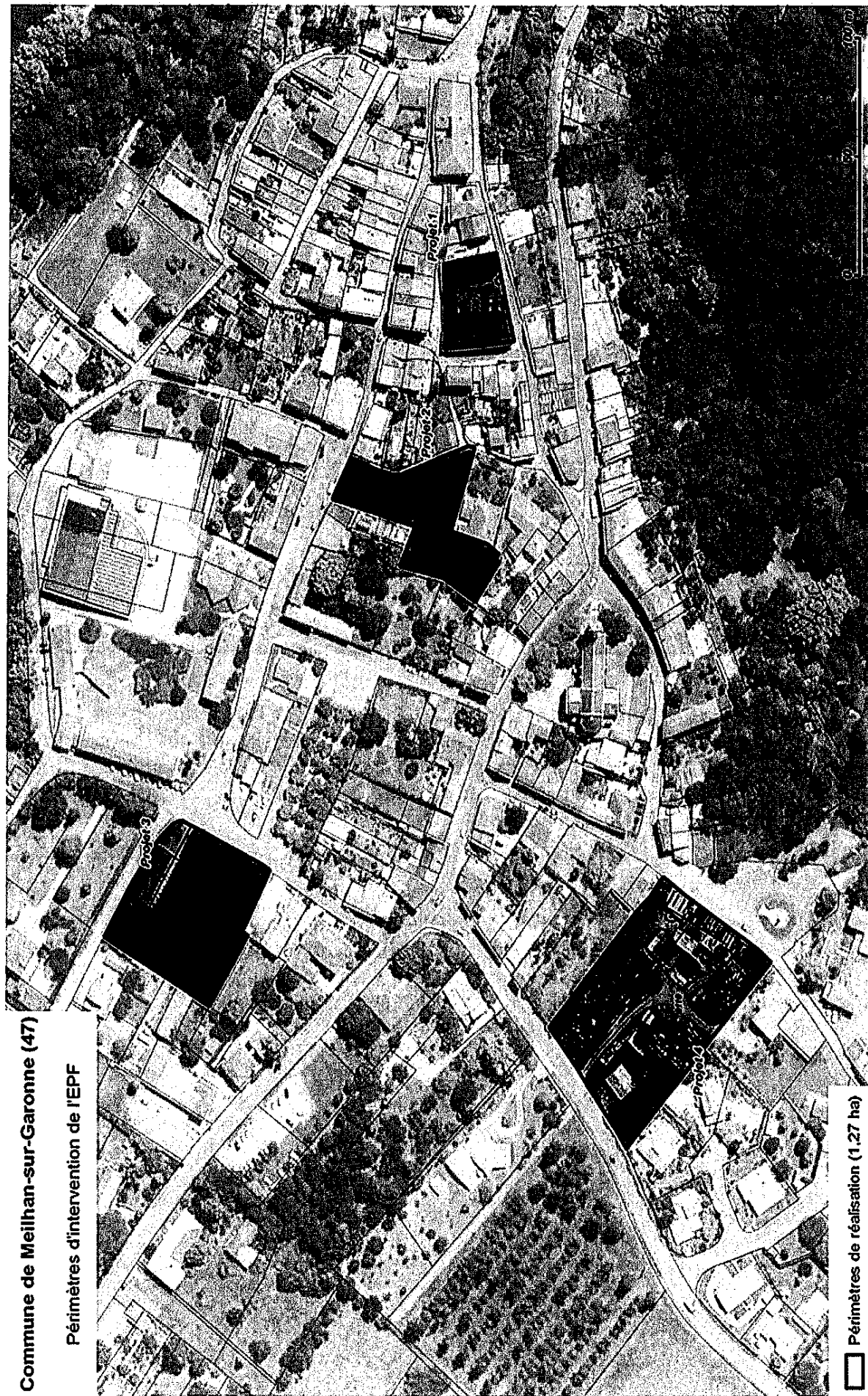
La commune de Meilhan-sur-Garonne dont le siège est situé –Place Neuf Brisach- 47 180 MEILHAN SUR GARONNE représentée par son maire, Madame Régine POVEDA, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Meilhan-sur-Garonne (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (1,27 ha)

PRÉAMBULE

La Commune de Meilhan-sur-Garonne

Ancien chef-lieu de canton, Meilhan-sur-Garonne compte 1 442 habitants. Située entre Bordeaux et Agen, elle est bordée par la Garonne, dont un des plus beaux méandres effleure la commune. Meilhan-sur-Garonne est aussi traversée par le Canal du Midi.

Commune rurale dynamique, Meilhan s'organise autour de plus de 700 ans d'histoire. Elle a été une place forte pendant le Moyen Age. Citadelle fortifiée surplombant le fleuve, construite sur un tertre calcaire, disputée par les Anglais, la commune possède encore des vestiges d'époques présents dans les ruelles. Au milieu du 19ème, jusqu'à trois ateliers de boutons de nacre étaient installés sur les bords de Garonne. Il n'en reste aucune trace aujourd'hui, le canal est venu prendre place et les bateaux de plaisance permettent aux touristes de profiter du calme et des paysages reposants de la plaine de la Garonne.

Commune rurale dynamique, Meilhan-sur-Garonne propose de nombreux services, commerces et hébergements de qualité. Fort d'un tissu associatif dense, elle offre la possibilité d'un développement culturel et sportif pour tous.

Située à 14 km de Marmande chef-lieu d'agglomération et de La Réole en Gironde, la commune est un pôle relais stratégique.

Comptant plus de 3 000 habitants suite à la révolution, Meilhan-sur-Garonne n'a cessé de décroître pour atteindre son plus bas en 1990 avec 1 255. Depuis la population est reparti à la hausse.

Construite sur un promontoire rocheux surplombant le fleuve, les possibilités d'extension ne sont pas infinies. Dotée d'un patrimoine architectural et naturel de très grande qualité qui en fait son attractivité, la commune entend préserver son tissu urbain.

Avec une population vieillissante entraînant un solde naturel négatif, la commune attire par contre de nouveaux habitants. En croissance d'environ à 0,5% par an depuis 1999, la taille des ménages a quasiment diminué de moitié en 60 ans. Cette croissance de population se fait par l'arrivée d'une population très variée. En majorité, les arrivants sont soit de jeunes actifs entre 15 et 29 ou de jeunes retraités entre 60 et 74 ans tandis que les autres classes d'âge ont tendance à diminuer.

En outre, la commune est dotée d'un parc de logements très ancien. 48% date d'avant 1919 et 18 % d'après 1991. Si en raison d'une hausse de la population et de la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales poursuit son développement, en raison de l'ancienneté du parc, le nombre de logements vacants continue aussi son développement pour atteindre quasiment 10% du total (61 logements).

La structure ancienne du bourg en partie inadapté aux modes de vie actuels induit une dégradation des logements restés vacants. Sans intervention foncière sur certains îlots, en particulier ceux structurés par des rues étroites, des biens sans espaces extérieurs ou stationnement et des blocages fonciers, le nombre de logements vacants risquent de poursuivre son développement.

Le Projet de la Commune :

Non loin de l'A 62 et à proximité de Marmande, la commune compte de nombreux atouts. Patrimoine architectural, naturel, fleuve, canal du midi, la commune entend tirer parti de la proximité avec l'agglomération marmandaise, mais aussi la métropole bordelaise.

Cependant, bâtie sur un promontoire, la grande majorité des bâtiments sont regroupés sur le périmètre historique. Au sein même du bourg de nombreuses différences de niveaux rendent complexes

l'aménagement et la structuration urbaine. Ainsi les potentialités de densification et de réaménagement de la centralité sont complexes.

Bien que trois départementales (RD 116, RD 264 et RD 264) desservent le bourg et que l'échangeur de l'A 62 ne soit qu'à quelques kilomètres, Meilhan-sur-Garonne est légèrement isolée.

Ainsi, son site et sa situation obligent la commune à approfondir sa stratégie foncière et de développement pour pérenniser son attractivité. Assez éloignée de la Métropole Bordelaise, mais intégrée dans le bassin de Marmande, la commune doit compter sur ses atouts stratégiques et son relatif isolement pour attirer activité et population.

Pôle relais pour un certain nombre de communes alentours, et pôle touristique à l'échelle du canal du midi, l'ensemble de ses atouts sont la base de la stratégie de la Collectivité. Meilhan-sur-Garonne ne peut compter sur un développement majeur de sa population à moins de créer elle-même les raisons de son attractivité.

Le patrimoine de qualité et le développement des services sont deux atouts majeurs à développer en ce sens.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Maison HOURQUEBIE/ Parcelle cadastrée AH n°391**

Cette ancienne manufacture de balai est à l'abandon depuis de plusieurs dizaines d'années. Constituée en U, elle domine une grande plaine et offre un panorama d'exception.

Bâtiment monumental à l'échelle de la commune, ce bien est central, à proximité de l'école, de l'église, de la mairie et du Tertre. Daté du 18ème siècle, ce bâtiment offre une superficie d'environ 1 200m² et une cour intérieure de 347m². Ce bien présente de nombreux détails architecturaux certainement médiévaux dans l'aile ouest, certainement des traces de l'ancien château.

Sur ce site, la Collectivité entend permettre la sortie d'un programme de logements valorisant pour la commune et permettant de préserver ce patrimoine majeur. Durant la période de négociation, un diagnostic de la structure et de l'ensemble du bien sera nécessaire afin d'orienter l'étude de préfaisabilité qui permettra de définir les grandes orientations du projet. En raison, de l'ancienneté du bien et de son état, l'analyse fine du bien devra permettre d'étudier les potentiels de reconversion et la programmation potentielle.

Une fois ces éléments d'analyse mené et validé par la Collectivité, l'EPF pourra en appui de la Commune lancer une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation du projet souhaité.

La sélection de l'opérateur se fera sur la base d'un projet et d'un bilan financier qui permettra de déterminer la charge foncière admissible sur ce secteur de marché peu tendu.

La qualité architecturale, patrimoniale et la surface du bien nécessite que le projet soit entièrement maîtrisé par la Collectivité afin de préserver à la fois la densité, le type de produits et la qualité du programme.

Phasage potentiel :

- 2018 – 2019 : Réalisation du diagnostic structure et de l'étude de préfaisabilité
- 2018-2019 : Négociation foncière et acquisition
- 2019 – 2020 : Recherche d'opérateurs

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.

- **Projet 2 : Parcelle cadastrée AH n°254**

Site : Ce site est une dent creuse de 2 263 m² située en plein cœur du Bourg.

Le foncier en question est propriété privée.

Projet : La commune envisage de profiter des opportunités qui s'offrent à elle, pour embellir son cœur de bourg, et lui donner une image encore plus accueillante et attractive.

Dans cette optique, elle projette d'acquérir ce bien idéalement situé. En effet, la parcelle est à proximité de tous les services comme La Poste, l'Ecole primaire, ou encore de lieux de loisirs comme la Salle de Basketball « Garonne Asptt Basket » ou une piscine.

Il est donc envisagé de devenir propriétaire du bien, afin d'aménager le lieu par la suite, pour créer un Jardin Public.

Il s'agirait de créer donc une transition entre la Vieille Ville et la Place d'Armes, liaison actuellement très délicate vu la configuration du Bourg communal. Par ce biais, la commune entend donc faciliter l'accès à tous les services pour sa population, mais également pour les touristes souhaitant se déplacer dans le Bourg par voie seulement piétonne.

Phasage envisagé :

- 2018 : Négociations et acquisition du bien
- 2019-2020 : Réflexions sur la faisabilité de l'opération
- 2020-2021 : Cession à la Commune

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.

- **Projet 3 : Pôle commercial**

Site : Parcelles cadastrées AI n°105 et AI n°151, d'une superficie globale de 3 544 m².

Il s'agit d'une ancienne ferronnerie (d'une superficie de 685 m²), avec un terrain attenant d'une contenance de 2 859 m². Le bien est propriété d'une SCI.

Projet : La commune envisage d'acquérir le bien en question, propriété d'une seule et même entité.

Le site a été classé comme espace réservé au PLU n°1, permettant la réalisation éventuelle d'équipements publics et de stationnement.

Il est envisagé de créer sur ce bien un Pôle commercial rural. La boucherie du village, ainsi que l'épicerie, ont déjà manifesté leur intérêt pour s'installer dans cette zone, à proximité immédiate de l'école, de la Place d'Armes, et des lieux de loisirs.

Le site offrant une configuration et un potentiel indéniable, le projet doit être pensé dans sa globalité, avec notamment les questions de l'insertion paysagère, et du stationnement à proximité.

La commune souhaite l'intervention de l'EPF pour négocier avec le propriétaire, ainsi que pour mener par la suite des études de faisabilité.

L'EPF pourrait également aider la Collectivité à rechercher des opérateurs pour aménager le bien.

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.

- **Projet 4 : Création d'une caserne de pompiers et d'un centre médical**

Site : Parcelles cadastrées AI n° 69, 70, 101, 110 et 112, d'une superficie globale de 5 883 m².

Le site, correspondant à une ancienne entreprise de maçonnerie, est situé entre la Route Départementale RD 264 et la Place de la Mairie.

Projet : La commune envisage la réalisation d'une opération mixte, équipements de proximité/ de logements sur le site en question. Il est envisagé le déplacement de la caserne de pompiers, ainsi que la création éventuelle d'une maison médicale.

Dans le PLU communal est prévue cette opération, mais également l'aménagement d'une liaison entre la RD 264 et la Place de la Mairie.

Une opération d'ensemble pourrait donc voir le jour ; cependant, la commune ne pense pas que les négociations pourront aboutir à l'amiable pour acquérir ce bien. En effet, le bien est un héritage familial et la succession n'est pas encore réglée.

La commune envisage donc de passer par une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) si les négociations n'aboutissent pas au bout d'un certain temps, afin de rendre possible ce projet ambitieux pour la commune et nécessaire pour l'accueil de nouvelles populations sur son territoire, et pour que la caserne de pompiers bénéficie d'une situation plus appropriée.

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

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

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

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

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 3 exemplaires originaux

La Commune de
Meilhan sur Garonne
représentée par son Maire,

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

Régine POVEDA

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-052

CA 2017-100 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle « Nouvelles-Galeries » entre la Ville de
Bergerac (24), la Communauté d'agglomération
Bergeracoise et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du Mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- *100*

Approbation du projet : Convention Opérationnelle « Nouvelles-Galeries » entre la Ville de Bergerac (24), la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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 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 Bergerac (24), la Communauté d'agglomération Bergeracoise 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 ROUDE

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

Approbation du projet : Convention Opérationnelle « Nouvelles-Galeries » entre la Ville de Bergerac (24), la Communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : revitalisation de centre-ville et développement économique

La ville de Bergerac, se situe au Sud-ouest du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine. Cette sous-préfecture est un pôle majeur pour tout le Sud du département mais également pour l'Est de la Gironde et le Nord du Lot-et-Garonne.

La présente convention a pour objectif la reconversion du site de l'ancien magasin des « Nouvelles Galeries » qui constitue un foncier d'importance stratégique pour le historique du centre-ville de Bergerac.

En effet, ce site, dont la riche architecture symbolise le succès des « grands magasins » de la fin du XIXème siècle, occupe un emplacement au potentiel visuel et commercial unique sur dans le centre-ville. Il se situe au point de jonction des places Gambetta et du Maréchal de Lattre de Tassigny (où se déroulent les différents marchés) mais également au carrefour de la Grand'rue et de la rue de la Résistance, les deux principales artères commerçantes du Vieux Bergerac.

Malgré cet emplacement de premier choix, le bâtiment est vacant depuis 1996 et fait l'objet depuis une quinzaine d'années de travaux de réhabilitation par son propriétaire. Ainsi les façades de l'imposant bâtiment de cinq étages ont été ravalées et l'ensemble des toitures et des plafonds ont été refaits à neuf.

Pour autant, les travaux s'étalent dans le temps de manière non justifiée depuis plusieurs décennies et privent le centre-ville de Bergerac de ce foncier au potentiel capital pour son développement économique et commercial.

En effet, un diagnostic commercial stratégique de revitalisation du centre-ville de Bergerac réalisé en 2017 par la Société A.I.D. et la CCI de la Dordogne, a permis de montrer que le centre-ville de Bergerac ne joue pas complètement son rôle de centre-ville. Son poids dont le chiffre d'affaires de 18 % se situe en dessous d'une moyenne de centre-ville (20 à 25 %). On constate une perte d'attractivité du centre-ville ainsi qu'une évansion en partie vers les zones commerciales alentours. Le taux de vacance de 16 % est supérieur à la moyenne nationale (10,4 % en 2015) et cette vacance touche des locaux aux emplacements stratégiques comme les Nouvelles Galeries.

Conscientes de ces problématiques, la Ville de Bergerac et la CAB, après plusieurs prises de contacts restées sans suite avec le propriétaire ont décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de

Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de reconversion de ce site et de manière plus large de l'îlot.

Cette dernière doit notamment permettre à la Ville de Bergerac et à la CAB de réimplanter plusieurs services dispersés dans des locaux non adaptés.

Tout d'abord, la Communauté d'Agglomération pourrait implanter son siège dans ce bâtiment. Cela permettrait de regrouper des services dispersés dans quatre bâtiments et qui plus est dans un lieu excentré. Cela faciliterait l'accès des usagers aux services communautaires et les relations avec les partenaires naturels de l'agglomération : Sous-Préfecture, Département, Ville de Bergerac et autres services publics. Il serait également possible de créer une salle dédiée pour les conseils communautaires permettant un meilleur accueil des élus et du public.

La CAB a donc décidé de créer un lieu culturel d'envergure où seraient réunis à la fois les services de la médiathèque, de la ludothèque et de l'espace jeunes.

Actuellement, la médiathèque est située en cœur de ville, au 4^{ème} étage de l'immeuble Bellegarde qui compte par ailleurs trois niveaux de parking. Dans l'inconscient collectif, Bellegarde est avant tout un parking et accessoirement une médiathèque.

L'actuelle ludothèque quant à elle se situe, rive gauche de Bergerac, avenue Paul Doumer, dans un bâtiment loué, peu visible et difficile d'accès. Sa configuration empêche tout projet de développement et toute ouverture à d'autres publics.

Enfin, le Bureau Information Jeunesse/Espace Jeunes est à la marge de l'extrême-centre, en retrait d'une petite place. Il gagnerait à bénéficier d'un emplacement plus visible pour optimiser sa mission auprès des jeunes.

L'installation d'un nouveau lieu culturel au sein de l'immeuble des nouvelles galeries est une opportunité incroyable pour dynamiser le centre-ville. A proximité immédiate du centre culturel, et de la future enseigne de vente de produits culturels et multimédias, il deviendrait l'épicentre du cœur de ville.

Ce projet ouvre la culture sur la ville. En outre, il s'appuie sur la ludothèque pour attirer le public jeune/ados en médiathèque et s'appuie sur la médiathèque pour attirer le public « adulte vieillissant » en ludothèque.

Enfin, la jeunesse est une priorité politique du nouvel exécutif de la CAB. C'est pourquoi le public cible de ce projet est les jeunes. Regrouper l'Espace jeunes et le Bureau Information Jeunesse en une Maison des Jeunes permettrait de créer à la fois un lieu de rencontres et d'expression, un espace de documentation et d'information, une aide aux projets... autour d'une équipe d'animateurs présents et motivés.

Adjoindre ainsi la maison des jeunes à la médiathèque et la ludothèque complète le triptyque de ce nouveau lieu culturel.

Or, une relocalisation semblable, permettrait de faire revenir des dizaines d'emplois dans le centre-ville et bénéficierait à l'ensemble du commerce du centre-ville.

Les espaces du rez-de-chaussée seraient quant à eux reconvertis en cellules commerciales de tailles importantes, afin d'attirer des commerces générateurs de flux pour le centre-ville.

Cependant cette opération ne sera engagée qu'après l'intervention de nouvelles négociations entre l'EPF et le propriétaire portant sur l'achèvement des travaux et la commercialisation des différentes cellules commerciales créées. En effet, en cas d'échec de ces dernières (dans un délai de six mois), l'EPF pourra alors mettre en œuvre les différents outils d'acquisitions mis à sa disposition par la Ville de Bergerac, voire solliciter le Préfet pour engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur cet immeuble.

-Montant : 4 000 000 €

-Durée : 7 ans

-Périmètres :

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE
« NOUVELLES-GALERIES »
ENTRE
LA VILLE DE BERGERAC (24)
ET
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Bergerac, dont la mairie est située 19, rue Neuve d'Argenson - 24100 BERGERAC représentée par son maire, **Monsieur Daniel GARRIGUE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communauté d'Agglomération Bergeracoise, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au Domaine de La Tour « la Tour Est » - CS40012 – 24112 BERGERAC – représentée par **Monsieur Frédéric DELMARÈS**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

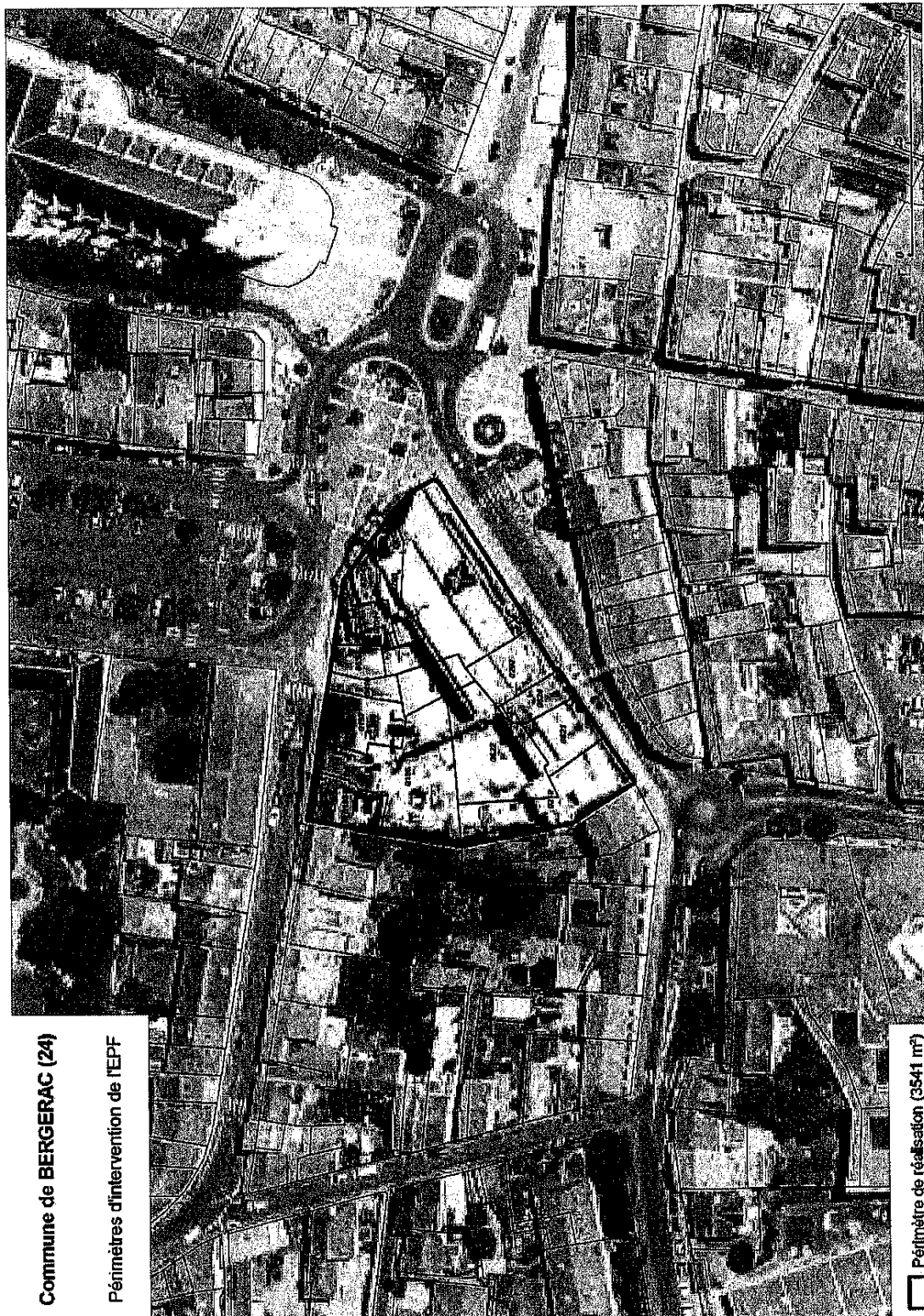
Ci-après dénommée « **CAB** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 13 décembre 2017.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



Commune de BERGERAC (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (3541 m²)

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Bergerac

La ville de Bergerac, se situe au Sud-ouest du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine. Cette sous-préfecture est un pôle majeur pour tout le Sud du département mais également pour l'Est de la Gironde et le Nord du Lot-et-Garonne.

En effet avec presque 28 000 habitants en 2015, Bergerac confirme son statut de deuxième ville de Dordogne, juste derrière Périgueux, la préfecture. Après avoir connue une légère régression dans les années 1980-1990 au profit des communes périphériques, la démographie municipale semble repartir à la hausse depuis les années 2000.

La ville de Bergerac offre plus de 15 000 emplois sur son territoire. Ces derniers se concentrent très majoritairement dans le secteur tertiaire et l'administration. En effet, la ville abrite de nombreux services publics (santé, sous-préfecture, enseignement, tribunaux). Le centre-ville de Bergerac dispose aussi de nombreux commerces de proximité, tout particulièrement dans le secteur de la restauration. Ce dernier bénéficie de l'attraction touristique de la cité.

Bergerac est, effectivement, un pôle touristique très important pour la Dordogne. En effet la capitale du Périgord Pourpre, est reconnue pour les vignobles qui la ceinturent (AOC bergerac, monbazillac, pécharmant...). La ville dispose de structures comme la Maison des vins de Bergerac, dans l'ancien cloître des Récollets, spécialement dédiés à l'accueil des visiteurs et à la promotion des vignobles locaux. La ville est aussi dotée de nombreuses structures culturelles avec pas moins de deux salles de spectacles, d'une médiathèque mais également deux musées (sur la Ville et le tabac).

Le centre historique de Bergerac présente un patrimoine aussi riche que l'Histoire de la cité. Les constructions s'étalent de la fin du Moyen-Age au début du XXème siècle, avec quelques édifices remarquables comme l'église St-Jacques, ou le Grand Temple qui témoigne du passé huguenot de la ville avant les dragonnades du XVIIème siècle.

Le parc de logements de Bergerac comportait près de 16 700 habitations en 2014 mais le taux vacance approchait les 12%.

Le centre-ville est principalement composé d'immeubles de ville construits avant la Seconde Guerre mondiale. Toutefois on retrouve très vite après les faubourgs historiques de la gare, et de la rive Gauche de la Dordogne, des quartiers résidentiels composés de pavillons édifiés dès les années 1960-1970. Cet étalement urbain a semblé t' il crée de nombreuses dents creuses. En effet on retrouve sur les extrémités du territoire communal une cohabitation entre des zones pavillonnaires et des terrains agricoles exploités ou en friche. Plusieurs ensembles d'immeubles collectifs sont présents sur le territoire communal, notamment autour du boulevard Jean Moulin.

La ville de Bergerac, est globalement bien desservie au niveau des transports. Elle est reliée à Bordeaux par la N21, mais également par la ligne de TER Bordeaux-Sarlat. Enfin la ville dispose à moins de trois kilomètres du centre-ville d'un aéroport international (spécialisé dans les lignes low-cost) effectuant des liaisons quotidiennes avec les Iles Britanniques. Sa fréquentation est passée de 16 000 passagers par an en 2002 à 305 323 passagers en 2016.

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB), qui est constituée des communes de Bergerac, Bosset, Bouniagues, Colombier, Cours-de-Pile, Creysse, Cunèges, Fraisse, Gageac-et-Rouillac, Gardonne, Ginestet, La Force, Lamonzie-Saint-Martin, Lamonzie-Montastruc, Le Fleix, Lembras, Lunas, Mescoules, Monbazillac, Monestier, Monfaucon, Mouleydier, Pomport, Prigonrieux, Queyssac, Razac-de-Saussignac, Ribagnac, Rouffignac-de-Sigoules, Saint-Georges-de-Blancaneix, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Géry, Saint-Laurent-des-Vignes, Saint-Nexans, Saint-Pierre-d'Eyraud, Saint-Sauveur-de-Bergerac, Saussignac, Sigoulès, Thénac a été créée le 1er janvier 2017 par la fusion de l'ancienne Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté de Communes des Coteaux de Sigoulès.

La CAB s'est donnée comme objectif le développement d'un territoire solidaire conjuguant identité culturelle, développement économique durable et attractivité. La construction de l'agglomération tend à créer un espace de solidarité et de proximité capable de rassembler des espaces ruraux et urbains autour d'un projet commun de territoire.

Pour cela la CAB met en œuvre de nombreuses compétences transférées par les communes comme le développement économique, l'aménagement urbain, la politique de la ville mais également la promotion du patrimoine et du tourisme.

Avec un territoire de 579 km², abritant plus de 63 000 habitants répartis sur 38 communes, soit près de 15% de la population départementale, la CAB se positionne comme le second pôle démographique et économique de la Dordogne.

La CAB est polarisée par la ville-centre de Bergerac, une sous-préfecture mais aussi la deuxième ville la plus peuplée du département avec plus de 27 500 habitants en 2014. Le reste de l'agglomération est majoritairement composé de communes rurales puisque seulement dix d'entre elles dépassent le millier d'habitants.

La démographie de la CAB, qui a gagné plus de 5000 habitants entre 1999 et 2014 reste dynamique. Toutefois cette croissance ne profite pas à Bergerac, dont la population reste stable, et concerne surtout des communes limitrophes comme Prigonrieux ou Lamonzie-Saint-Martin qui attirent grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, la CAB, comme le reste du département est touchée par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépassait les 34% en 2014 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

La CAB rassemble plus de 23 000 emplois sur son territoire. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. Le secteur tertiaire y est très largement dominant puisqu'on retrouve près de 9000 emplois dans le commerce et les services, et plus de 8 000 emplois dans le secteur public (Hôpital, enseignements, etc...). L'industrie et la construction, avec pas moins de 4000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, si le territoire de la CAB accueille depuis longtemps des entreprises de référence en matière d'agroalimentaire il est aussi un pôle de l'industrie chimique régionale.

Enfin, l'agriculture occupe une position historiquement importante dans le bergeracois et emploie encore près de 6% de la population. Cette implantation se manifeste par une grande diversité des cultures avec le maraîchage et l'arboriculture dans la vallée de la Dordogne, mais également l'horticulture ou les filières viande et gras (avec notamment la présence du plus gros abattoir de canards de Dordogne). Mais c'est la viticulture avec ses 13 000 hectares répartis sur treize appellations (Bergerac, Monbazillac ou Pécharmant) qui reste la filière la plus représentative sous l'impulsion notamment de l'Interprofession des Vins de Bergerac et de Duras (IVBD).

L'activité viticole historique du bergeracois est aussi l'un des éléments phares de la promotion touristique du territoire. La CAB abrite plus de 1200 emplois directs dans le tourisme, et permet le maintien de la Dordogne comme première destination touristique rurale de France.

Traversée par la Dordogne d'Est en Ouest, la CAB est aussi un pôle régional de transport structurant. En effet au Nord de l'agglomération près de Saint-Géry passe l'A89 qui permet de relier Bordeaux au Bergeracois en 1h30. La CAB est aussi située à moins d'une heure de Périgueux grâce à la N21 (Limoges-Lourdes) qui traverse son territoire du Nord au Sud.

La CAB est desservie par la ligne TER Bordeaux-Sarlat, avec la gare de Bergerac et les haltes ferroviaires de Gardonne et Lamonzie-Saint-Martin.

Enfin l'agglomération dispose en son cœur de l'aéroport international de Bergerac-Dordogne-Périgord (spécialisé dans les lignes low-cost) effectuant des liaisons quotidiennes avec les Iles Britanniques, la Belgique et les Pays-Bas. Sa fréquentation est passée de 16 000 passagers par an en 2002 à 305 323 passagers en 2016. Avec plus de 150 millions d'euros de retombées économiques sur le territoire bergeracois, l'aéroport est un pôle capital pour le développement économique et touristique de l'agglomération mais également pour l'ensemble du Sud de la Dordogne.

Le parc de logements de la CAB dépassait les 30 700 logements en 2014 avec plus de 85% de résidences principales. Mais le nombre d'habitations vacantes approche les 3200 soit plus 10% de l'ensemble du parc.

Ce parc présente une part de logements anciens assez importante puisqu'environ un quart a été édifié avant 1945. La majeure partie de ce parc ancien se trouve sur la commune de Bergerac. Les communes de Bergerac et Prigonrieux sont soumises aux obligations de la loi SRU et de son article 55. Elles doivent donc compter 20 % de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble de leurs résidences. (25 % si l'on se réfère à la Loi Egalité Citoyenneté). Bergerac est actuellement à 18 % et Prigonrieux à 8,6 %. Enfin il faut noter que plus de 63% des ménages de la CAB sont propriétaires de leurs logements.

Le Projet de la Commune et de la Communauté d'Agglomération

La présente convention a pour objectif la reconversion du site de l'ancien magasin des « Nouvelles Galeries » qui constitue un foncier d'importance stratégique pour le centre historique de Bergerac et son attractivité.

En effet, ce site, dont la riche architecture symbolise le succès des « grands magasins » de la fin du XIX^{ème} siècle, occupe un emplacement au potentiel visuel et commercial unique sur dans le centre-ville. Il se situe au point de jonction des places Gambetta et du Maréchal de Lattre de Tassigny (où se déroulent les différents marchés) mais également au carrefour de la Grand'rue et de la rue de la Résistance, les deux principales artères commerçantes du Vieux Bergerac.

Malgré cet emplacement de premier choix, le bâtiment est vacant depuis 1996 et fait l'objet depuis une quinzaine d'années de travaux de réhabilitation par son propriétaire. Ainsi les façades de l'imposant bâtiment de cinq étages ont été ravalées et l'ensemble des toitures et des plafonds ont été refaits à neuf.

Pour autant, les travaux s'étalent dans le temps de manière non justifiée depuis plusieurs décennies et privent le centre-ville de Bergerac de ce foncier au potentiel capital pour son développement économique et commercial.

En effet, un diagnostic commercial stratégique de revitalisation du centre-ville de Bergerac réalisé en 2017 par la Société A.I.D. et la CCI de la Dordogne, a permis de montrer que le centre-ville de Bergerac ne joue pas complètement son rôle de centre-ville.

Son poids dont le chiffre d'affaires de 18 % se situe en dessous d'une moyenne de centre-ville (20 à 25 %). On constate une perte d'attractivité du centre-ville ainsi qu'une évansion en partie vers les zones commerciales alentours.

Le taux de vacance de 16 % est supérieur à la moyenne nationale (10,4 % en 2015) et cette vacance touche des locaux aux emplacements stratégiques comme les Nouvelles Galeries.

Le taux de chômage de 20,3 % et le taux de pauvreté de 20,2 % sont supérieurs aux taux de la communauté d'agglomération et du département qui sont à environ 16 %. Cela induit un pouvoir d'achat et des habitudes de consommation différentes.

Conscientes de ces problématiques, la Ville de Bergerac et la CAB, après plusieurs prises de contacts restées sans suite avec le propriétaire ont décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de reconversion de ce site et de manière plus large de l'îlot.

Cette dernière doit notamment permettre à la Ville de Bergerac et à la CAB de réimplanter plusieurs services dispersés dans des locaux non adaptés.

Tout d'abord, la Communauté d'Agglomération pourrait implanter son siège dans ce bâtiment. Cela permettrait de regrouper des services dispersés dans quatre bâtiments et qui plus est dans un lieu excentré. Cela faciliterait l'accès des usagers aux services communautaires et les relations avec les partenaires naturels de l'agglomération : Sous-Préfecture, Département, Ville de Bergerac et autres services publics. Il serait également possible de créer une salle dédiée pour les conseils communautaires permettant un meilleur accueil des élus et du public.

Le territoire a besoin de renforcer son attractivité en favorisant son développement économique mais également en proposant une offre de services complète et dynamique.

La présence de services publics est aussi importante pour garantir l'attractivité du territoire. Même si l'offre semble aujourd'hui suffisante, il faut veiller à garantir son maintien mais surtout sa modernisation. Depuis trente ans, très peu de structures culturelles ont été construites. L'essentiel date des années 80.

Un fossé se creuse entre les attentes et besoins du public et l'offre culturelle.

Or, « il faut considérer le développement culturel non plus comme un luxe dont on pourrait se passer, mais comme un moteur du développement économique et social » Bernard Kayser, professeur d'université. La culture est donc bien un secteur économique à part entière (création d'emplois directs et indirects).

La CAB a donc décidé de créer un lieu culturel d'envergure où seraient réunis à la fois les services de la médiathèque, de la ludothèque et de l'espace jeunes.

Actuellement, la médiathèque est située en cœur de ville, au 4^{ème} étage de l'immeuble Bellegarde qui compte par ailleurs trois niveaux de parking. Dans l'inconscient collectif, Bellegarde est avant tout un parking et accessoirement une médiathèque.

L'actuelle ludothèque quant à elle se situe, rive gauche de Bergerac, avenue Paul Doumer, dans un bâtiment loué, peu visible et difficile d'accès. Sa configuration empêche tout projet de développement et toute ouverture à d'autres publics.

Enfin, le Bureau Information Jeunesse/Espace Jeunes est à la marge de l'extrême-centre, en retrait d'une petite place. Il gagnerait à bénéficier d'un emplacement plus visible pour optimiser sa mission auprès des jeunes.

L'installation d'un nouveau lieu culturel au sein de l'immeuble des nouvelles galeries est une opportunité incroyable pour dynamiser le centre-ville. A proximité immédiate du centre culturel, et de la future enseigne de vente de produits culturels et multimédias, il deviendrait l'épicentre du cœur de ville.

Ce projet ouvre la culture sur la ville. En outre, il s'appuie sur la ludothèque pour attirer le public jeune/ados en médiathèque et s'appuie sur la médiathèque pour attirer le public « adulte vieillissant » en ludothèque.

Enfin, la jeunesse est une priorité politique du nouvel exécutif de la CAB. C'est pourquoi le public cible de ce projet est les jeunes. Regrouper l'Espace jeunes et le Bureau Information Jeunesse en une Maison des Jeunes permettrait de créer à la fois un lieu de rencontres et d'expression, un espace de documentation et d'information, une aide aux projets... autour d'une équipe d'animateurs présents et motivés.

Adjoindre ainsi la maison des jeunes à la médiathèque et la ludothèque complète le triptyque de ce nouveau lieu culturel.

Or, une relocalisation semblable, permettrait de faire revenir des dizaines d'emplois dans le Vieux Bergerac et bénéficierait à l'ensemble du commerce du centre-ville.

Les espaces du rez-de-chaussée seraient quant à eux reconvertis en cellules commerciales de tailles importantes, afin d'attirer des commerces générateurs de flux pour le centre-ville.

Cependant cette opération ne sera engagée qu'après l'intervention de nouvelles négociations entre l'EPF et le propriétaire portant sur l'achèvement des travaux et la commercialisation des différentes cellules commerciales créées. En effet, en cas d'échec de ces dernières (dans un délai de six mois), l'EPF pourra alors mettre en œuvre les différents outils d'acquisitions mis à sa disposition par la Ville de Bergerac, voire solliciter le Préfet pour engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur cet immeuble.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;

- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres 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 (en cas de convention cadre)

La CAB rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

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

La communauté d'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.

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

Sans objet

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet : Ancien magasin des « Nouvelles-Galleries »**

Site : Parcelle cadastrée 195, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 210, 621, 622, 624, 641 et 642.

Le site se trouve au cœur du centre-ville de Bergerac, au carrefour des places Gambetta et de Lattre de Tassigny, au bout des artères commerçantes de la rue la Résistance et de la Grand'rue. Il s'agit d'un bâtiment emblématique de Bergerac, construit au début du XXème siècle pour accueillir les Nouvelles-Galleries.

Cet important bâtiment de pierre en R+4 a été acheté avec les immeubles attenants par un opérateur privé il y a plusieurs années avec les immeubles mitoyens pour réaliser une opération commerciale et hôtelière.

Toutefois face à la lenteur et la discontinuité des travaux, la Ville de Bergerac et la CAB souhaitent mobiliser tous les moyens à sa disposition sur ce foncier stratégique pour le dynamisme du centre-ville. Pour cela, ils sollicitent l'intervention de l'EPF pour mener d'ultimes négociations avec le propriétaire pour qu'il finalise son opération.

Si ces dernières n'aboutissent pas l'EPF engagera la procédure d'acquisition avec les outils de puissance publique qui lui seront délégués par la Ville et autorisés par le Code de l'urbanisme et le Code de l'expropriation.

Si le foncier ne devait pas évoluer et le l'EPF devait se porter acquéreur, la Ville de Bergerac et la CAB souhaitent implanter plusieurs services dans les étages du bâtiment (médiathèque, ludothèque, maison des jeunes et siège de la CAB) et des cellules commerciales de grandes tailles au rez-de-chaussée. La réalisation de cette opération de reconversion serait une étape majeure dans la revitalisation et la redynamisation du centre-ville de Bergerac, en combinant l'installation de commerces attracteurs de flux et la réimplantation de plusieurs dizaines d'emplois

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLIONS 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 assujetti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité 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
Bergerac
représentée par son Maire,

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

Daniel GARRIGUE

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
représentée par son Président,

Frédéric DELMARÈS

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-053

CA 2017-101 Approbation du projet : Convention cadre
Caisse des dépôts et consignations et l'EPF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- *10A*

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Caisse des Dépôts et
Consignations et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Caisse des Dépôts et Consignations 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

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Objet : Convention de partenariat

Durée : la convention sera échue au 31 décembre 2022

Périmètre : sur le Territoire de la Nouvelle-Aquitaine

La Caisse des Dépôts et l'EPF, structures publiques qui appuient le développement et la transition des territoires, interviennent tous deux sur des sujets de développement économique, de stratégie territoriale, et enfin d'appui au logement social.

Les enjeux de la poursuite et de l'intensification du développement économique en renouvellement urbain, en centralités et dans des logiques de filières, de clusters, d'équipements et de parking communs, ainsi que les enjeux plus généraux de stratégie des collectivités de développement de leurs centres-villes et centres-bourgs imposent de nouveaux outils et méthodes que la Caisse des Dépôts comme l'EPF développent sur la Nouvelle-Aquitaine, notamment.

En conséquence, la Caisse des Dépôts et l'EPF interviennent déjà dans certains cas sur les mêmes projets ou a minima auprès des même collectivités, et réalisent des actions en fonction de leurs compétences, de co-investissement, de recherche d'investisseurs ou de financement d'études de reconversion comme de rentabilité pour la Caisse des Dépôts, d'analyse de rentabilité de fonciers, de repérage foncier, de portage foncier et d'appui à la gestion du projet foncier, voire la recherche d'opérateurs et d'investisseurs pour l'EPF.

Cette expérience en commun, ainsi que les retours des projets déjà engagés par la Caisse des Dépôts et par l'EPF sur les dix départements de compétence de l'EPF permettent désormais d'envisager la mise en place d'un partenariat au service de la réflexion stratégique, du repérage et de l'analyse des projets potentiels, de la mobilisation des acteurs économiques pour intervenir sur le territoire, de la recherche d'investisseurs et leur accompagnement, et de la cohérence des interventions au service des projets, en appui des politiques menées par les collectivités et au service des objectifs d'intérêt général de développement économique intensif en renouvellement urbain notamment.

La présente convention cadre a donc pour objet de préciser le cadre de ce partenariat et d'envisager d'engager des actions communes au service des projets structurants des villes moyennes, de la revitalisation des centres-bourgs, des équipements structurants ou des espaces ou de reconversion d'espaces de développement économique ou de requalification et densification du développement commercial. Ce type d'actions communes a ainsi eu lieu particulièrement en Bretagne, avec l'appel à candidatures « Dynamisme des villes en Bretagne » commun entre l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts et l'EPF, ou en Normandie.

Des cadres spécifiques de partenariat pourront être mis en place sur des communes identifiées, à l'image notamment de la convention « centre-ville de demain » signée entre la commune de Châtelleraut et la Caisse des Dépôts, ou avec les villes de Libourne, Barbezieux ou Périgueux par exemple, et qui prévoit

en appui de la démarche de revitalisation de centre-ville de la commune et de l'agglomération des leviers d'appui précis de la caisse des dépôts, notamment :

- Des cofinancements à la réalisation d'études pour les besoins des projets
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques commerciales
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques touristiques
- Une recherche d'investisseurs pour les projets
- Un portage commercial en appui de SEM ou de SEM patrimoniales
- Une activité de prêteur pour le logement social
- Un accompagnement en prêt bancaire pour les opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe par la collectivité ou un de ses établissements

La présente convention cadre prévoit de la même manière un volet sur le logement social, champ d'action commun de l'EPF et de la Caisse des Dépôts, selon des modalités assez similaires à celles mises en œuvre avec les bailleurs sociaux en Rhône-Alpes.



CONVENTION CADRE N° 17 – ...
entre
la Caisse des Dépôts et Consignations
et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

ENTRE

La **Caisse des Dépôts et Consignations**, établissement spécial créé par la loi du 18 avril 1816 codifié aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par Monsieur Marc ABADIE en sa qualité de Directeur du réseau et des territoires, dûment habilité à l'effet des présentes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est + + + + – représentée par Monsieur + + + + + , son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée indifféremment « la Caisse des Dépôts » ou « la CDC » ;

D'une part

ET

L'**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-.. du,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Caisse des Dépôts et l'EPF, structures publiques qui appuient le développement et la transition des territoires, interviennent tous deux sur des sujets de développement économique, de stratégie territoriale, et enfin d'appui au logement social.

Les enjeux de la poursuite et de l'intensification du développement économique en renouvellement urbain, en centralités et dans des logiques de filières, de clusters, d'équipements et de parking communs, ainsi que les enjeux plus généraux de stratégie des collectivités de développement de leurs centres-villes et centres-bourgs imposent de nouveaux outils et méthodes que la Caisse des Dépôts comme l'EPF développent sur la Nouvelle-Aquitaine, notamment.

En conséquence, la Caisse des Dépôts et l'EPF interviennent déjà dans certains cas sur les mêmes projets ou a minima auprès des même collectivités, et réalisent des actions en fonction de leurs compétences, de co-investissement, de recherche d'investisseurs ou de financement d'études de reconversion comme de rentabilité pour la Caisse des Dépôts, d'analyse de rentabilité de fonciers, de repérage foncier, de portage foncier et d'appui à la gestion du projet foncier, voire la recherche d'opérateurs et d'investisseurs pour l'EPF.

Cette expérience en commun, ainsi que les retours des projets déjà engagés par la Caisse des Dépôts et par l'EPF sur les dix départements de compétence de l'EPF permettent désormais d'envisager la mise en place d'un partenariat au service de la réflexion stratégique, du repérage et de l'analyse des projets potentiels, de la mobilisation des acteurs économiques pour intervenir sur le territoire, de la recherche d'investisseurs et leur accompagnement, et de la cohérence des interventions au service des projets, en appui des politiques menées par les collectivités et au service des objectifs d'intérêt général de développement économique intensif en renouvellement urbain notamment.

La présente convention cadre a donc pour objet de préciser le cadre de ce partenariat et d'envisager d'engager des actions communes au service des projets structurants des villes moyennes, de la revitalisation des centres-bourgs, des équipements structurants ou des espaces ou de reconversion d'espaces de développement économique ou de requalification et densification du développement commercial. Ce type d'actions communes a ainsi eu lieu particulièrement en Bretagne, avec l'appel à candidatures « Dynamisme des villes en Bretagne » commun entre l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts et l'EPF, ou en Normandie.

Des cadres spécifiques de partenariat pourront être mis en place sur des communes identifiées, à l'image notamment de la convention « centre-ville de demain » signée entre la commune de Châtellerauld et la Caisse des Dépôts, ou avec les villes de Libourne, Barbezieux ou Périgueux par exemple, et qui prévoit en appui de la démarche de revitalisation de centre-ville de la commune et de l'agglomération des leviers d'appui précis de la caisse des dépôts, notamment :

- Des cofinancements à la réalisation d'études pour les besoins des projets
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques commerciales
- Des investissements directs dans des opérations emblématiques touristiques
- Une recherche d'investisseurs pour les projets
- Un portage commercial en appui de SEM ou de SEM patrimoniales
- Une activité de prêteur pour le logement social
- Un accompagnement en prêt bancaire pour les opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe par la collectivité ou un de ses établissements

La présente convention cadre prévoit de la même manière un volet sur le logement social, champ d'action commun de l'EPF et de la Caisse des Dépôts, selon des modalités assez similaires à celles mises en œuvre avec les bailleurs sociaux en Rhône-Alpes.

La Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales et peut exercer des activités concurrentielles. La Caisse des Dépôts est un investisseur de long terme et contribue, dans le respect de ses intérêts patrimoniaux, au développement des entreprises.

La Caisse des Dépôts concentre son action au service de quatre transitions stratégiques pour le développement à long terme des territoires :

1/ La transition territoriale :

La Caisse des Dépôts soutient l'investissement public local en finançant par des prêts les projets structurants des collectivités locales et en concourant à la modernisation des infrastructures et des équipements publics. Elle soutient les opérations de logements sociaux et développe l'offre de logements intermédiaires. Elle participe au renforcement de l'attractivité par la rénovation urbaine, le développement de l'immobilier tertiaire et l'amélioration de l'offre touristique. Elle accompagne la compétitivité des entreprises, leur croissance et stimule l'écosystème entrepreneurial.

2/ La transition numérique :

La Caisse des Dépôts soutient la transition numérique des territoires particulièrement par le développement des infrastructures et des nouveaux usages. Elle développe l'économie numérique dans les domaines de l'entreprise, de l'habitat connecté et de la mobilité. Elle propose des services numériques à ses clients.

3/ La transition énergétique et écologique :

La Caisse des Dépôts participe à l'amélioration de la performance des bâtiments publics, du logement et des entreprises. Elle investit dans les énergies renouvelables et soutient les entreprises de l'économie verte. Elle développe de nouveaux modèles de mobilité durable. Elle valorise et protège le patrimoine naturel, notamment en développant des offres de préservation de la biodiversité.

4/ La transition démographique :

La Caisse des Dépôts aide les jeunes actifs, les étudiants et les populations fragilisées à se loger. Elle développe la Silver Economy et intervient aussi bien pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées que dans l'offre d'établissements médicalisés.

Organisation

La Caisse des Dépôts assure sa présence sur l'ensemble du territoire français par l'implantation de directions régionales.

La Direction régionale Nouvelle-Aquitaine est organisée en trois directions déléguées : la Direction déléguée Bordeaux sur les territoires de la Métropole, de la Gironde-Landes-Lot-et-Garonne, des Pyrénées-Atlantiques avec une antenne à Pau, la Direction déléguée Limoges sur les départements de Corrèze-Dordogne et les départements Creuse-Haute-Vienne, et la Direction déléguée Poitiers sur les départements de la Charente-Charente-Maritime, et les départements de la Vienne-Deux-Sèvres. Le pôle affaires régionales assure quant à lui le suivi des sujets d'envergure régionale.

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.

Les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs de favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes, de renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité ». Il s'agit aussi d'accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique, de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles, de favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville et d'accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Depuis la publication du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est compétent et actif sur le périmètre de 10 départements dont les 4 historiques de Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne et les nouveaux départements de Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde, Lot-et-Garonne hors Communauté d'agglomération d'Agen, Haute-Vienne.

Dans les années à venir, l'objectif de l'EPF, sur son nouveau territoire en suivant la démarche menée sur le territoire historique, est d'appuyer tous les territoires selon leur degré d'action foncière nécessaire et cohérente en fonction des politiques locales d'aménagement, de développement économique, de requalification de friches ou de centres-bourgs et centres anciens de villes moyennes, lutte contre la spéculation foncière, développement d'une offre de logement ou de reconversion du parc résidentiel vacant, action sur le foncier commercial en déshérence ou le commerce vacant en centre-ville.

La marque de fabrique de l'EPF reste néanmoins d'appuyer dans le cadre d'un accompagnement spécifique naturellement différent, car l'EPF NA est tant spécialisé dans la réponse foncière sur les zones littorales et tendues, grandes villes et métropoles (Bordeaux et Limoges, ou la Communauté urbaine de Poitiers) que dans un appui aux politiques foncières de requalification des « Villes Moyennes » (au sens du nouveau plan gouvernemental en cours d'élaboration) que des centres-bourgs (commerces et habitat vacants), et de la restructuration de friches industrielles dans des territoires peu tendus en matière de marché économique et industriel (La Souterraine, La Rochefoucauld, Tonneins, Saint-Jean-d'Angély, etc...). Techniquement et financièrement, l'EPF développe et applique une méthode de conduite de projets assez similaire quelque soit la taille des projets, ce qui est un gage d'engagement aux côtés des territoires mais aussi de rigueur aussi forte que possible. Cela permet en outre une garantie d'équité d'intervention sur les territoires, même si naturellement ni les enjeux, ni les objectifs ou les moyens quantitatifs ne peuvent être comparables.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX DU TERRITOIRE PARTAGES PAR LA CDC ET L'EPF

Le territoire d'intervention de l'EPF est composé des départements sur lesquels il intervient depuis 2008, la Charente, la Charente-Maritime, les Deux-Sèvres et la Vienne, ainsi que des territoires sur lesquels il est compétent depuis le décret du 5 mai 2017 : la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, la Gironde, le Lot-et-Garonne hors l'agglomération d'Agen et la Haute-Vienne.

Ces territoires présentent les enjeux suivants qui intéressent la Caisse des Dépôts comme l'EPF :

- La revitalisation des centres-bourgs, en matière de commerce et d'activité notamment
- La limitation de l'étalement urbain
- La structuration des activités économiques sur des zones dédiées
- La densification des zones économiques
- L'appui aux projets structurants pour le développement économique, touristique, d'activité ou industriel
- La réutilisation des friches pour des projets structurants
- La définition de stratégies de territoires pérennes et cohérentes avec les objectifs de développement durable

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

La Caisse des Dépôts et l'EPF partagent la volonté d'appuyer de la manière la plus efficace possible les collectivités qui ont des projets cohérents avec les objectifs de politique publique qu'ils portent. En conséquence, la convention cadre porte les objectifs suivants :

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui au développement économique et du commerce de centre-ville, des dispositifs d'aide technique et financière des autres partenaires
- Partager la connaissance des acteurs actifs sur les problématiques communes, notamment les investisseurs, opérateurs, exploitants
- S'informer mutuellement des projets qui pourraient bénéficier de l'action de l'un ou l'autre partenaire
- Partager voire cofinancer les analyses de reconversion ou de rentabilité des projets
- Appuyer l'analyse et la structuration de l'action dans le cadre des politiques stratégiques structurelles des collectivités, en particulier des villes moyennes et des pôles territoriaux d'appui.
- Appuyer des projets identifiés dans la limite des compétences et règles d'intervention respectives de chacun, tout en mobilisant toute l'ingénierie, expertise, et moyens disponibles dans le cadre de conventions souvent partagées avec les collectivités, notamment sur les projets structurants.
- Coordonner les moyens d'appui auprès des mêmes collectivités, parfois par des conventions communes rassemblant des expertises et des cofinancements en commun.

ARTICLE 3 – MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT

Afin de mettre en œuvre ces objectifs partagés, la Caisse des Dépôts et l'EPF mettent en place des échanges réguliers, généraux ou sur des projets qui font l'objet d'une intervention conjointe, et sur l'ensemble du territoire ou sur des subdivisions particulières.

Des productions communes comme des supports de communication, colloques, études, documents de réflexion, consultations, pourront être organisés en commun ou faire l'objet d'un appui au partenaire organisateur par l'autre partenaire.

Est annexé à la présente convention cadre un ensemble de fiches décrivant des opérations sur lesquelles l'EPF intervient ou prévoit d'intervenir, et qui pourraient éventuellement faire l'objet d'un appui par les dispositifs de la caisse des dépôts si les conditions sont réunies.

Les types de projet qui pourraient faire l'objet d'un partenariat sont les suivants :

- La production de logements sociaux,

L'EPF dans le cadre des conventions passées avec les collectivités locales, porte et réalise le pré-aménagement de terrains destinés à accueillir des logements, notamment sociaux. Il intervient en tant que de besoin dans le cadre de conventions tripartites passées avec les préfets de département et les collectivités déficitaires ou carencées, pour leur permettre de résorber leurs éventuels retards par apport aux objectifs de la loi SRU.

La Caisse des Dépôts et Consignations est le partenaire privilégié du logement social et le premier financeur des opérations de construction et de rénovation des logements locatifs sociaux.

A ce titre, les parties ont tout intérêt à échanger régulièrement sur les projets auxquels elles sont associées.

- La modernisation et la rénovation du parc de logements sociaux,

L'EPF pourra mettre en place des conventions avec les bailleurs sociaux pour les aider à rénover leur parc en prenant en charge techniquement et, pour partie, financièrement la déconstruction des immeubles obsolètes contre des engagements de requalification ou de reconstitution de leur parc, souscrits par eux sous le contrôle des directions départementales des territoires.

La Caisse des Dépôts met en place un dispositif d'accompagnement des démolitions des bailleurs sociaux dans les zones détendues en vue de les aider à la modernisation de leur parc social.

Les parties étudieront la possibilité de rapprocher les mécanismes précédents dans l'intérêt des bailleurs et de la modernisation du parc social afin d'optimiser le financement de ces opérations.

- Le recyclage des friches industrielles,

L'EPF est engagé dans un vaste programme d'aide au (développement économique des territoires de son périmètre grâce à des opérations de désamiantage, déconstruction et dépollution des sols. En fin d'opération, les fonciers réutilisables sont cédés aux collectivités ou aux opérateurs qu'elles désignent.

La Caisse des Dépôts soutient les maîtres d'ouvrage en ciblant notamment les projets de développement économique. Elle pourra notamment accompagner en prêts ou en investissement en fonds propres les collectivités ou les opérateurs dans le cadre du plan de financement de l'aménagement qui prendra place sur les terrains ainsi régénérés.

- La revitalisation des centres bourgs,

L'EPF a conclu des conventions avec différentes collectivités qui ont entrepris, soit dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé récemment au plan national, soit en tant qu'initiative propre, des opérations de revitalisation des centres-bourgs. Il en sera de même pour le plan ville moyenne.

La Caisse des Dépôts s'engage, aux côtés de l'Etat, des collectivités locales et de leurs partenaires, à appuyer les démarches de redynamisation des centres-bourgs et proposer des solutions innovantes et durables.

Les parties souhaitent chaque fois que possible coordonner leurs interventions au bénéfice des collectivités. Elles étudieront en particulier l'éventualité de créer ensemble et le cas échéant avec d'autres partenaires une structure patrimoniale qui pourrait intervenir pour faciliter le portage de locaux commerciaux de centre-ville et la reprise d'activités commerciales.

- La recomposition urbaine autour des gares, la recomposition urbaine dans le cadre des opérations de politique de la ville, l'accompagnement de projets structurants

L'EPF s'efforce d'apporter, à travers ses conventions d'études et de veille foncière, puis opérationnelles, des outils au service des projets de recomposition urbaine, quel qu'en soient le cadre et les objectifs précis.

Il peut notamment intervenir aux abords des opérations financées par l'ANRU, avec le concours de la Caisse des Dépôts, pour prendre en charge des projets qui en complètent la consistance lorsque ceux-ci n'ont pu être financés par ailleurs et répondent aux priorités de son Programme Pluriannuel d'Intervention.

Les interventions de l'EPF au soutien de projets de développement économique peuvent l'amener à avoir connaissance de besoins d'investissements de la part des entreprises concernées. Dans ce cas, un échange d'information approprié avec les filiales du groupe de la Caisse des Dépôts, notamment la Banque Publique d'Investissement, pourrait se révéler utile. L'EPF veillera également à utiliser le service de consignation, notamment dans les cas d'expropriation, de préemption ou encore lorsque des enjeux environnementaux se présentent. Un rappel du champ d'action de la CDC et des possibilités spécifiquement offertes par le service public de la consignation pourra également être réalisé par la Caisse des Dépôts aux collaborateurs de l'EPF.

De même, des contacts pourraient être initiés en sens inverse lorsqu'il apparaît à la Caisse des Dépôts et à ses filiales qu'une intervention complémentaire de l'EPF, conforme à ses axes prioritaires, pourrait se révéler utile à des entreprises. Une présentation des modes d'intervention de l'EPF pourra également être réalisé aux collaborateurs de la Direction régionale de la CDC.

3.1 Des projets structurants sur des agglomérations :

Il s'agit de programmes de développement économique/restructuration commerciale en centre ancien, en renouvellement d'un quartier de gare par exemple. Il s'agit souvent d'interventions lourdes nécessitant plusieurs années d'intervention par l'EPF, des acquisitions multiples, des déconstructions potentiellement.

Sont annexées les fiches portant sur des exemples de :

- Développement d'un programme immobilier d'ensemble, comprenant notamment des bureaux sur une ancienne gendarmerie à Châtelleraut (86), à l'instar de ce qui a été réalisé sur les îlots de la gare à Angoulême (16)

3.2 Des projets de revitalisation de centre-bourg ou de centre-ville :

Il s'agit de réalisations, sur des emprises ou îlots initialement bâtis et privés, de programmes « signal » permettant de montrer la mise en œuvre du renouvellement urbain.

Sont annexées les fiches portant sur des exemples de :

- Revitalisation commerciale de centre-ville, par exemple à Bergerac (24) ou Thouars et Saint-Maixent (79), en reprenant l'exemple de ce qui a été réalisé à Niort (79) sur des restructurations de fonciers structurants vacants
- Restructuration globale de plusieurs emprises en centre-bourg, pour une restructuration globale du tissu commercial, comme à Loudun (86) ou comme cela est envisagé par la CDC à Châtelleraut (86), mais aussi à Périgueux (24), Marmande (47), Barbezieux (16), Angoulême (16), Guéret (23) ou Ussel (19).
- Des projets de redynamisation portés par des communautés de communes ou de villes moyennes appuyées par les Conseils départementaux de Lot-et-Garonne et Dordogne, par exemple.
- Eventuellement, une collaboration sera recherchée en appui de la reconversion des quartiers sous convention avec l'ANRU et Action Logement

3.3 Des projets de traitement de friche :

Il s'agit de réaliser des projets de développement économique ou de développement touristique, y compris sur des centres-bourgs ou sur des sites isolés, le rôle de l'EPF étant d'acquérir parfois auprès d'un liquidateur, de démolir et de dépolluer

- Développement économique touristique, par l'implantation d'un équipement d'hébergement hôtelier sur une ancienne friche au Vanneau-Irleau (79) dans le marais poitevin
- Restructuration d'une friche industrielle très importante avec un volet de développement industriel connexe à La Rochefoucauld (16), Tonneins (47) ou Aubusson (23).

3.4 Des projets de développement économique structurants :

Il s'agit de réaliser des projets de filière, parfois dans des zones d'activité économique existantes.

Sont annexées les fiches portant sur des exemples de :

- Cluster sur la gestion des déchets (principe d'un hôtel d'entreprises), en projet à Damazan (47). L'EPF a appuyé à Azay-le-Brulé (79) un projet similaire, avec découpage d'un bâtiment existant pour implantation d'entreprises sur des petites emprises
- Projet de nouvelle zone d'activité, à Terrasson (24), en lien avec l'agroalimentaire, ou une zone d'activité plus industrielle à Brive (19)
- Restructuration d'une emprise libérée dans une zone d'activité pour réinstallation d'entreprises, dans grand Poitiers (86), à l'image de ce qui a été réalisé sur le port de commerce de Rochefort (17)

ARTICLE 4 – RAPPEL DES MODALITES D'INTERVENTION DES PARTENAIRES

4.1 La Caisse des Dépôts

Afin d'aider les territoires à répondre aux enjeux liés à ces quatre transitions, la Caisse des Dépôts mobilise son expertise ainsi que des moyens de financement en ingénierie, en fonds propres ou sous la forme de prêts sur fonds d'épargne, à moyen ou long terme.

La Caisse des Dépôts dispose de plusieurs modes d'intervention :

- **L'accompagnement en ingénierie :**

- 1) en mettant gratuitement à disposition des collectivités, notamment celles de petite taille, des ressources d'informations et des exemples de bonnes pratiques (sites localtis.fr, mairie-conseils.net),
- 2) en mobilisant son expertise interne, territoriale et nationale **ainsi que des cofinancements d'ingénierie pour établir des stratégies territoriales et/ou analyser la faisabilité amont des projets d'investissement ;**
- 3) en cofinçant des études amont destinées à établir le positionnement et la stratégie d'ensemble d'un projet, ou à visée plus opérationnelle (dans le cadre éventuel d'un investissement de la Caisse des Dépôts).

- **Le financement par des prêts sur fonds d'épargne :**

Premier financeur du logement locatif social et du logement locatif intermédiaire en France, la Caisse des Dépôts propose par ailleurs aux collectivités locales différents prêts à moyen et long terme permettant de financer leurs projets d'intérêt général :

- 1) les projets structurants du secteur public local, qui nécessitent des financements de long terme (jusqu'à 40 ans), dans le cadre de l'enveloppe de prêts sur fonds d'épargne au secteur public local (PSPL)
- 2) les opérations d'acquisition et de portage foncier (ainsi que les travaux de viabilisation, de dépollution et d'aménagement) visant à encourager la prise en compte de l'habitat social dans les nouveaux programmes d'aménagement ;
- 3) les projets « politique de la ville » de revalorisation des zones urbaines en difficulté ;
- 4) la construction ou la réhabilitation d'habitat spécifique comme les établissements pour personnes âgées ou en situation de handicap, l'hébergement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs, structures relevant de l'aide sociale à l'enfance) ou les hébergements d'urgence ;
- 5) la rénovation thermique du patrimoine des organismes de logement social (OLS) ;
- 6) la rénovation des bâtiments publics permettant une meilleure performance énergétique.

- **Le financement sur fonds propres :**

Conformément au droit de la concurrence, elle agit en investisseur avisé et en actionnaire minoritaire dans les sociétés d'économie mixte et dans les sociétés de projet structurant pour la collectivité, dotés d'une rentabilité financière de long terme et d'une performance environnementale suffisante. Les secteurs d'intervention sont :

- 1) les infrastructures et réseaux de transport fluvial et services de mobilité durable ;

- 2) l'immobilier : tertiaire, commercial, sanitaire et médico-social, tourisme et loisirs, aménagement urbain durable... ;
- 3) les infrastructures de très haut débit contribuant au désenclavement numérique des territoires, services numériques... ;
- 4) la production d'énergies renouvelables, les réseaux de transport et de distribution d'énergie renouvelable...

- **La consignation de fonds :**

Mission historique : la gestion des consignations est au cœur des savoir-faire de la Caisse des Dépôts. La Consignation s'opère sur décision administrative, judiciaire ou environnementale. La consignation est un service gratuit, sécurisé et rémunéré par lequel la Caisse des Dépôts assure

- 1) la transparence dans la gestion des sommes et valeurs consignées,
- 2) la neutralité évitant tout conflit d'intérêt,
- 3) la rapidité de restitution des fonds consignés,
- 4) la garantie de restitution des fonds aux bénéficiaires désignés.

Ces différents modes d'intervention peuvent être mobilisés, selon les procédures et règles d'engagement qui leur sont propres, afin d'aider à la réalisation des projets des collectivités et de contribuer ainsi à l'attractivité des territoires.

4.2 L'EPF

L'EPF intervient dans le cadre de conventions opérationnelles avec les collectivités, qui définissent le projet, les périmètres précis d'intervention, les modalités d'intervention, et une durée maximale de portage.

Son intervention est réalisée principalement par le portage foncier, soit la négociation et l'acquisition par tous moyens, la déconstruction-dépollution éventuelle et la cession à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné.

En complément du portage foncier, l'EPF peut accompagner le projet voulu par les élus en amont des acquisitions (étude de capacité, de gisements fonciers, de préfaisabilité et de valorisation foncière, de plan guide) ou en aval (consultation d'opérateurs, maîtrise des risques investisseurs et promoteurs, appui à des projets des bailleurs sociaux). Il appuie la collectivité dans la gestion du projet foncier et de ses complexités.

C'est un opérateur spécialisé sur le foncier, qui a vocation à traiter les sujets complexes (occupations complexes, projets en anticipation, préemption, expropriation, négociations multiples) sur son territoire d'interventions et pour ses domaines d'intervention, en accompagnement et pour le projet de la collectivité.

Ainsi, l'EPF déploie son expertise technique et ses moyens d'intervention sur :

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de La Rochelle, mais aussi celle de l'agglomération de Royan Atlantique (CARA), ainsi que sur les nouveaux territoires comme 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 financier et quantitatif d'interventions qui sera 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 de département. Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département. L'EPF dispose de conventions actives sur l'ensemble des agglomérations, d'une part, de sa zone de compétence historique et ce

sera assez vite le cas pour l'ensemble des nouvelles agglomérations des six départements intégrant la zone de compétence.

Les enjeux sont d'appuyer des projets de logement en renouvellement urbain et requalification urbaine (reconstruction de la ville sur la ville, densification ou dédensification selon le cas), 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 (une convention a été proposée à chaque commune concernée et notamment celles en déficit de logements sociaux par rapport à l'objectif de 20 ou 25% imposés par la loi. Il s'agit aussi d'appuyer la requalification du 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 en déshérence 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. L'EPF dispose en général de conventions d'intervention avec les communes et communautés de communes principales volontaristes.

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.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et sera échuë au 31 décembre 2022. Elle pourra être prolongée par voie d'avenant.

Elle pourra être résiliée par l'un ou l'autre partenaire par courrier avec un préavis de trois mois.

Fait à Poitiers, le, en trois exemplaires originaux

La Caisse des Dépôts et Consignations,
représentée par +++++,

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° 2017/
en date du

Fiche projet : Bergerac – îlot « Hallebarde »



Ci-dessus : En rouge le périmètre d'intervention de l'EPF de l'îlot Hallebarde dans le Vieux-Bergerac

Localisation : Centre-ville de Bergerac (24)

Le projet est composé d'un îlot d'immeubles en plein cœur du centre historique de Bergerac entre les rues de la Hallebarde, du Mourier, du Colonel de Chadois et Bourbarraud.

Contexte : Le centre-ville de Bergerac s'est très fortement paupérisé depuis les années 1990 et comporte de nombreux logements dégradés. Le taux de vacance des logements dépasse les 12% de l'ensemble du parc de logement.

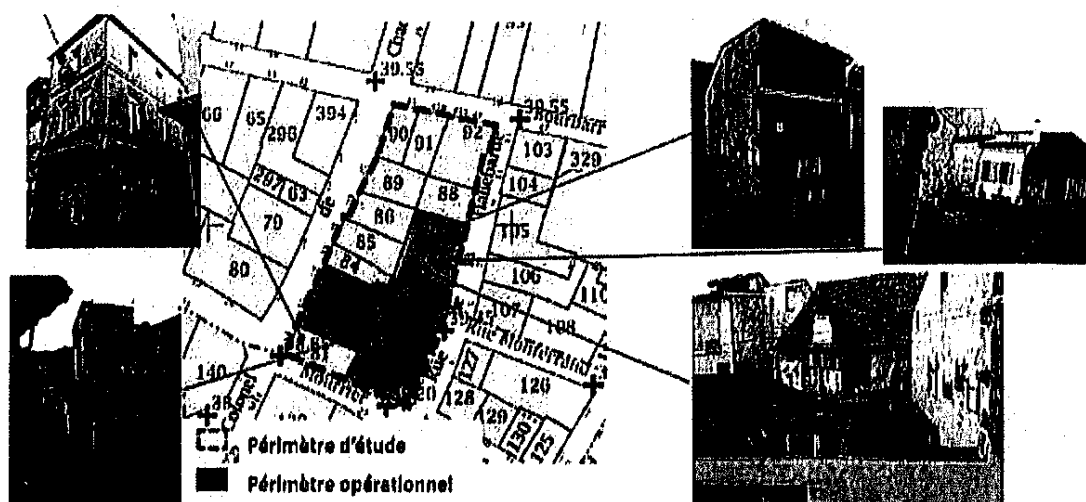
Foncier : Il s'agit d'un tissu urbain très morcelé composé d'immeubles de villes de petites tailles et d'époques différentes (notamment médiévale).

Toutefois cet îlot présente un certain nombre de logements dégradés et potentiellement indigne. Une densification peut également être réalisée à l'angle de la rue de la Hallebarde et de la rue du Mourier. En effet cette zone n'abrite que de simples garages sans étages qui altèrent l'esthétique médiévale de la rue.

Projet : La Ville de Bergerac, en association avec la CAB, souhaite réhabiliter de manière importante le bâti dégradé de cet îlot au cœur du centre touristique de Bergerac. Cette action se fera notamment grâce aux dispositifs d'aides de l'OPAH RU.

Cet îlot pourra également être densifié grâce à la démolition des garages pour faire place à la construction d'un immeuble de six logements qui devra respecter l'esthétique du quartier.

Enfin la création d'une placette arborée en cœur d'îlot est aussi programme pour mettre en valeur l'ensemble et attirer de nouveaux habitants en centre-ville.



Ci-dessus : Projection du type d'intervention possible pour restructurer les îlots

Convention : L'EPF devrait intervenir sur ce projet au terme d'une convention opérationnelle signée fin 2017 avec la Ville de Bergerac et la CAB. Cette convention va permettre à l'EPF de réaliser les acquisitions, démolitions éventuelles et cessions à des opérateurs privés en consultation avec les collectivités.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce secteur pur faciliter son intervention et les négociations avec les propriétaires.

La réhabilitation de l'îlot Hallebarde n'est toutefois pas le seul projet de la future convention opérationnelle. En effet, celle-ci devrait aussi accompagner des projets de création d'équipements publics.

Fiche projet : Bergerac – Rue Gambetta



Ci-dessus : En rouge le périmètre d'intervention de l'EPF autour de la rue Gambetta à Libourne

Localisation : Centre-ville de Libourne (33)

Le projet est composé des deux îlots d'immeubles de part et d'autre de la rue Gambetta, l'axe piéton commerçant principal du cœur de la bastide.

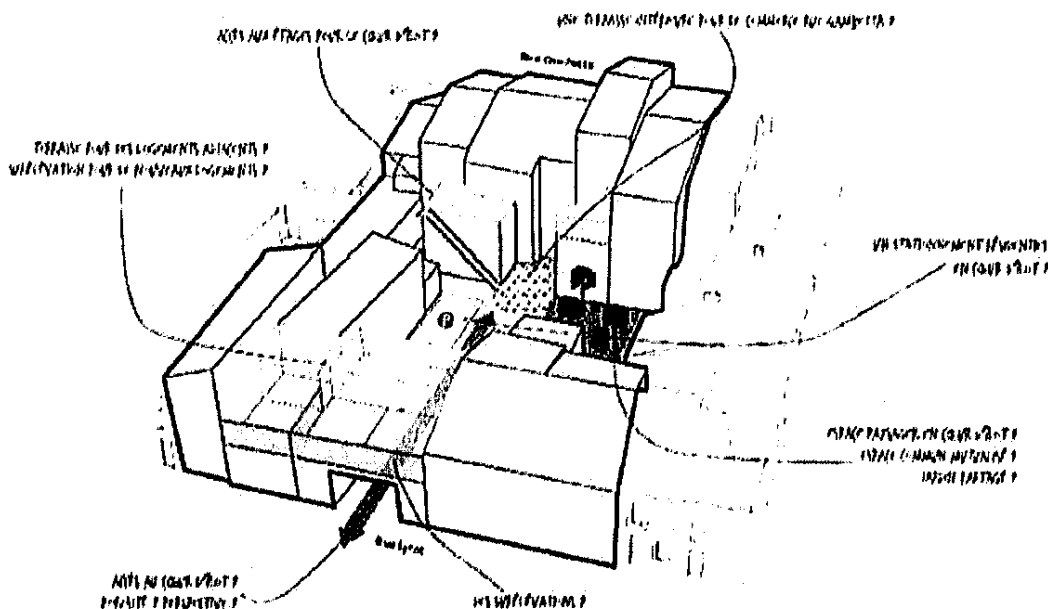
Contexte : La ville de Libourne souffre d'un taux de vacance de logement de plus 10% (en réalité ce chiffre est beaucoup plus élevé dans le centre historique) mais également d'un taux de vacance commerciale de 17%.

Foncier : Il s'agit d'un tissu urbain très morcelé qui est composé d'immeubles de villes en R+2 et R+3 avec fonds de commerce (en activité) en RDC pour le front bâti rue Gambetta. En revanche les arrières d'îlots rue Lyrot et rue Montesquieu comportent un bâti beaucoup plus hétérogène avec de nombreux garages sans étages et immeubles vacants pour la première et des commerces vacants pour la seconde.

Projet : La Ville de Libourne, en association avec la CALI, souhaite restructurer de manière importante des deux îlots, en ouvrant le tissu bâti sur les rues Lyrot et Montesquieu afin de créer des accès et des cours intérieures.

L'objectif est de lutter contre la vacance de logements au-dessus des commerces de la rue Gambetta en créant des accès souvent inexistant depuis les autres rues, mais aussi aux étages quand les rez-de-chaussée sont entièrement occupés par les commerces. De plus la création de terrasses et de places de stationnement en cœur d'îlot permet de renforcer l'attractivité des logements.

Enfin pour densifier le cœur de la bastide, le projet prévoit aussi de rehausser les immeubles ou les garages dépourvus d'étages, notamment dans la rue Lyrot.



Ci-dessus : Projection du type d'intervention possible pour restructurer les îlots

Convention : L'EPF devrait intervenir sur ce projet au terme d'une convention opérationnelle signée fin 2017 avec la Ville de Libourne et la CALI. Cette convention va permettre à l'EPF de réaliser les acquisitions, démolitions éventuelles et cessions à des opérateurs privés en consultation avec les collectivités.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce secteur pour faciliter son intervention et les négociations avec les propriétaires.

La densification des îlots autour de la rue Gambetta n'est toutefois pas le seul projet de la future convention opérationnelle. En effet, celle-ci devrait aussi accompagner des projets de création d'équipements publics.

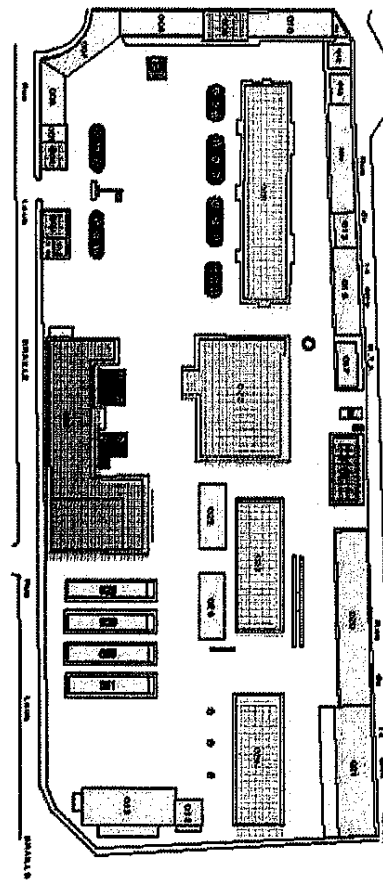
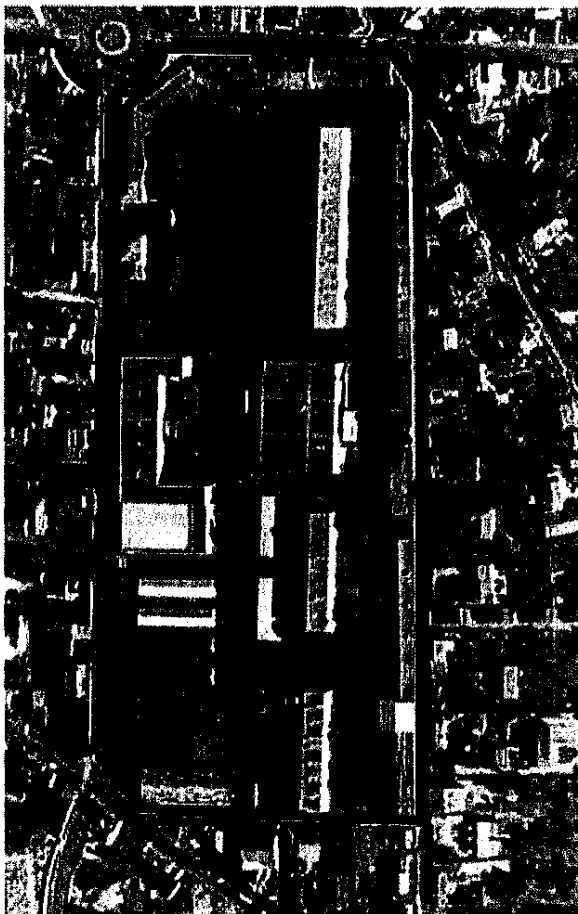
FICHE PROJET

Châtelleraut, Reconversion de la Caserne Laage

Convention : Commune de Châtelleraut, Convention n°CCA 86-15-063 signée le 28 janvier 2016 avec la Commune et la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut.

Contexte :

Espace emblématique du centre-ville, la Caserne de Laage, site de 3,85 ha fermé en 2009, fait l'objet d'un projet global de reconversion mené par la Ville de Châtelleraut. A proximité immédiate des principaux commerces et équipements du centre-ville, le site présente une situation stratégique ainsi que des enjeux importants de renouvellement urbain, alors même que la construction neuve sur Châtelleraut fait face à la concurrence des communes périphériques.



Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017 837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine

107 Boulevard du grand cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX - Tél : 05 49 52 67 52 - Fax : 05 49 62 98 97 - contact@epfpc.fr

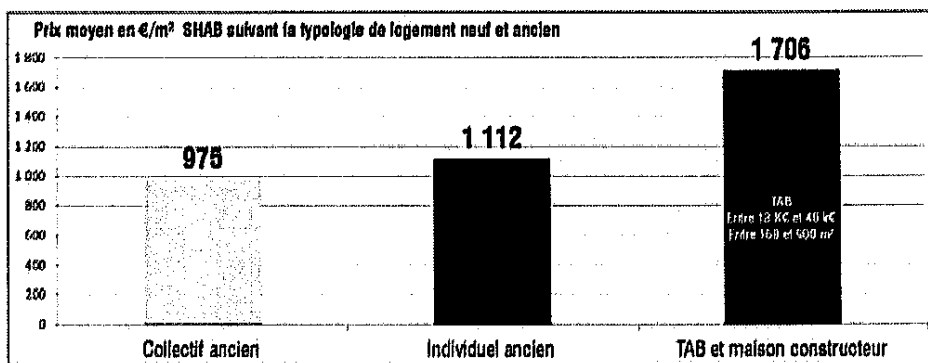
RCS de Poitiers - SIRET 516 294 186 0035 - code APE 8413Z - Site Internet : www.epfpc.fr



Dans le cadre du projet de reconversion mené par la Ville les enjeux de programmation identifiés sont :

- La réponse aux besoins de logements sociaux
- Le développement de l'offre en petits logements, au profit notamment des jeunes actifs et des seniors
- La diversification des produits immobiliers
- La maîtrise des prix de sortie.

Eléments de marché :



Caractéristiques du projet :

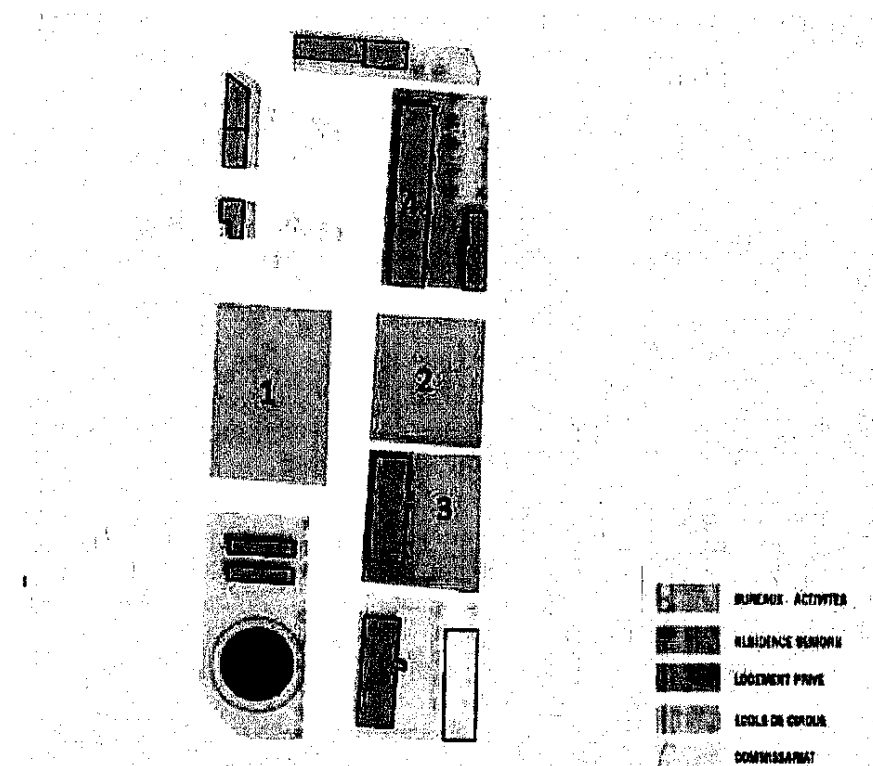
L'EPF s'est porté acquéreur du site de la Caserne en juin 2016.

Le projet identifié dans le cadre d'une étude préalable prévoit la mise en place d'un nouveau quartier comprenant un parc urbain, un mail piétonnier, des bureaux, un programme de logements libres sous forme de maisons individuelles, une résidence personnes âgées, une école de cirque ainsi qu'un commissariat.

La réalisation de ce projet va nécessiter la démolition de plusieurs bâtiments par l'EPF, les principaux bâtiments patrimoniaux étant conservés.

Le bâtiment qui va accueillir le futur commissariat ainsi que l'emprise de l'école du cirque vont prochainement être cédées à la Ville, de même que les emprises du futur mail piétonnier ainsi que

du parc. Une consultation d'opérateurs est lancée pour la cession d'une partie du site en vue de la réalisation du programme de logements libres ainsi que de la résidence personnes âgées.



Eléments financiers :

- Coûts d'acquisition : 1,203 M€
- Coûts de démolition : 1,1 M€
- Autres travaux (sécurisation, murage, changement serrures) : 60 000 €
- Coûts d'aménagement (jardin public, parkings, mail et voirie) : 946 750 € HT

Dépenses prévisionnelles : 3,310 M€

Recettes prévisionnelles (cessions) : 883 630 €

Déficit prévisionnel de l'opération : 2 426 000 €

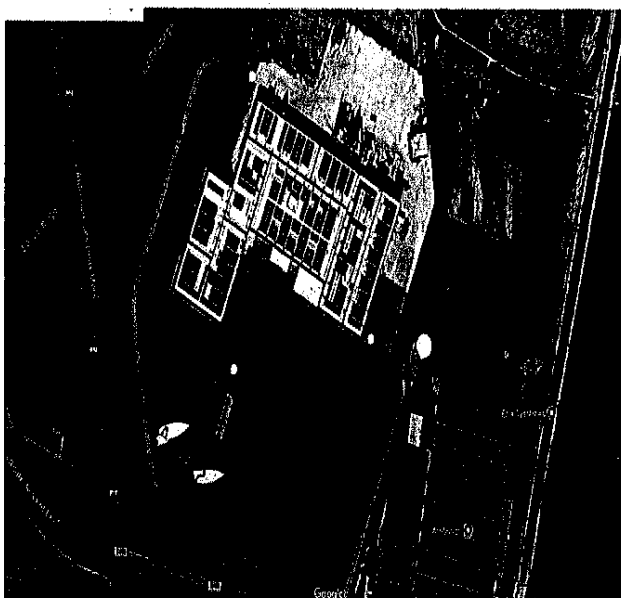
FICHE PROJET

Reconversion d'une friche industrielle Damazan (47)

Convention : Communauté de communes du Confluent et Coteaux de Prayssas, Syndicat Mixte de traitement des déchets et des ordures ménagères du Lot-et-Garonne et Syndicat Mixte du Confluent du Lot-et-Garonne - Convention de stratégie foncier pour le développement économique et le traitement de friches industrielles, en cours de rédaction.

Présentation du site :

Le site en question est situé en plein cœur de la Zone d'activités économiques de la Confluence, à DAMAZAN (47). Dans cette zone, sont recensés les anciens locaux de l'usine XILOFRANCE, fabricant de produits de contreplaqués à partir de peupliers, d'une superficie globale de 22 hectares.



Le site, créé en 2008, a été placée en liquidation judiciaire en août 2012. La création de l'ensemble du site XILOFRANCE a coûté environ 44M€ .

L'entreprise avait bénéficié de plus de 3M€ d'aides publiques (Commission Européenne, Etat, Conseil régional d'Aquitaine et Conseil général du Lot-et-Garonne) à la création et au développement de l'activité.

L'ensemble comprend des bâtiments à usage de bureaux, un bâtiment de 28 000 m² (ancienne usine), ainsi qu'une plateforme d'entreposage en arrière du bâtiment précédemment cité.

Caractéristiques du projet :

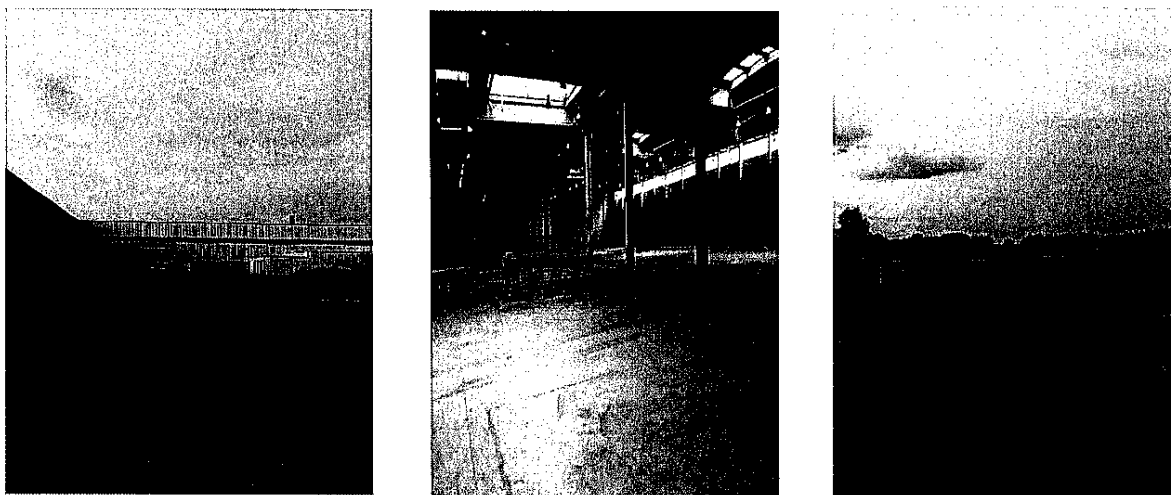
Le syndicat VALORIZON, Syndicat mixte de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés en Lot-et-Garonne souhaite implanter son siège et développer son activité autour d'un vaste cluster basé sur l'économie circulaire.

Le projet porte sur la réutilisation des bâtiments existants, sans nécessairement de démolitions et avec éventuellement quelques réhabilitations, à destination d'un projet de développement économique en cluster, dont les caractéristiques envisagées sont les suivantes :

- Installation d'un centre de valorisation et de tri des emballages ménagers propres et secs, afin de remplacer le centre de tri de Nicole. VALORIZON souhaite occuper seulement 8000 m² du bâtiment sur les 28 000 disponibles, le reste sera à disposition d'autres entreprises.
- Développement d'un cluster économie circulaire et valorisation des matériaux recyclables, avec l'accueil d'entreprises spécialisées dans la valorisation et le recyclage. Objectif de fédérer les entreprises, et de favoriser leur implantation dans cette zone

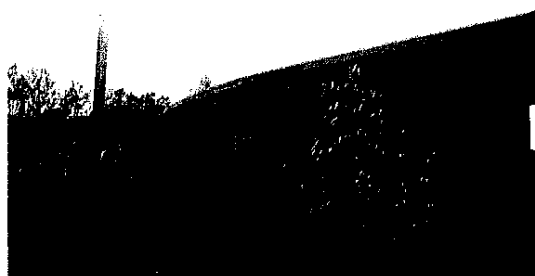
Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n°2017 837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine
107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432- 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax : 05 49 62 98 97 • contact@epfna.fr
RCS de Poitiers- Siret 510 194 186 00035- Code APE 8413Z • site Internet : www.epfna.fr



Bâtiment destiné à l'installation du centre de tri de VALORIZON, et à l'accueil d'autres entreprises de valorisation, recyclage des déchets

- Sur une part résiduelle du bâti, implantation du siège social et administratif du syndicat VALORIZON (14 emplois permanents)



Bâtiments destinés à l'installation du siège social de VALORIZON

Ce futur Ecoparc dédié à l'économie circulaire réservera une large part à l'innovation avec la possibilité de location de petits espaces modulaires permettant de tester leur concept. Il intégrera aussi un espace réservé à la formation et à la recherche, ainsi qu'un incubateur d'entreprises.

Compte tenu de l'argent public investi lors de la création de l'usine XILOFRANCE, dès 2009 et afin d'essayer de pérenniser l'activité les années suivantes, l'implication des nombreux acteurs publics (département, communauté de communes, SEM) est facilement compréhensible.

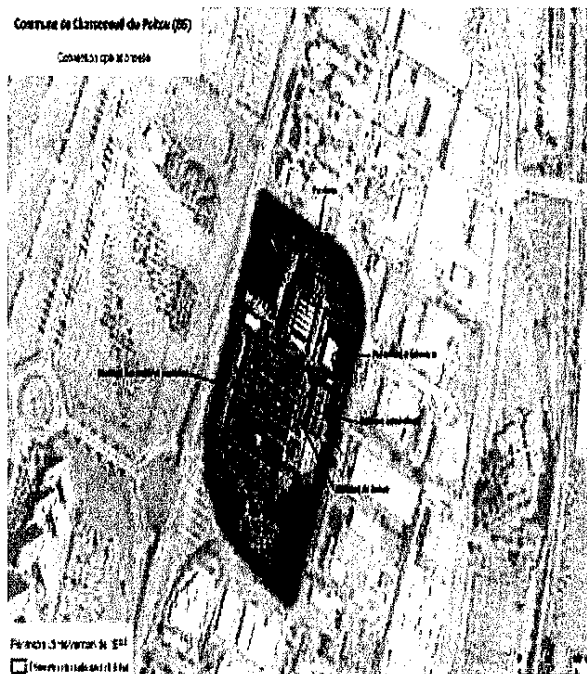
L'intervention de l'EPF concerne un projet qui aura un impact positif sur le bien anciennement propriété de l'usine XILOFRANC, mais aussi sur ceux situés aux alentours dans la zone d'activités de la Confluence.

On verrait ainsi clairement l'implication des divers acteurs publics (Communauté de communes et département notamment) pour le développement économique de ce territoire.

Convention : Commune de Chasseneuil-du-Poitou - Convention de maîtrise foncière de la friche « Federal Mogul » en cours de rédaction avec la Communauté urbaine de Grand Poitiers.

Présentation du site :

L'ancien site industriel de l'équipementier industriel américain Federal Mogul, situé 13 avenue des Temps Modernes à Chasseneuil-du-Poitou, s'étend sur 17 hectares dont 2,24 hectares de bâtiments.



L'ensemble de 7 hectares comprend 7 bâtiments à usage d'activités industrielles, bureaux ou locaux :

- Un bâtiment d'usinage (9800 m²)
- Un poste d'accueil (45 m²)
- Un restaurant d'entreprise et infirmerie (800 m²)
- Un immeuble à usage de bureaux (750 m² de sous-sol, RDC de 30 m² et 650 m² en étage carré sous terrasse)
- Une fonderie de 500 m²
- Un bâtiment de stockage et de réception de marchandises (1 568 m²)
- Une annexe séparée (52 m²)

La surface utile totale du site est de 17 342 m².

Un foncier nu vacant de 19 036 m² est également recensé sur le site.

Le site est relativement ancien, la pollution éventuelle de certains bâtiments est à vérifier (réalisation de divers diagnostics préalables).

Caractéristiques du projet :

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers souhaite reconquérir cette friche industrielle, située en plein cœur du Parc d'activités des Temps Modernes, à proximité du Futuroscope et de la D910. A 10 minutes de l'autoroute A10, 5 minutes de la Gare du Futuroscope et 20 minutes de la Gare de Poitiers.

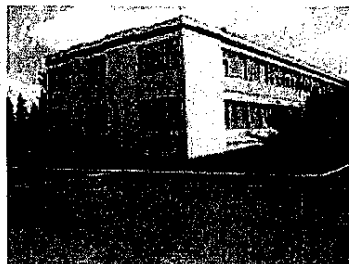
L'EPF interviendra si le projet est en adéquation avec les perspectives de la collectivité pour le site en question, en achetant l'ensemble du site. Il pourra éventuellement réaliser des divisions parcellaires de manière cohérente, si nécessaire, afin d'implanter plusieurs entreprises de moindre importance sur ce site situé à un endroit très stratégique et prisé.

Le droit de préemption sera délégué par Grand Poitiers à l'EPF sur ce secteur.

La garantie de rachat sera portée par Grand Poitiers, au titre de sa compétence développement économique.



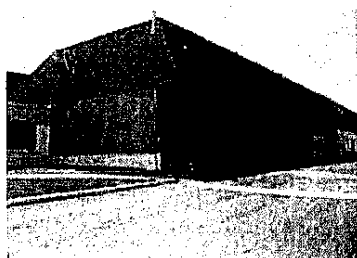
Bâtiment administratif



Bâtiment administratif



Bâtiment de liaison



Fonderie



Fonderie



Restaurant et Infirmerie



Fonderie vacante

L'intervention de l'EPF ne concerne que les biens situés dans l'emprise du projet. Pourtant, le projet aura un impact positif sur les biens situés dans et autour de la zone d'activités en requalifiant l'ensemble du secteur. L'intervention de la Collectivité serait une bonne vitrine pour elle de son implication dans le développement économique sur son territoire.

FICHE PROJET

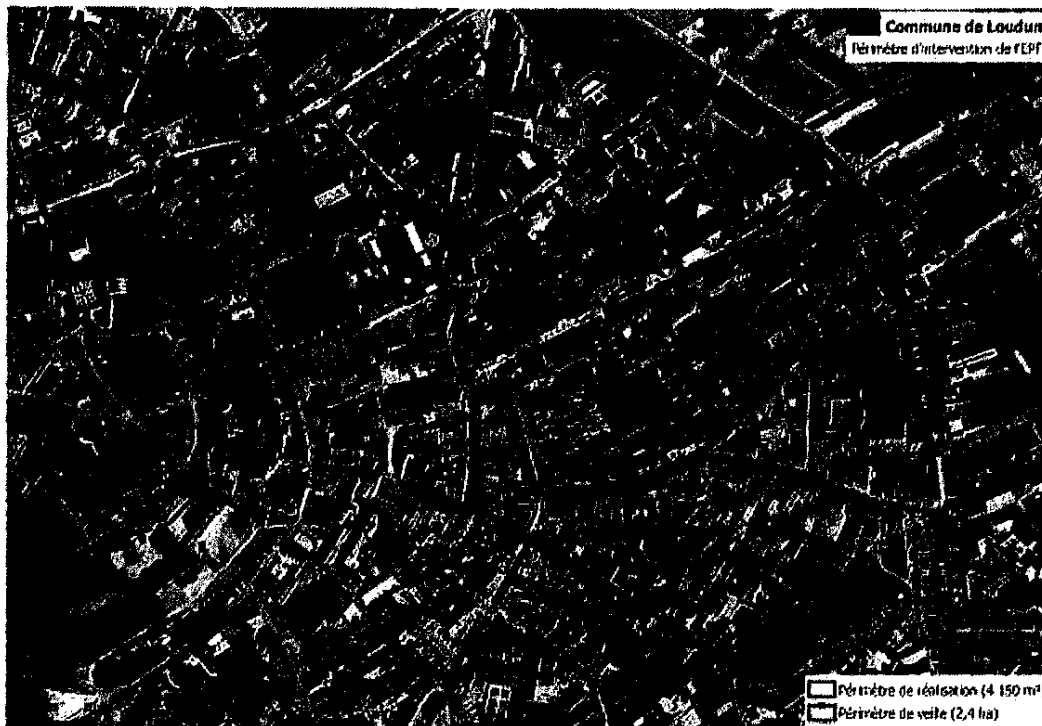
Loudun, redynamisation du centre ancien

Convention : Commune de Loudun, Convention opérationnelle CP n°86-14-40 Centre ancien signée le 9 janvier 2015.

Contexte :

La commune de Loudun (6780 habitants en 2013) fait face à la dévitalisation de son centre-ville, avec la disparition des commerces laissant de nombreuses vitrines vides dans les rues piétonnes et des logements vacants.

La Commune a identifié plusieurs fonciers pouvant être porteurs de projets, pour la mise en place d'une action sur les commerces de proximité ainsi que pour la reconquête des logements vacants. L'enjeu est à la fois de conforter et de redévelopper le commerce de centre-ville, qui fait face à la concurrence croissante des zones périphériques, de favoriser la réhabilitation du parc ancien et d'adapter l'offre de logements à la demande (notamment en logement abordable et à destination des familles).

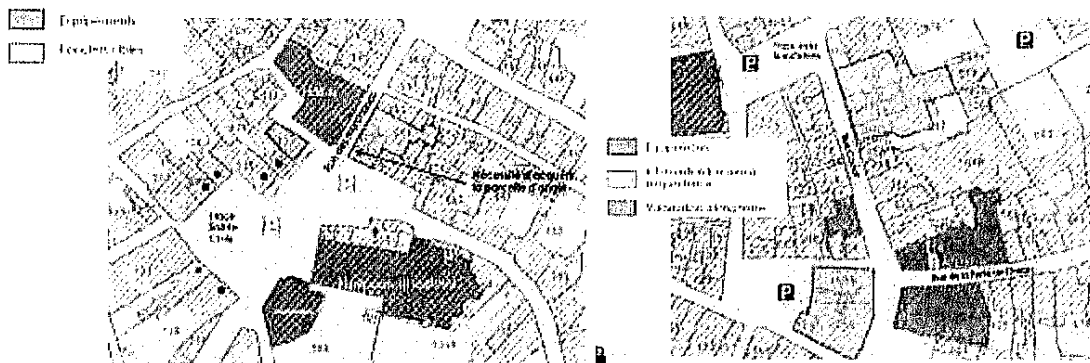


Dans le cadre de la convention opérationnelle passée avec la Ville de Loudun, l'EPF a piloté une étude de valorisation du commerce de centre-ville en vue de la définition de fonciers stratégiques ainsi que de pistes de programmation commerciale.

L'EPF est en train d'acquiescer plusieurs fonciers identifiés par la Commune, à l'échelle d'îlots d'immeubles, pour la réalisation de projets de développement de l'habitat et du commerce.

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine
 107 Boulevard du grand Cerf - CS 70432 - 49011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 52 87 52 • Fax : 05 49 62 98 97 • contact@epfpa.fr
 RCS de Poitiers - SIRET 510 154 186 00035 - code APE 8413Z - Site internet : www.epfpa.fr



Éléments de marché (source Soliha) :

▪ **Un marché abordable**

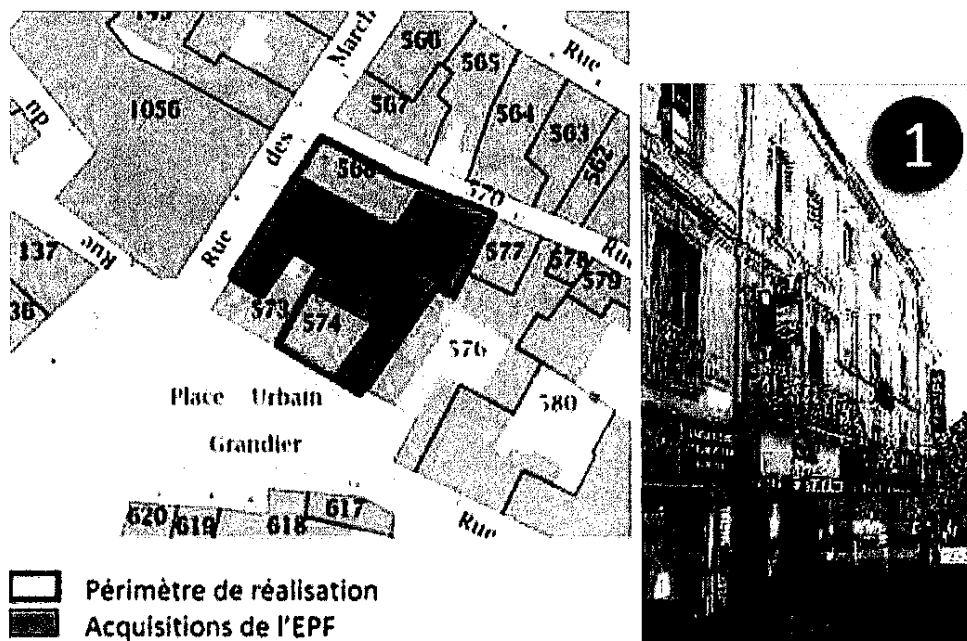


Prix de l'acquisition source melleursagents.com
1040 €/m²

Prix des terrains viabilisés source ad1186
30€/m² en 2013

Prix du locatif **6€/m²** source melleursagents.com

Projet 1 : Ilot « Chauveau » (place Urbain Grandier, rue des Marchands)



Caractéristiques du projet :

Ilot d'immeubles d'habitation comprenant des commerces en RdC.

Sur cet ilot opérationnel l'EPF s'est porté acquéreur de 4 propriétés.

Il a fait réaliser par Soliha une étude de faisabilité d'un projet de restructuration interne pour la réalisation de 9 logements et 3 locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Éléments financiers :

Dépenses prévisionnelles travaux : 1 832 180 € (dont partie logement : 1 608 860 €, dont partie commerces : 223 320 €)

Recettes prévisionnelles partie logement : 1 116 860 € (montage type bail à réhabilitation par un organisme agréé avec mobilisation de financement ANAH).

Revenus locatifs : Logements/an : 31 488 €, commerces/an : 9000 €.

Reste à financer :

- 492 000 € de déficit de l'opération habitat

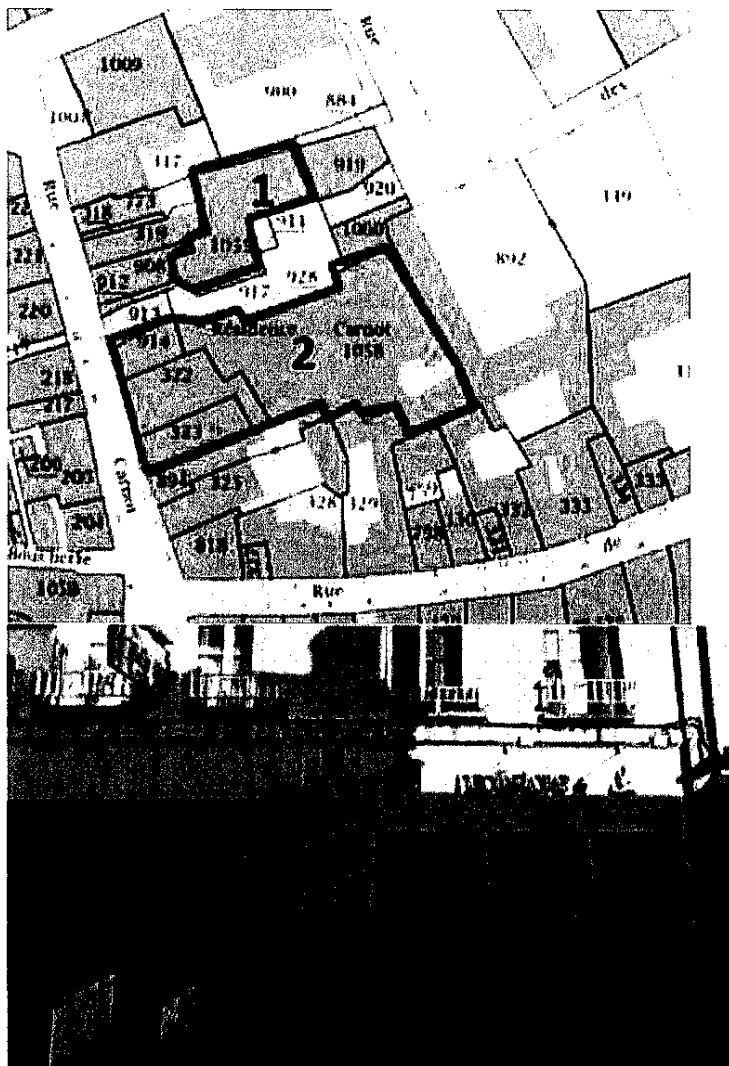
- 160 500 € d'acquisition du foncier

- 223 320 € de restructuration des commerces

Des financements complémentaires peuvent être mobilisés (département de la Vienne, Ville et CC Pays Loudunais, FISAC).

Une autre étude de faisabilité est en cours de réalisation par Habitat de la Vienne pour la réalisation d'un programme de logements sociaux avec commerces en pied d'immeuble.

Projet 2 : Ilot Impasse Carnot



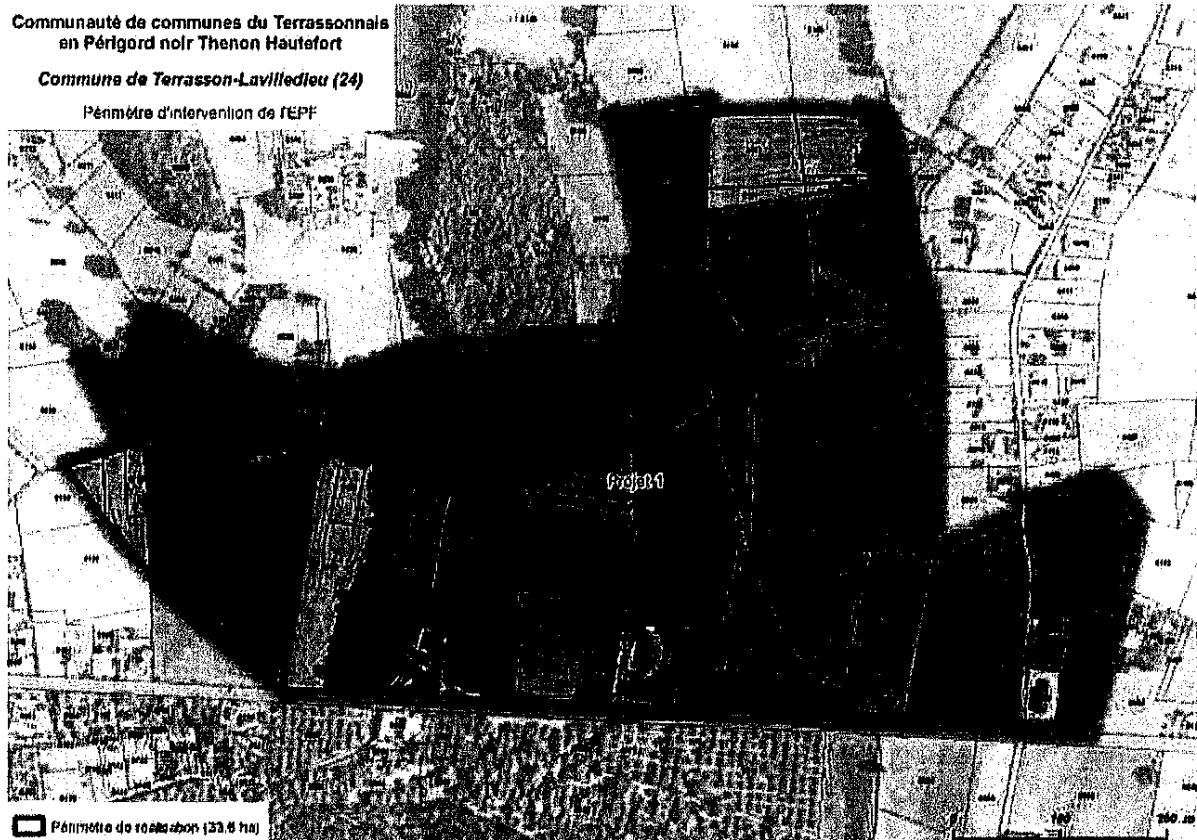
Caractéristiques du projet :

Cet ilot comprend des commerces vacants tels qu'une ancienne supérette, bar, restaurant, cordonnerie et magasin de téléphonie ainsi qu'une cour commune avec des logements sociaux occupés en étages.

L'EPF est entré en négociations pour l'acquisition de ces fonciers. Le projet vise à la réalisation d'un programme de logements sociaux pour senior ainsi que la restructuration des commerces pour l'installation d'une supérette, d'un pôle santé-médecine et/ou d'une association (ADMR).

Une étude de faisabilité doit être lancée par Habitat de la Vienne.

Fiche projet : Terrasson – ZAC des Coudonnies



Ci-dessus : En rouge le périmètre d'intervention de l'EPF sur la ZAC des Coudonnies

Localisation : Périphérie du centre-ville de Terrasson (24)

Le secteur des Coudonnies se situe le long de la RD 6089, dans le prolongement de la Zone d'activités du Coutal.

Contexte : Centre important du commerce de la truffes et des noix, Terrasson-Lavilledieu compte plus de 6 000 habitants, et son agglomération, près de 8 000. Sa population n'a cessé d'augmenter depuis 1793. Située en limite de la Corrèze, elle incarne une porte d'entrée du Périgord noir.

Fin 2003, Terrasson-Lavilledieu intègre la Communauté de Communes du Terrassonnais dont elle est le siège. Celle-ci est dissoute au 31 décembre 2013 et remplacée au 1er janvier 2014 par la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord noir Thenon Hautefort dont elle est également le siège. Le Terrassonnais est aujourd'hui un des principaux pôles d'emplois de la Dordogne.

Foncier : Il est envisagé de créer une zone d'activité économique sur la Commune de Terrasson à l'extrême est du département, au lieu-dit de la Coudonnie. Il s'agit de nombreuses parcelles agricoles, non viabilisées. Le site offre une possibilité de raccordement aux réseaux du fait de sa proximité à des zones équipées. Il présente un cadre paysager attractif et une bonne visibilité, à l'entrée de ville et sur un axe de circulation majeur.

Projet : La Commune de Terrasson a identifié le secteur de Coudonnies pour la réalisation d'un projet économique à travers une Zone d'Aménagement Concertée menée par la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort.

Ce projet, d'une surface globale de 323 955m², pour 211 525m² commercialisables, s'intègre dans un pôle économique majeur de l'est de Terrasson, au sein d'un ensemble comprenant également la ZI du Coutal et le lotissement commercial voisin ainsi que la ZAE du Moulin Rouge.

Convention : L'EPF devrait intervenir sur ce projet au terme d'une convention opérationnelle signée fin 2017 avec Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, qui détient la compétence urbanisme. Cette convention permettra à l'EPF de réaliser les acquisitions, démolitions éventuelles et cessions à des opérateurs privés en consultation avec les collectivités.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce secteur pur faciliter son intervention et les négociations avec les propriétaires.

Actions : Il est à envisager au minimum une année de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Cette phase de négociation pourra être suivie, si les négociations n'aboutissent pas, à la préparation d'un dossier de DUP. Prévoir minimum 2ans avant que l'EPF ne puisse acquérir les fonciers.

FICHE PROJET

Reconversion d'une friche industrielle au Vanneau-Irleau (79)

Convention : Commune du Vanneau-Irleau - Convention n° CP 79-12-011 maîtrise foncière de la friche « Mathé » signée le 6 novembre 2012 avec la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Présentation du site :



L'ancien site industriel des établissements Mathé, localisé sur la commune du Vanneau-Irleau au cœur du Marais Poitevin, dans la continuité du bourg d'Irleau, s'étend sur 6,4 hectares dont 2,24 hectares de bâtiments. Le site industriel correspond à une ancienne usine de fabrication de contreplaqué en activité dans les années 1950 à 2007 et qui fut longtemps le poumon économique du village. Sa fermeture définitive en 2009 a laissé l'ensemble des bâtiments à l'abandon et un site en déshérence.

Caractéristiques du projet :

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) s'est fixé pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé » et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

C'est donc pour accompagner la CAN dans la réalisation de cet objectif que l'EPF de Nouvelle-Aquitaine s'associe avec elle à travers la signature d'une convention. Le projet de la CAN consiste à réaménager ce site et y développer des infrastructures touristiques, notamment des hébergements insolites.

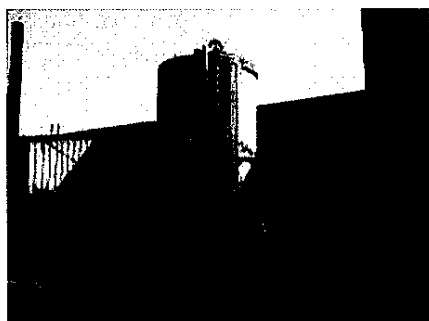
*Schéma d'intention
du projet*



Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n°2017 837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine
107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432- 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax : 05 49 62 98 97 • contact@epfna.fr
RCS de Poitiers- Siret 510 194 186 00035- Code APE 8413Z • site internet : www.epfna.fr

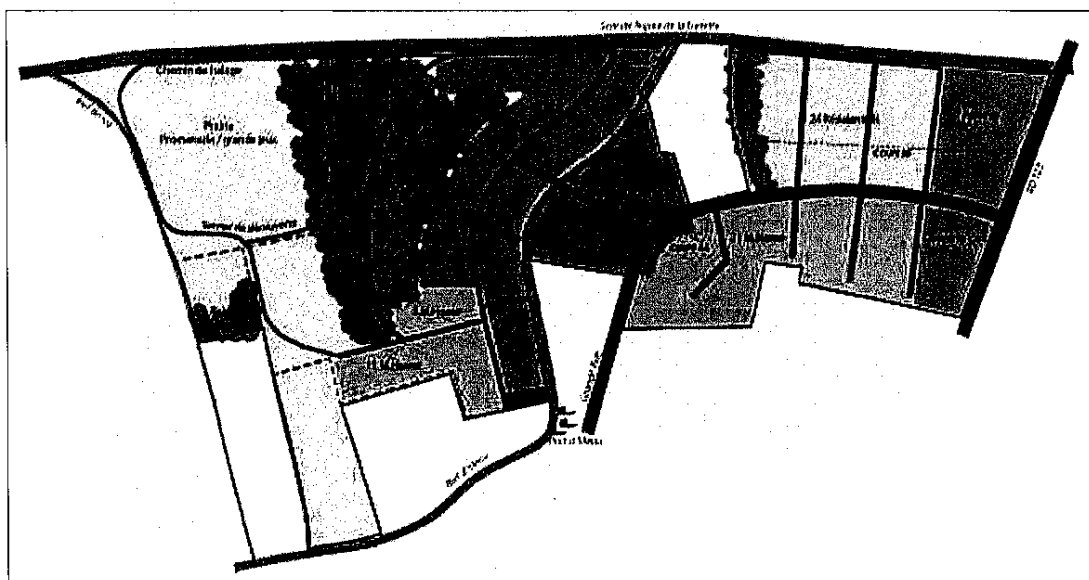
Afin de faciliter la réalisation du projet de la CAN, l'EPF de Poitou-Charentes a procédé à la construction des bâtiments existants et à la dépollution du site afin de céder le foncier « prêt à l'emploi » à un opérateur public ou privé. La démolition des superstructures et l'enlèvement des cuves à carburant de la station-service du site ont en parallèle été réalisés entre fin 2015 et début 2016.



Bilan du projet :

L'EPF a acquis ce site en 2013 pour environ 70 000 € et a mené les travaux de déconstruction des superstructures et a mis en sécurité du site pour environ 700 000 €.

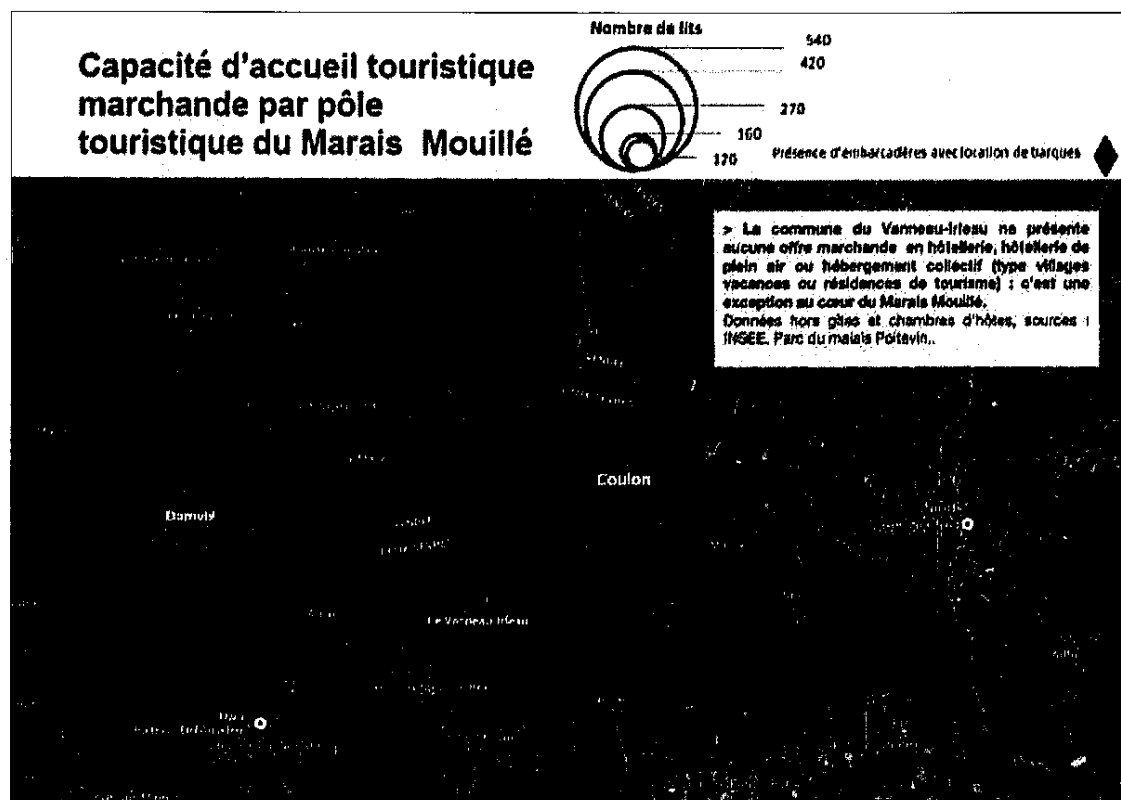
Une consultation d'opérateurs a été menée fin 2016. Le groupe SOMIVAL a déposé une offre répondant aux ambitions de la CAN et de l'EPF. Il prévoit la création d'un bâtiment d'accueil et services, une piscine, jeux d'enfants et espaces de convivialité ainsi que 40 hébergements haut de gamme, 15 hébergements toilés, 50 hébergements mobiles de loisirs et un secteur affecté aux résidences mobiles de loisirs.



Cependant, le projet proposé sur le plan financier montre quelques réticences de la part de la CAN. En effet, ce projet prévoit une mise à contribution de la collectivité en matière de viabilisation et de renaturation du site. De plus, l'offre d'acquisition du foncier, portée à 100 000 €, ne permet pas de couvrir l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF, d'autant qu'il reste encore des travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton à réaliser.

Si la CAN souhaite engager le projet en 2017, l'EPF pourra réaliser ces travaux complémentaires pendant le travail préparatoire entre la CAN et l'opérateur en 2018 avant la cession.

Travaux d'aménagement la charge de la collectivité	Accès/circulation	488 200 €
	Réseaux	479 000 €
	Equipements/plantations	215 800 €
	Parking véhicules et camping-cars	314 400 €
	Espace Nature et Découverte	74 800 €
	Total	1 572 200 €
Travaux d'aménagement la charge de la société de projet	Accueil/services/piscine	500 000 €
	Hébergements	2 150 000 €
	Equipement et mobilier	150 000 €
	Acquisition du site, études, maîtrise d'œuvre	500 000 €
	Total	3 300 000 €



20 OCT. 2017

FICHE ACTION N° 5

DURRIER - ARRIVEE

Rénovation d'un immeuble remarquable du centre-ville : L'ancienne hôtellerie Saint-Jacques**Contexte :**

La ville de Châtelleraut a souhaité conventionner auprès de l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes pour mobiliser cet outil à destination des collectivités pour réaliser l'acquisition du foncier identifié comme stratégique dans le cœur de ville de Châtelleraut.

Une convention qui concerne les centres-anciens (périmètre qui correspond à celui des autres dispositifs tels que l'OPAH-RU) a été validée pour une durée de 6 ans à hauteur de 2 millions d'euros d'investissement.

Cette convention a pris effet lors de la première acquisition réalisée par l'EPF pour le compte de la collectivité, un immeuble situé 34 rue du Cygne saint Jacques nommé « hôtellerie saint-jacques » grâce à la délégation du droit de préemption urbain.

Enjeux :

Ce bâtiment, dont la construction a débuté au Xvème siècle, représente une emprise foncière d'environ 1000m2 pour une surface de plancher totale de 988m2. Remanié au cours du temps, sa façade principale rue du Cygne Saint Jacques date du milieu du XIXème siècle.

Il présente un réel potentiel en termes de création de logements qualitatifs dans les centre-anciens.

Une étude patrimoniale a été réalisée en 2016 afin de retracer l'histoire de cet ensemble immobilier et étudier la possibilité de créer un espace de respiration urbaine sur une partie de la parcelle, attenant à l'église Saint-Jacques.

La collectivité, qui travaille à restituer au centre-ville ses qualités et son attractivité résidentielle souhaite accompagner la mise en œuvre d'un projet immobilier qualitatif pour créer des logements de standing.

Besoins d'intervention :

définition d'un projet immobilier avec un chiffrage travaux
recherche d'investisseurs potentiels

Financements et pilotage :

1/ étude du potentiel de reconversion de l'immeuble - estimation du coût de la prestation: 15 K€
Maîtrise d'ouvrage : Ville ; Financement - Ville: 10 K€ et CDC: 5 K€

2/ Recherche d'investisseur - conduite d'appel à projets - estimation du coût de la prestation: 10 K€
Maîtrise d'ouvrage : CDC; Financement - CDC: 10 K€

3/ Opération de création d'une aire de respiration urbaine - estimation du coût: 350 K€
Maîtrise d'ouvrage : Agglomération; Financement - Agglomération: 350 K€

Calendrier :

mise en œuvre début 2018 d'une étude de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment et conduite d'un appel à projet pour acquisition de l'ensemble immobilier

Perspectives de partenariat Caisse des Dépôts

Tout accompagnement de type Investisseur, Prêteur et/ou Bancaire

Ingénierie

- Ingénierie préalable au projet : étude du potentiel de reconversion de l'ensemble immobilier dans une perspective de co-investissement

Investissement

- Recherche d'investisseurs connus par la caisse des dépôts et consignations

- Investissement direct dans une opération emblématique, type tourisme (classique ou offre pour jeunes ou résidence de tourisme) ou hébergement seniors

- Appui via les outils dont la Caisse des Dépôts est actionnaire. Ex : SEMPAT/SEP

Prêteur

- Prêts directement à la collectivité ou au bailleur social (SEM ou Habitat de la Vienne) pour développer une offre de qualité sur de la mixité sociale : possibilité d'opération mixte (sociale/ libre)

20 OCT. 2017

FICHE ACTION N° 1 – FICHE ENSEMBLIER DE LA CONVENTION

DURRIER - ARRIVEE

**Identification et propositions de traitement des immeubles
les plus stratégiques du centre-ville****Contexte :**

Les mutations commerciales à l'œuvre depuis les années 1960 et l'avènement des premiers centres commerciaux en périphérie des communes, en parallèle de la généralisation de la voiture individuelle, ont totalement bouleversé l'attractivité des centres-villes et transformé leurs usages.

En 2017, un phénomène de sur-abondance de cellules commerciales s'observe à Châteaillerault comme sur le reste du territoire national, avec une vacance qui se développe dans les centres-villes et qui nécessite d'engager des reconversions de certaines cellules. Concernant le volet résidentiel du centre-ville, il est également nécessaire de déterminer quel foncier est en capacité de muter pour accueillir de l'habitat adapté aux besoins, grâce à des opérations innovantes de reconquête du patrimoine. Apparaît aujourd'hui la nécessité de resserrer l'activité commerciale autour de secteurs stratégiques tels que des places, des espaces urbains très qualitatifs tels que des bords de rivière...

**Enjeux : identifier les immeubles les plus stratégiques qui peuvent nécessiter un traitement public
et définition de scénarios d'intervention**

Pour restituer au centre-ville une morphologie commerciale cohérente, c'est à dire plus condensée et adaptée aux réalités économiques actuelles, il est nécessaire d'une part d'identifier précisément le foncier le plus stratégique qui servira de points d'appuis à une nouvelle géographie commerciale et résidentielle : les immeubles phares et leur attribuer des fonctions précises. D'autre part, en lien avec le projet de concession d'aménagement, de proposer des scénarios d'intervention sur ces immeubles : acquisition amélioration, accompagnement du propriétaire dans un projet... en vue de déterminer une destination concrète pour ces immeubles, des perspectives de traitement

Besoins d'intervention :

- Diagnostic du foncier stratégique de centre ville sous-exploité voire non exploité
 - Définition de scénarios d'intervention et chiffrage des opérations pour les bâtiments les plus stratégiques (types d'outils à utiliser et quelles destinations)
- Ce travail de diagnostic permettra d'alimenter la démarche d'élaboration d'une nouvelle convention publique d'aménagement

Financements et pilotage :

Maîtrise d'ouvrage : Ville
Estimation du coût de la prestation: 30 K€
Financement: Ville 20 K€ et CDC 10 K€

Calendrier :

Diagnostic à réaliser en 2018 grâce à un bureau d'étude spécialisé

Perspectives de partenariat Caisse des Dépôts**Tout accompagnement de type Investisseur, Prêteur et/ou Bancaire****Ingénierie**

- Ingénierie préalable au projet

Investissement

- Investissement direct dans une opération emblématique, via la constitution d'une SCI de portage immobilier en vue d'accompagner les nouveaux usages
- Portage commercial, type maîtrise des murs et/ou des fonds: pépinière commerciale innovante ou expérience type SEMAEST Paris
- Appui via les outils dont la Caisse des Dépôts est actionnaire. Ex : SEMPAT/SEP

Prêteur

- Prêts directement à la collectivité ou au bailleur social (SEM ou Habitat de la Vienne) pour développer une offre de qualité sur de la mixité sociale

Bancaire

- Accompagnement bancaire à l'opération (via la SEM): concours bancaire aux opérations en lien avec la nouvelle offre EPL+
- Appui à l'implantation des partenaires du droit réglementé en centre ville (prêts adaptés à la profession)

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-054

CA 2017-105 Budget initial 2018

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-105

Budget initial 2018

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

Vu les articles 175, 176 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve les autorisations budgétaires suivantes :

- 0 ETPT sous plafond et une orientation du tableau des effectifs autorisé à 48,67 ETPT hors plafond pour lequel le bureau a délégué du CA conformément au Règlement Intérieur.
- 63 693 000 € autorisation d'engagement dont :
 - 3 300 000 € personnel
 - 60 273 000 € fonctionnement
 - 120 000 € investissement
- 63 693 000€ de crédits de paiement
 - 3 300 000 € personnel
 - 60 273 000 € fonctionnement
 - 120 000 € investissement
- - 22 793 000 € de solde budgétaire

Article 2 :

Le Conseil d'Administration approuve les prévisions budgétaires suivantes :

- 5 237 000 € de variation de trésorerie
- - 11 742 929 € de résultat patrimonial
- 7 977 000 € capacité d'autofinancement
- 35 887 000 € de variation de fonds de roulement

Les tableaux des emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE le budget initial 2018

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Conseil d'Administration

Rapport : Éléments budgétaires pour 2018

Le présent rapport explique les différentes composantes du Budget 2018. Il a été soumis, sous cette forme de projet, à l'examen préalable du bureau du 28 novembre 2017, avec les perspectives pluriannuelles dont il est la déclinaison directe.

L'ELABORATION DU BUDGET 2018

L'année 2018 est une année de transition pour l'EPF Nouvelle Aquitaine.

En effet par décret du 5 mai 2017, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, anciennement de Poitou Charentes, est désormais 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 budget 2018 s'inscrit dans les perspectives pluriannuelles de la période 2018-2022, qui seront arrêtées avec l'adoption du PPI. Trois scénarios ont été présentés, sans variation sur l'année 2018 qui est d'ores et déjà contrainte, le projet de loi de finances prévoyant un plafond de TSE pouvant être perçue par l'EPF à 25,5 M€ 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. Il est proposé ainsi qu'explicité dans le présent rapport d'adopter une TSE au montant de ce plafond, et d'envisager les deux années suivantes dans le cadre des projets de maquettes du PPI un rattrapage à travers le mécanisme de la TSE différenciée.

Les trois ensembles de la maquette budgétaire sont des outils de suivi et de prévision, présentant pour la durée du PPI des dynamiques différentes. Ils permettent de déterminer, par somme, les prévisions budgétaires sur l'ensemble du périmètre de l'EPF. Pour autant, le budget est voté en un ensemble et les montants présentés pour chaque sous-ensemble territorial ne sont pas limitatifs : la taille de l'EPF permet de lisser les variations souvent très importantes notamment d'acquisitions foncières. Le suivi des équilibres par sous-ensemble territorial est réalisé ex post, et peut subir des variations du fait de l'instabilité inhérente à l'activité foncière.

Pour le premier budget sur le territoire à 10 départements, les prévisions de dépenses imposent de proposer des montants d'intervention élevés et proches des montants de long terme évalués. Pour autant, le caractère très variable de l'activité foncière peut amener à ce qu'un budget rectificatif soit

nécessaire en cours d'année, ce qui est très fréquent pour l'ensemble des EPF d'Etat soumis aux mêmes contraintes, et a fortiori possible pour l'EPFNA dont la majorité du territoire d'intervention vient nouvellement d'être intégrée, compliquant l'exercice de prévision.

Pour rappel, le budget est présenté en mode GBCP en application du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et conformément à la circulaire budgétaire et comptable 2018 pour les établissements publics nationaux. Conformément à cette réglementation, le budget initial proposé est présenté par enveloppes : le personnel, le fonctionnement (comprenant l'intervention foncière) et l'investissement.

1 - Les perspectives opérationnelles pour 2018

1.1 – Les acquisitions foncières

Les perspectives d'acquisition foncière tiennent compte des éléments suivants

La prévision de l'activité sur les territoires historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne se base d'une part par les conventions déjà signées et les négociations déjà en cours, les procédures d'expropriation lancées, et d'autre part par les acquisitions qui ne peuvent être anticipées aujourd'hui, notamment les préemptions, les nouvelles opportunités d'acquisitions, les nouveaux projets non encore lancés ou anticipés. La prévision suit la trajectoire de la maquette financière du PPI 2014-2018, soit une intervention foncière entre 17 et 20 millions d'euros. Cette prévision est évaluée de manière statistique : l'activité de l'EPF pour une convention ou une acquisition donnée est sujette à un nombre important de risques : changement ou retard dans le projet, refus, attente ou acceptation soudaine d'un propriétaire, retards ou avancées dans la préparation des actes, souvent de plusieurs mois. Compte-tenu de la perspective de réalisation importante sur l'année 2017, il est prévu pour l'année 2018 une intervention légèrement inférieure.

La prévision de l'activité sur les nouveaux territoires tient compte de l'expérience acquise sur les territoires historiques, décrite ci-dessus, et du nombre important de nouvelles conventions en préparation ou anticipées dès fin 2017. La montée en charge est donc prévue à un niveau immédiatement proche de la perspective de croisière, correspondant à des acquisitions soutenues, tant en préemption qu'en acquisition amiable, sur des dossiers qui parfois sont en attente depuis plusieurs mois voire plus d'un an.

Au total, les prévisions se montent à 54M€, comprenant: les acquisitions proprement dites mais aussi les frais annexes tels que les frais de notaire, d'avocat, d'huissier..., les travaux de déconstruction-démolition qui montent en charge, et les études dont certaines, utiles notamment à l'ensemble du territoire, sont déstockées et ainsi prises en charge sur les fonds propres de l'EPF. A ces postes que l'on retrouve à chaque exercice, s'ajoutent les prévisions de minorations foncières qui se détaillent en minoration foncière propre, en minoration sur les travaux ainsi qu'en minoration sur les produits SRU perçus par l'Etablissement, la totalité de la minoration pour 2018 est inscrite à hauteur de 9,2 M€ dont 1,7 M€ de produits SRU. Ces provisions de minorations apparaissent sur le tableau de la situation patrimoniale.

Les crédits de paiement (CP) prennent en compte en plus des autorisations budgétaires de l'exercice, la partie des minorations des années précédentes qui étaient provisionnées et qui sera dépensée au cours de cet exercice. A ce titre il est prévu une somme de 5 M€.

La ventilation par destination qui est présentée sur le tableau 3, représente les domaines sur lesquels intervient l'EPF, la ligne fonction support représentant la gestion de l'Etablissement. On remarquera que le logement représente environ 60% de l'intervention de l'EPF

1.2 – Le financement de l'activité 2018

Les recettes de l'Etablissement sont distinguées entre 2 postes :

* **les recettes globalisées**, où l'on retrouve la fiscalité de l'Etablissement et les produits du "cœur de métier" : les cessions. Ce poste enregistre aussi les produits SRU, qui bien qu'identifiés en recettes, ne sont pas affectés dès leur encaissement à une opération particulière et donc qui ne peuvent s'inscrire en tant que recettes fléchées. Mais ces produits font l'objet d'un suivi et d'un compte rendu de leur affectation. Ils ont été estimés cette année à 1,7 M€.

* **les recettes fléchées** dont aucun encaissement n'est prévu en 2018.

1.2.1 – La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE)

La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est votée chaque année par le conseil d'administration, dans la limite d'un montant plafond déterminé en loi de finances initiale. Le projet de loi de finances pour 2018, prévoit un tel plafond établi à 23,2 M€ net, soit environ 5 € par habitant. Ce montant est très inférieur à la limite fixée par le code général des impôts, article 1607 bis : « *Le produit de cette taxe est arrêté [...] par le conseil d'administration de l'établissement public dans la limite d'un plafond fixé, [...], à 20 € par habitant résidant sur le territoire relevant de sa compétence* ».

Lors de la mise en place de l'EPF Poitou Charentes en 2008, l'Etablissement a bénéficié d'une TSE plus conséquente, et d'une année de TSE en année blanche en 2009, sans aucune dépense, afin de lui permettre d'éviter une trop lourde charge d'emprunts et de bénéficier d'une trésorerie positive dans l'attente des années où les premières cessions seraient enregistrées.

Ainsi, sur ce modèle, fin 2017, l'EPF n'est plus endetté et la TSE a diminué de 35% depuis 2012.

1.2.2 – Les emprunts

Bien que non budgétaires, donc n'apparaissant pas dans le tableau 2 des « *Autorisations Budgétaires* », les emprunts constituent l'autre moyen de financement de l'intervention foncière. Ainsi, pour financer l'enveloppe foncière décrite ci-dessus, il serait nécessaire de recourir à l'emprunt à hauteur de 33 M€ pour l'année 2018, compte-tenu des prévisions. En effet, si les territoires historiques ne nécessitent pas ce type de financement du fait des recettes provenant des cessions, étant dorénavant en « vitesse de croisière », les nouveaux territoires, non productifs de recettes propres par les cessions, doivent trouver un financement bancaire pour équilibrer le budget. Les emprunts effectivement mobilisés seraient bien sûr limités, selon les modalités contractuelles, aux besoins effectifs de l'Etablissement actualisés en cours d'année. L'emprunt implique, en dépenses, des remboursements de capital et d'intérêts, détaillés en dépenses du présent rapport, en première analyse avant discussion avec les prêteurs.

1.2.3 – Les cessions

Les cessions prévues sur le budget 2018, ne proviennent que des départements historiques, comme précisé dans le projet de maquette financière

Lors des années suivantes, c'est un équilibre entre les 3 postes de recettes que sont la TSE, les emprunts et les cessions, qui sera recherché. Pour mémoire, les cessions sont un marqueur important indiquant la soutenabilité du modèle économique de l'EPF. En effet, elles alimentent le fond de roulement qui permet de financer les interventions foncières, de limiter le recours à la TSE ou le recours à l'emprunt.

2 - Le fonctionnement de l'Etablissement

Le budget de fonctionnement de l'Etablissement regroupe 2 enveloppes : l'enveloppe personnel et une partie de l'enveloppe fonctionnement en partage avec l'intervention foncière.

● **2.1 - Les charges de personnel (comptes 64 et 631/633) :**

Bien qu'ayant préparé son extension en anticipant les recrutements (notamment augmentation de ses effectifs à hauteur de 32 ETP lors du bureau du 26 septembre 2017), l'Etablissement devra probablement encore évoluer. Pour cet exercice, avec les moyens mis en place et les derniers recrutements effectués, l'enveloppe de personnel devrait s'établir autour de 3,3 M€.

Certaines charges ont été estimées en tenant compte de nouvelles dispositions et aussi, notamment du fait du dépassement de paliers salariaux (augmentations de la CSG, versement transport, taxe sur les salaires, formation professionnelle...)

2.2 – le budget de fonctionnement courant :

Le budget de fonctionnement de l'établissement est estimé à 0,78 M€ hors frais financiers et 1,273 M€ avec les frais financiers. Ce budget tient compte pour partie des éléments indiqués ci-dessus notamment sur la partie locaux où il est nécessaire pour l'EPF de louer des espaces supplémentaires. Les locaux loués en 2016 s'avèrent trop exigus et une étude sur de nouveaux espaces dans le même immeuble est lancée.

En détail, le budget s'articule autour des postes suivants.

- Les achats (compte 60)

Ce compte regroupe les charges de fonctionnement de l'établissement et notamment les fluides (électricité, carburant) représentant près de 80% de ce poste. Une augmentation a été évaluée pour tenir compte du chauffage de nouveaux locaux et des augmentations tarifaires. Les autres composantes de ce compte – fournitures, petits matériels...- restent dans les mêmes perspectives qu'au budget précédent toute proportion gardée de l'effectif.

- Les services extérieurs (compte 61)

Cette rubrique regroupe essentiellement la location des bureaux, les locations mobilières (photocopieur, véhicules), le contrat de maintenance informatique, la documentation et les contrats d'assurance.

Ce compte, comme indiqué précédemment, concerne pour près de 60% la location et les charges du siège de l'EPF. Les nouvelles installations seront prises en compte. De plus, sous ce compte, on retrouve l'adhésion de l'EPF aux données DVF (demandes de valeurs foncières) ainsi que l'adhésion aux outils de simulation numérique de constructibilité.

- Les autres services extérieurs (compte 62)

Ces dépenses réunissent les rémunérations d'intermédiaires et honoraires (dont le prestataire externe de paie), les prestations extérieures de nettoyage, d'informatique, de formation, les frais de publicité, de déplacement et de communication. Ce poste très important du fait de l'importance du territoire à couvrir, devrait bien sûr progresser.

Sur ce même poste, on retrouve les dépenses d'avocat afin d'appuyer l'Etablissement dans ses interventions parfois très complexes et pour une plus grande sécurisation dans ses décisions.

- Les charges financières (compte 66)

La dette de l'EPF ex Poitou Charentes est pratiquement éteinte. Comme indiqué ci-dessus, le recours à l'emprunt au titre des nouveaux territoires, implique un remboursement d'intérêts et de capital dès cet exercice. Les charges financières se trouvent dans l'enveloppe de fonctionnement et sont présentées sur une ligne particulière dans le PPI afin de suivre la dette au plus près.

Pour le moment, les taux d'intérêt restent très bas, voire négatifs. L'EPF rendra compte au conseil les contrats qu'il aura négociés. Sur le montant d'emprunts prévus pour l'exercice et qui seraient étalés sur 5 ans, durée équivalente à la durée moyenne des conventions, il est estimé une enveloppe de charges financières d'un peu moins de 0,5 M€.

3 - Le budget d'investissement de l'établissement

● 3.1 - Les immobilisations (comptes 20 et 21)

Seules sont détaillées les immobilisations incorporelles et corporelles de l'Etablissement. En effet, le remboursement du capital des emprunts n'est pas budgétaire et n'apparaît donc pas dans le tableau 2.

En 2017, l'Etablissement a agencé ses nouveaux locaux et a investi dans deux nouveaux véhicules pour les besoins de l'activité foncière. Pour 2018, il est prévu l'acquisition de 2 autres véhicules pour les besoins des équipes et des déplacements.

Quelques acquisitions de mobilier ainsi que de matériels de bureau seront nécessaires pour les nouveaux recrutements et les besoins de l'activité.

Au-delà de ces immobilisations corporelles, il est prévu de solder l'acquisition du progiciel métier en retard sur la prévision qui était établie à 2017. Pour rappel, cet équipement sécurisera les données foncières de l'EPF tant en acquisitions qu'en cessions. De plus il doit permettre l'utilisation d'une cartographie et une connaissance meilleure des territoires et surtout de ses occupants, ceci facilitera significativement les recherches des opérationnels afin d'acquérir les biens et analyser leur meilleure valeur par rapport aux références mais aussi aux projets des collectivités.

De plus, ce progiciel doit être interfacé avec le logiciel comptable de l'Etablissement et ainsi permettre un meilleur suivi des stocks comme de la comptabilité des conventions et améliorer le compte-rendu aux élus.

L'enveloppe investissement s'établirait à 0,120 M€.



Autorisations d'emplois

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)	Unité
Autorisation d'emplois rémunérés par l'établissement en CDI		49,5	49,5	ETPT
Autorisation d'emplois rémunérés par l'établissement en CDI		49,67	49,67	ETPT

Tableau détaillé des emplois

	PLAFOND ORGANISME 2018						TOTAL DES EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME 2018		
	EMPLOIS SOUS PLAFOND AUTORISES PAR LA LFI			EMPLOIS HORS PLAFOND DE LA LFI			ETPT	ETP	masse salariale
	ETPT	ETP	masse salariale	ETPT	ETP	masse salariale			
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME (1 + 2 + 3)	-	-	-	49,67 (dont CDD)	49,5 (dont CDD)	1 662 794	49,67	49,5	1 662 794
1 - TITULAIRES	-	-	-	32,17	33,5	1 207 722	-	-	-
* Titulaires État (emplois et crédits inscrits au budget de l'organisme et actes de gestion, dont CDD, déconcentrés dans l'organisme)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* Titulaires organisme (corps propre)	-	-	-	32,17	33,5	1 207 722	32,17	33,5	1 207 722
- en fonction dans l'organisme :	-	-	-	32,17	33,5	1 207 722	32,17	33,5	1 207 722
. Titulaires État détachés sur emploi dans un corps organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Titulaires de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	-	-	-	32,17	33,5	1 207 722	32,17	33,5	1 207 722
- en fonction dans une autre personne morale :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD sortantes non remboursées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD sortantes remboursées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 - NON TITULAIRES	-	-	-	15,17	15,00	425 842	15,17	15	425 842
* Non titulaires de droit public	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- en fonction dans l'organisme :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Contractuels sous statut :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. CDI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. CDD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Contractuels hors statut :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. CDI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. CDD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Titulaires détachés sur contrat auprès de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- en fonction dans une autre personne morale :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD non remboursées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD remboursées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* Non titulaires de droit privé	-	-	-	15,17	15,00	425 842	15,17	15,00	425 842
- en fonction dans l'organisme :	-	-	-	-	-	-	15,17	15	425 842
. CDI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. CDD	-	-	-	15,17	15,00	425 842	15,17	15,00	425 842
- en fonction dans une autre personne morale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD non remboursées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD remboursées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 - CONTRATS AIDES				1,33	0	19 200	1,33	0	19 200
EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (4 + 5)									
4 - EMPLOIS REMUNERES PAR L'ETAT									
* Titulaires de l'État mis à disposition de l'organisme et non remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)									
* Titulaires de l'État mis à disposition de l'organisme et remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)									
* Contractuels de l'État mis à disposition de l'organisme et non remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)									
* Contractuels de l'État mis à disposition de l'organisme et remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)									
5 - EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES COLLECTIVITES OU ORGANISMES									
* Agents mis à disposition de l'organisme et non remboursés à la collectivité ou organisme employeur									
* Agents mis à disposition de l'organisme et remboursés à la collectivité ou organisme employeur									

TABLEAU 1 - Tableau des autorisations d'emplois au 30/11/17.xlsx



BUDGET INITIAL 2018
TABLEAU DES AUTORISATIONS BUDGETAIRES

	DEPENSES																			
	COMpte FINANCIER 2016				BUDGET INITIAL 2017				DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017				PREVISION CF 2017				BUDGET INITIAL 2018			
	AE	CP	CP	AE	AE	CP	CP	AE	AE	CP	CP	AE	AE	CP	CP	AE	AE	CP		
Personnel	1 458 618,65	92 691,97	1 458 618,65	1 980 000,00	1 980 000,00	92 200	1 980 000,00	2 210 000,00	2 210 000,00	95 000	2 210 000,00	2 200 000,00	2 200 000,00	92 000,00	2 200 000,00	3 300 000,00	112 000,00	3 300 000,00		
dont contributions employeur au CAS Pension	92 691,97		92 691,97	92 200			92 200			95 000						112 000,00		112 000,00		
Fonctionnement	19 213 244,74	18 896 012,67	20 636 390,12	21 480 000,00	34 070 000,00	34 070 000,00	21 600 000,00	34 190 000,00	20 921 000,00	20 921 000,00	20 921 000,00	20 921 000,00	20 921 000,00	16 100 000,00	20 921 000,00	60 273 000,00	59 000 000,00	60 273 000,00		
dont intervention foncière *	18 896 012,67	15 391 085,84	20 319 158,05	20 900 000,00	33 490 000,00	33 490 000,00	20 900 000,00	33 490 000,00	20 320 000,00	20 320 000,00	20 320 000,00	20 320 000,00	20 320 000,00	16 100 000,00	20 320 000,00	59 000 000,00	48 800 000,00	59 000 000,00		
* dt acquisitions et frais accessoires	15 391 085,84		17 600 350,04	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	17 700 000,00	16 100 000,00	17 700 000,00	48 800 000,00	48 800 000,00	48 800 000,00		
* dt études stockées	374 720,51		374 720,51	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	600 000,00	600 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00		
* dt études non stockées	194 391,66		171 950,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	120 000,00	120 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00		
* dt travaux	2 469 926,68		1 863 534,50	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	3 100 000,00	3 100 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00		
* dt impôts	299 711,00		299 711,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00		
* dt minoration foncière de l'exercice																				
* dt minoration foncière à réaliser																				
dont fonction support	317 232,07		317 232,07	580 000,00	580 000,00	580 000,00	700 000,00	12 590 000,00	700 000,00	700 000,00	601 000,00	601 000,00	601 000,00	601 000,00	601 000,00	780 000,00	493 000,00	780 000,00		
dont frais financiers																				
Intervention																				
Investissement	157 315,91		129 265,91	131 000,00	131 000,00	131 000,00	331 000,00	331 000,00	331 000,00	331 000,00	291 000,00	291 000,00	291 000,00	291 000,00	291 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00		
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	20 829 179,30	22 224 274,68	23 591 000,00	36 181 000,00	36 181 000,00	24 141 000,00	36 731 000,00	23 412 000,00	23 412 000,00	23 412 000,00	23 412 000,00	23 412 000,00	23 412 000,00	23 412 000,00	23 412 000,00	63 693 000,00	63 693 000,00	63 693 000,00		
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)			4 395 486,30																	

TABLEAU 2 - Tableau des autorisations budgétaires au 051217.xlsx

BUDGET INITIAL 2018
TABLEAU DES AUTORISATIONS BUDGETAIRES



RECETTES					
	COMPTE FINANCIER 2016	BUDGET INITIAL 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	PREVISION CF 2017	BUDGET INITIAL 2018
Recettes globalisées					
Subvention pour charges de service public					
Autres financements de l'Etat					
Fiscalité affectée	9 196 610,00	9 000 000,00	9 000 000,00	9 200 000,00	23 200 000,00
Autres financements publics	926 740,31	850 000,00	850 000,00	1 430 000,00	1 700 000,00
Recettes propres	16 496 410,67	15 150 000,00	15 150 000,00	12 000 000,00	16 000 000,00
Recettes fléchées					
Financements de l'Etat fléchés					
Autres financements publics fléchés					
Recettes propres fléchées					
TOTAL DES RECETTES (C)	26 619 760,98	25 000 000,00	25 000 000,00	22 630 000,00	40 900 000,00
SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)		11 181 000,00	11 731 000,00	782 000,00	22 793 000,00



BUDGET INITIAL 2018

TABLEAU DE L'EXECUTION DES DEPENSES PAR DESTINATION

BUDGET	COMPTES FINANCIERS 2016						BUDGET INITIAL 2017						DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017						PREVISIONS CF 2017						BUDGET INITIAL 2018					
	AE		CP		AE		CP		AE		CP		AE		CP		AE		CP		AE		CP		AE		CP			
PERSONNEL	1 458 618,65		1 458 618,65		1 980 000,00		1 980 000,00		2 210 000,00		2 210 000,00		2 210 000,00		2 210 000,00		2 200 000,00		2 200 000,00		2 200 000,00		2 200 000,00		3 300 000,00		3 300 000,00			
FONCTIONS SUPPORT	317 232,07		317 232,07		580 000,00		580 000,00		700 000,00		700 000,00		700 000,00		700 000,00		601 000,00		601 000,00		601 000,00		601 000,00		1 273 000,00		1 273 000,00			
FONCTIONNEMENT	12 126 866,25		12 515 225,71		12 451 100,00		12 451 100,00		21 264 100,00		21 264 100,00		21 264 100,00		21 264 100,00		20 320 000,00		20 320 000,00		20 320 000,00		20 320 000,00		35 400 000,00		35 400 000,00			
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	5 015 343,37		6 098 606,17		5 632 600,00		5 632 600,00		8 150 600,00		8 150 600,00		8 150 600,00		8 150 600,00										17 700 000,00		17 700 000,00			
PROTECTION RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS	733 094,27		730 994,27		1 408 150,00		1 408 150,00		2 037 650,00		2 037 650,00		2 037 650,00		2 037 650,00															
PRESERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	60 112,33		45 512,33		281 630,00		281 630,00		407 530,00		407 530,00		407 530,00		407 530,00															
AUTRES INTERVENTIONS	960 596,45		928 819,57		1 126 520,00		1 126 520,00		1 630 120,00		1 630 120,00		1 630 120,00		1 630 120,00										5 900 000,00		5 900 000,00			
FONCTIONS SUPPORT	157 315,91		129 265,91		131 000,00		131 000,00		131 000,00		131 000,00		131 000,00		131 000,00		291 000,00		291 000,00		291 000,00		291 000,00		120 000,00		120 000,00			
TOTAL GENERAL (B)	20 829 179,30		22 224 274,68		23 591 000,00		23 591 000,00		36 181 000,00		36 181 000,00		36 181 000,00		36 181 000,00		23 472 000,00		23 472 000,00		23 472 000,00		23 472 000,00		63 693 000,00		63 693 000,00			
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)			4 395 486,30																											

BUDGET INITIAL 2018

TABLEAU DES RECETTES PAR ORIGINE (Facultatif)



	COMPTES FINANCIERS 2016		RECETTES		BUDGET INITIAL 2018	
	BUDGET INITIAL 2016	BUDGET INITIAL 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	PREVISION CP 2017	BUDGET INITIAL 2018	
Subvention pour charges de service public						
Autres financements de l'Etat						
Fiscalité affectée						
Autres financements publics (dont SRU)	15 486 187,15	15 150 000,00	15 150 000,00	12 000 000,00	16 000 000,00	
Recettes propres						
Financements de l'Etat fléchés						
Autres financements publics fléchés						
Recettes propres fléchées						
sous total PORTAGE FONCIER	15 486 187,15	15 150 000,00	15 150 000,00	12 000 000,00	16 000 000,00	
Subvention pour charges de service public						
Autres financements de l'Etat						
Fiscalité affectée						
Autres financements publics (dont SRU)	926 740,31	850 000,00	850 000,00	1 430 000,00	1 700 000,00	
Recettes propres						
Financements de l'Etat fléchés						
Autres financements publics fléchés						
Recettes propres fléchées						
sous total COLLECTIVITES	926 740,31	850 000,00	850 000,00	1 430 000,00	1 700 000,00	
Subvention pour charges de service public						
Autres financements de l'Etat						
Fiscalité affectée	9 196 610,00	9 000 000,00	9 000 000,00	9 200 000,00	23 200 000,00	
Autres financements publics (dont SRU)						
Recettes propres						
Financements de l'Etat fléchés						
Autres financements publics fléchés						
Recettes propres fléchées						
sous total TSE	9 196 610,00	9 000 000,00	9 000 000,00	9 200 000,00	23 200 000,00	
Subvention pour charges de service public						
Autres financements de l'Etat						
Fiscalité affectée						
Autres financements publics (dont SRU)	10 223,52					
Recettes propres						
Financements de l'Etat fléchés						
Autres financements publics fléchés						
Recettes propres fléchées						
sous total FONCTIONS SUPPORT	10 223,52	-	-	-	-	
TOTAL GENERAL (C)	26 619 760,98	25 000 000,00	25 000 000,00	22 630 000,00	40 900 000,00	
SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 - B - C)	1 118 100,00	1 118 100,00	1 173 100,00	762 000,00	22 793 000,00	

BUDGET INITIAL 2018
TABLEAU 4
EQUILIBRE FINANCIER



POUR VOTE DE L'ORGANE DELIBERANT

BESOINS				FINANCEMENTS					
Réalisé 2016	BI 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	PREVISION CF 2017	BI 2018	PREVISION CF 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	BI 2017	Réalisé 2016	BI 2017
	11 181 000	11 731 000	782 000	22 793 000				4 395 486	
SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2)*									SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1)**
Remboursements d'emprunts (capital)	1 533 810	2 645 000	630 000	6 950 000	0	2 000 000	2 000 000	0	Nouveaux emprunts (capital) :
Nouveaux prêts (capital)	409 515	10 000	1 450 473	20 000					Remboursements de prêts (capital) :
Dépôts et cautionnements (b1)									Dépôts et cautionnements (c2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**	1 078 376							1 064 630	Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
Autres décaissements sur comptes de tiers (e1)	-12 789							-2	Autres encaissements sur comptes de tiers (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact positif sur le trésorerie des organismes (D2, (b), (c), (d), (e))	3 008 932	13 836 000	2 862 473	29 763 000	2 862 473	2 000 000	2 000 000	6 060 315	6 060 315
SOLDEMENT de trésorerie (c1) ***	3 051 383			5 237 000					12 386 000
dont abondement de la trésorerie fléchée (a) ***									
dont abondement de la trésorerie non fléchée (d)									
TOTAL DES BESOINS (1) - (f)	6 060 315	14 386 000	2 862 473	35 000 000	2 862 473	14 386 000	13 836 000	6 060 315	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) - (j)

Opérations budgétaires

Opérations non budgétaires

La variation de trésorerie :
- se détermine par différence entre (1) et (2),
- en (a) et (d),
- évalue par D, (b), (c), (e), (f).

= différence entre variation de trésorerie (i) ou (j) et (g)

Décomposition de la variation de trésorerie

* Montant issu du tableau 2 "Mutualisations budgétaires"
** Montant issu du tableau 3 "Opérations pour compte de tiers"

BUDGET INITIAL 2018
TABLEAU 6
SITUATION PATRIMONIALE



POUR VOTE DE L'ORGANE DELIBERANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	COMPTES FINANCIERS 2016	BI 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	PREVISION C-2017	BI 2018	Observations	PRODUITS	BI 2018	Observations	PREVISION C-2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	BI 2017	COMPTES FINANCIERS 2016
Personnel	1 408 995	1 907 000	2 137 000	2 087 000	3 170 000	Observations	Subventions de l'Etat	3 170 000		2 087 000	2 137 000	1 907 000	1 408 995
dont charges de pensions civiles	92 692	92 200	95 000	92 000	112 000		Ressources fiscales (TSE)	112 000		92 000	95 000	92 200	92 692
Fonctionnement autre que les charges de personnel	20 184 365	43 129 000	43 249 000	31 903 249	55 457 929		Autres subventions	55 457 929		31 903 249	43 249 000	43 129 000	20 184 365
dont intervention Foncière	17 516 230	27 963 000	27 963 000	20 210 000	57 850 000	déduction des loyers	Autres produits	57 850 000		20 210 000	27 963 000	27 963 000	17 516 230
dont fonction support	354 729	621 100	741 100	706 700	910 000	épargne sociale et formation	dont cessions	910 000		706 700	741 100	621 100	354 729
dont intérêts d'emprunts	19 084	31 900	31 900	7 300	493 000		dont produits SRU	493 000		7 300	31 900	31 900	19 084
dont amortissements	49 987	60 000	60 000	60 000	100 000		dont reprise sur provisions	100 000		60 000	60 000	60 000	49 987
dont réalisation innovations		7 283 000	7 283 000	54 320	7 000 000		dont reprise sur provisions désaffectage Ix	7 000 000		54 320	7 283 000	7 283 000	
dont provisions sur exercice en cours				6 591 101	9 200 000		dont autres recettes	9 200 000		6 591 101			
dont provisions minorations sur exercices antérieurs	7 225 000	12 590 000	12 590 000	11 009 828	17 554 929		dont variation de stock	17 554 929		11 009 828	12 590 000	12 590 000	7 225 000
dont variation de stock	-4 980 665	-5 400 000	-5 400 000	-7 090 000	-30 650 000	différence entre valeurs nettes et valeurs d'origine		-30 650 000		-7 090 000	-5 400 000	-5 400 000	-4 980 665
TOTAL DES CHARGES (1)	21 593 360	48 036 000	48 386 000	34 590 248	59 827 929		TOTAL DES PRODUITS (2)	47 885 000		34 590 248	48 386 000	48 036 000	21 593 360
Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)	876 632	45 036 000	45 386 000	33 590 248	59 827 929		Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)	11 742 929		33 590 248	45 386 000	45 036 000	876 632
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	22 469 992	45 036 000	45 386 000	33 590 248	59 827 929		TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	59 827 929		33 590 248	45 386 000	45 036 000	22 469 992

Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF)

	BI 2018	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	BI 2017	COMPTES FINANCIERS 2016
Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice ou perte)	-11 742 929	-7 956 000	-7 546 000	-8 763 632
+ (C 66) dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	28 664 929	12 650 000	12 650 000	7 274 887
- (C 78) reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	7 135 000	3 054 320	12 650 000	8 000
+ (C 856) valeur nette amortissable des éléments d'actifs cédés				
- (C 758) profit de cession d'éléments d'actifs				
- (C 7613) quasi-part des subventions d'investissement versé au résultat de l'exercice				
= CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (CAF) ou SUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT (SAF)	7 977 000	7 698 000	7 698 000	8 743 819

BUDGET INITIAL 2018
TABLEAU 6
SITUATION PATRIMONIALE



POUR VOTE DE L'ORGANE DELIBERANT

Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	COMPTES FINANCIERS 2016	BI 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	PREVISION CR 2017	BI 2018	Observations	RESSOURCES	BI 2018	Observations	PREVISION CR 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	BI 2017	COMPTES FINANCIERS 2016
Insuffisance d'autofinancement		7 586 000	7 938 000				Capacité d'autofinancement	7 977 000		8 506 600			8 143 619
Investissements (dont consommations)	538 781	141 000	341 000	1 733 800	140 000	leur décal par rapport à l'état	Financement de l'actif par l'état						
Rdt des dettes financières (et ligne de trésorerie)	1 533 810	2 660 000	2 660 000	630 000	6 950 000	Autres ressources (dont ligne de trésorerie)	Financement de l'actif par des tiers autres que l'état			1 800	2 000 000	2 000 000	0
TOTAL DES EMPLOIS (5)	2 072 591	10 377 000	10 927 000	2 363 800	7 030 000		TOTAL DES RESSOURCES (6)	42 977 000		6 506 260	2 000 000	2 000 000	8 143 619
APPORT au FONDS DE ROULEMENT (7) = (6)-(5)	6 071 029			4 144 480	35 887 000		PRELEVEMENT sur FONDS DE ROULEMENT (8) = (5)-(6)				8 927 000	8 377 000	

Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	BI 2018	Observations	PREVISION CR 2017	DERNIER BUDGET RECTIFICATIF 2017	BI 2017	COMPTES FINANCIERS 2016
Variation du FONDS DE ROULEMENT - APPORT (7) au PRELEVEMENT (8)	35 887 000		4 144 480	8 927 000	-8 377 000	8 071 029
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT FONDS DE ROULEMENT - TRÉSORERIE	30 650 000		6 997 600	21 313 000	3 459 000	3 019 846
Variation de la TRÉSORERIE - ABONNEMENT (9) au PRELEVEMENT (10)	5 237 000		-2 853 200	-12 386 000	-11 896 000	3 961 383
Niveau du FONDS DE ROULEMENT	78 935 719		37 636 196	42 418 719	25 114 719	39 481 716
Niveau du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT	80 812 550		15 847 270	30 162 500	12 303 500	6 849 500
Niveau de la TRÉSORERIE	17 488 126		21 788 926	12 256 126	12 806 126	24 642 126

EPFNA - CA DU 13/12/2017



TABLEAU Synthèse budgétaire et comptable

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		BI 2018	
Stocks initiaux	1 Niveau initial de restes à payer	0	
	2 Niveau initial du fonds de roulement	42 418 716	
	3 Niveau initial du besoin en fonds de roulement	30 162 590	
	4 Niveau initial de la trésorerie	12 256 126	
	4.1 dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
	4.1.5 dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	12 256 126	
Flux de l'année	5 Autorisations d'engagement	63 693 000	
	6 Résultat patrimonial	-11 742 929	
	7 Capacité d'autofinancement (CAF)	7 977 000	
	8 Variation du fonds de roulement	35 887 000	
	9 Opérations bilanciell es non budgétaires	SENS 28 030 000	
		Nouvel emprunt / remboursement de prêt	+ / - 28 050 000
		Remboursement d'emprunt / prêt accordé	+ 0
		Cautionnements et dépôts	- -20 000
	10 Opérations comptables non retraitées par la CAF, non budgétaires	SENS 30 650 000	
		Variation des stocks	+ / - 30 650 000
		Production immobilisée	+ 0
		Charges sur créances irrécouvrables	- 0
		Produits divers de gestion courante	+ 0
	11 Décalages de flux de trésorerie liés aux opérations budgétaires	SENS 0	
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / - 0
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / - 0	
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / - 0	
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / - 0	
12 Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11		-22 793 000	
13 Flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires		-28 030 000	
14 Variation de la trésorerie = 12 - 13		5 237 000	
	dont variation de la trésorerie fléchée		
	dont variation de la trésorerie non fléchée		
15 Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13		30 650 000	
16 Restes à payer		0	
Stocks finaux	17 Niveau final de restes à payer	0	
	18 Niveau final du fonds de roulement	78 305 716	
	19 Niveau final du besoin en fonds de roulement	60 812 590	
	20 Niveau final de la trésorerie	17 493 126	
		20.1 dont niveau final de la trésorerie fléchée	0
		20.1.5 dont niveau final de la trésorerie non fléchée	17 493 126

 Comptabilité budgétaire
 Comptabilité générale

Tableau synthèse budgétaire et comptable BI 2018 V3.xlsx

ANNEXE AU BUDGET INITIAL 2018
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

2017			
PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 68			
N° délibération	Objet	Opérations	Montant en €
CA-2014-122	Mirrotation foncière EPF	1710013001 - Saugères "Sergent Polet"	200 000
CA-2014-122	Mirrotation foncière EPF	8613016001 - "Scorbé-Cairvaux - lit grenier - Tranche 1"	400 000
CA-2014-122	Mirrotation foncière EPF	BUJNOVAFF - Communes non retenues pour l'appel à manifestation d'intérêt, aux communes non éligibles comme Parthenay, Sablonceaux comme à celles retenues tels Barbezieux Saint-Hilaire ou Saint-Clément l'Ecole, la désignation précisée fera l'objet d'une délibération du conseil d'administration	400 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière travaux	CCA1713017 - Commune de Lussant - Projet d'aménagement de bourg	200 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière SRU	CP1710014 - Commune de Pulborreau - Projet d'au moins 18 logements dont au moins 50% de logements sociaux	80 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière SRU	CP1709001 - Commune de Sainte-Soulle - Projet d'au moins 35 logements sociaux - AFFECTE EN 2017	690
CA-2015-99	Mirrotation foncière SRU	CA1711002 - Commune de St Xandre - Projet d'au moins 20 logements sociaux	400 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière SRU	CP8613024 - Commune de Buxerolles - Projet d'au moins 15 logements sociaux	120 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière SRU	CP8614017 - Commune de Saint-Benoît - Projet d'au moins 5 logements en réhabilitation ou construction neuve	200 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière SRU	CP1714051 - Commune de Sautou - Projet d'au moins 15 logements sociaux, pour le projet présenté « Rue de Royan »	180 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière SRU	CP1714051 - Commune de Sautou - Projet d'au moins 15 logements sociaux, pour le projet présenté « Rue du Lavoir »	200 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière travaux	CP1912011 - Commune du Verneau-lieu - Projet mixte Economique/Environnement	400 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière travaux	QCP1614003 - Commune de Cognac - Restructuration de l'Hôpital	1 700 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière travaux	CP1914013 - Commune de Mauzé-Thoursais - Château du Bois Baudron	500 000
CA-2015-99	Mirrotation foncière travaux	QCP1610001 - Commune d'Angoulême - Périmètre Gare	700 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CA1614002 - Nersac - 16 logements PLU PLAI	110 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CP1915011 - Thouars - Centre bourg	150 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CP8614040 - Loudun - Centre ancien, rue des Marchands des Naviaux, pl. Ste Croix	500 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CA8614015- lieul - Centre bourg / Logements adaptés ppersonnes âgées	200 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CA8614006 - St Sauveur - Centre-bourg / Ancien commerce	180 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CA8616001 - Monts sur Guarnes - Centre-bourg / Ferme Rousseau / 8 à 10 logements et 3 commerces	200 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CA1714030 - Montigny - Centre-bourg / Place de la mairie / 3 logements	30 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CA1715006 - Cozes - Centre-ancien / 7 logements collectifs pour seniors et commerces	135 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CP1614004 - Cognac - Châle Mornet et rues piétonnes / Litto Btu / 105 logements pour personnes âgées	250 000
CA-2016-56	Mirrotation foncière EPF	CP1713003 - St-Sauveur d'Aunis - Centre-bourg / Centre équestre / 30 logements	ANNULÉ

2018			
REPRISE SUR PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 78			
N° délibération	Objet	Opérations	Montant en €
	Mirrotation foncière EPF		5 000 000
	Mirrotation foncière travaux		2 000 000
	Contenieux personnel		135 000

ANNEXE AU BUDGET INITIAL 2018

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

		2017				2018	
PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 68				REPRISE SUR PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 78			
N° délibération	Objet	Opérations	Montant en €	N° délibération	Objet	Opérations	Montant en €
		disponible SRU à affecter (cumul de 2015 à 2017)	1 184 031				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1614007 - BARREZIEUX - Ilots centre ville	100 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1614004 - COGNAC - Centre ville	400 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1713002 - CLAVETTE - Logements	50 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1614070 - SOYAUX - Logements	225 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	7916039 - ORON - Ancienne supérette	50 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1714034 - VILLARS LES BOIS - logements	30 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1714048 - PONS - Logements	20 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1714011 - ST SAUVANT - réhabilitation logements sociaux	95 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1714042 - ST JEAN D'ANGELEY - Site industriel	500 000				
CA-2017-9	Minoration foncière EPF	1714006 - ROYAN - Quartier Robinière - Logements	200 000				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	7914012 - ST MAIXENT L'ECOLE - Ilots centre ville	300 000				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	1615005 - ANGOULEME - Caserne Broche - logements	80 000				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	7911009 - VASLES - Espace GARA	130 000				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	1716024 - LA JARRIE - Centre bourg - logements	250 000				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	8613024 - BUXEROLLES - Centre ville - logements	170 000				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	7912001 - THOUARS - Fiches SNCF	45 500				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	1714043 - SAINTES - ZA de la Recouvrance - reconversion friche	70 000				
CA-2017-34	Minoration foncière EPF	1715014 - BOURGNIEUF - Ancien Presbytère - logements sociaux + pôle médical	120 000				
CA-2017-48	Minoration foncière EPF	1715044 - VERINES - Restaurant scolaire	70 000				
CA-2017-48	Minoration foncière EPF	7916011 - NICOT - Galerie V Hugo	300 000				
CA-2017-	Minoration foncière EPF	1713002 - CLAVETTE - Logements	50 000				
CA-2017-	Minoration foncière EPF	8614038 - LIGET - logements sociaux	20 000				
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1614007 - BARREZIEUX - Ilots centre ville	100 000				
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1614003 - COGNAC - chal Mornet et Hopital - logements	500 000				
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1715039 - TAILLEBOURG - Centre bourg	15 000				

ANNEXE AU BUDGET INITIAL 2018 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

2017					2018				
PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 68					REPRISE SUR PROVISIONS EFFECTUEES AU COMPTE 78				
N° délibération	Objet	Opérations	Montant en €	N° délibération	Objet	Opérations	Montant en €		
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	8614038 - LIGLET - logements sociaux	ANNULE						
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1715038 - BEAUVAIS SAMATHA - renouvellement urbain	70 000						
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1616025 - MONTIGNAC CHARENTE - logements	ANNULE						
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	7916039 - OIRON - Ancienne superette	100 000						
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1714034 - VILLARS LES BOIS - logements sociaux	20 000						
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1714033 - ST MARTIN D'ARY - Logements	300 000						
CA-2017-9	Minoration foncière travaux	1716040 - CHADENAC - Ancienne friche - logements	80 000						
CA-2017-34	Minoration foncière travaux	7914012 - ST MAIXENT L'ECOLE - ilots centre ville	200 000						
CA-2017-34	Minoration foncière travaux	1615005 - ANGOULEME - Caserne Broche - logements	400 000						
CA-2017-34	Minoration foncière travaux	1716024 - LA JARRIE - Centre bourg - logements	50 000						
CA-2017-34	Minoration foncière travaux	7912001 - THOUARS - Fiches SNCF	190 000						
CA-2017-34	Minoration foncière travaux	1715014 - BOURGNEUF - Ancien Presbytère - logements sociaux + pôle médical	30 000						
CA-2017-48	Minoration foncière travaux	1713003 - ST SAUVEUR D'AUNIS - densification centre bourg	75 399						
CA-2017-48	Minoration foncière travaux	1610001 - ANGOULEME - Ilot Renaudin	400 000						
CA-2017-	Minoration foncière travaux	1616033 - ANGOULEME - quartier Bel Air / Grand Font	500 000						
		contentieux personnel	135 000						
		déstockage travaux au titre des années antérieures	- 2 000 000						
		déstockage travaux au titre de 2017	- 1 000 000						
TOTAL			17 499 249	TOTAL			7 135 000		

délibération présentée au vote du CA du 13/12/2017

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-023

CA 2017-67 Fixation du montant de la taxe spéciale
d'équipement
pour 2018 et demande de versement par douzième

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-67

**Fixation du montant de la taxe spéciale d'équipement
pour 2018 et demande de versement par douzième**

Le conseil d'administration 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 l'arrêté du 7 août 2008 fixant les modalités d'exercice du contrôle économique et financier de l'État sur les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, notamment son article 5,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général ;

Considérant la nécessité pour l'EPF de disposer de ressources propres pour la poursuite de la mise en œuvre de ses interventions opérationnelles telles qu'elles sont prévues dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018,

Sur proposition du directeur général,

- Le Conseil d'Administration, réuni le 13 décembre 2017, vote le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement pour 2018 à 25,5 M€, soit 23,2 M€, net des frais de dégrèvement, d'assiette et de recouvrement ;
- Le Conseil d'Administration demande au Directeur Général de solliciter les services de la direction régionale des finances publiques pour assurer le versement de cette taxe par douzième.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle Aquitaine.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

15 DEC. 2017

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-024

CA 2017-68 Exercice 2017 - Point d'exécution budgétaire
et perspectives de fin d'année 2017

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-68

Exercice 2017 - Point d'exécution budgétaire et perspectives de fin d'année 2017

Vu les articles 175, 176 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la Gestion Budgétaire et Comptable Publique ;

Vu la délibération n°CA-2016-80 du Conseil d'Administration du 25 novembre 2016 approuvant le budget initial 2017 ;

Vu la délibération n°CA-2017-1 du Conseil d'Administration du 28 février 2017 approuvant le compte financier de l'exercice 2016 ;

Vu la délibération n°CA-2017-18 du Conseil d'Administration du 30 mai 2017 approuvant le budget rectificatif n°1 au titre de l'exercice 2017 ;

Il est présenté aux administrateurs un point d'étape budgétaire sur les onze mois d'exécution budgétaire 2017 notamment en termes d'intervention foncière (acquisitions/cessions), de fonctionnement et de personnel.

Au moment où l'Etablissement et ses équipes sont en cours de développement assez important avec une montée en puissance progressive des conventions sur les territoires venant de rejoindre la zone de compétence de l'EPF, il apparaît essentiel de bien informer les administrateurs sur les évolutions en cours.

Article 1 :

Le Conseil d'Administration prend acte et approuve le présent rapport,

Les prévisions d'exécution à fin d'année sont présentées dans les tableaux annexés au budget initial 2018.

La Présidente

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Point d'avancement du budget 2017

Ce rapport retrace les exécutions du budget 2017 et les prévisions à fin d'exercice. Ce budget sera le dernier du PPI 2009-2017 et surtout, le dernier exercice budgétaire concernant le territoire historique du nouvel EPF de Nouvelle Aquitaine.

LE REALISE PREVISIONNEL 2017

Le réalisé estimatif de 2017 est indiqué dans les divers tableaux joints à la délibération du vote du budget initial de 2018, conformément à la réglementation introduite par le décret du 7 novembre 2012 relatif à la GBCP (Gestion budgétaire et comptable publique).

Pour mémoire, un EPF est un EPIC donc l'essentiel du budget est en intervention foncière et en dépenses d'ingénierie, de frais annexes aux acquisitions (géomètre, frais de notaire, assurances, impôts, etc...). L'ensemble de ces dépenses est stocké dans des comptabilités propres rattachées à chaque convention pour être ensuite refacturées au coût de revient de l'Etablissement aux projets, exception faite des dépenses minorées et déstockées.

La TSE (Taxe Spéciale d'Equipement) sert au financement de l'ensemble des dépenses de l'Etablissement et permet notamment de ne pas refacturer les frais de fonctionnement de l'EPF (support et masse salariale) ainsi que les éventuelles charges financières.

1 – LES DEPENSES

La présentation suit les principales enveloppes de vote du budget 2017 (Personnel, Fonctionnement, Investissement) et il est rappelé que l'enveloppe de fonctionnement englobe le fonctionnement de l'Etablissement et ses interventions foncières. A proportion, ces dernières représentent 98% de l'enveloppe de fonctionnement.

A – PERSONNEL

L'enveloppe de personnel devrait se réaliser à plus de 95%. L'année 2017 a été une année de transition dans la gestion du personnel. En effet, comme il a été rappelé lors de précédents conseils, l'EPF a anticipé ses recrutements afin d'être prêt à intervenir sur son territoire étendu.

Pour ce faire, l'Etablissement a conduit une politique de recherche de nouveaux collaborateurs pour lesquels certains ont été recrutés en CDD, du fait de l'accroissement de l'activité, afin de permettre un renfort sur certaines tâches, conformément au Code du travail. Le processus de recherche de candidats, de leur évaluation et éventuellement leur engagement en CDD temporaire prend du temps. Certains CDD peuvent en raison de l'augmentation forte de l'activité ont été pérennisés dans le cadre du nombre de postes ouverts en CDI qui s'établissait à 32 postes (délibération du CA du 26/09/2017). Des évolutions salariales en cours de contrat ont été prises en compte afin de rejoindre des niveaux similaires par rapport aux grilles des autres EPF. Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2016, seuil confirmé par la note de contrôle du 3 juin 2016, les contrats de travail (CDI, CDD, apprentissage, etc...) font l'objet d'un avis préalable du contrôleur général au moment du recrutement. Toutes les mesures catégorielles ou générales concernant le personnel de l'EPF font aussi l'objet d'un avis préalable du contrôleur général. Comme il avait été prévu lors du vote du budget initial 2017, l'indice du point de rémunération au sein de l'EPF, identique depuis 2010, a été réévalué de 1,2% (augmentation identique à la fonction publique) à compter d'octobre 2017.

Pour rappel, depuis plusieurs années l'EPF s'est engagé, modestement mais structurellement, à la réduction de la précarisation mais aussi à la formation des jeunes. Ainsi il a fait appel à trois contrats de professionnalisation mais aussi, régulièrement, à des stagiaires en validation de leur formation en droit de l'urbanisme ou en formation juridique.

Depuis 2013, certains profils accueillis dans ce cadre, ont été recrutés en interne, d'autres avaient fait des stages dans d'autres EPF et ont aussi été recrutés.

L'effectif physique en CDI de 32 sera atteint à fin 2017 équivalant à un nombre d'ETP (Equivalent Temps Plein) à 30,15 et à 23,56 d'ETPT (Equivalent Temps Plein Travaillé. Pour les CDD au nombre de 9 personnes physiques au 31/12/2017, le nombre d'ETP sera de 9,33 et 6,66 ETPT.

Comme cela sera évoqué lors du vote du budget initial 2018, dans la poursuite de la politique en matière de ressources humaines et pour préserver un niveau d'intervention et de réactivité fort (en développement constant encore pendant 2 ou 3 ans) sur l'ensemble du territoire de l'EPF de Nouvelle Aquitaine, l'enveloppe de personnel tend à évoluer encore quelques années.

B – FONCTIONNEMENT

Comme précisé en introduction l'enveloppe de fonctionnement est composée de 2 parties : l'intervention foncière, cœur de métier de l'Etablissement, et la vie courante de l'Etablissement.

a- Intervention foncière

Proche de la fin d'année 2017, le taux de réalisation devrait avoisiner les 60% de la prévision des crédits de paiement votés. Si on ne tient pas compte des minorations foncières des années antérieures, inscrites sur le budget 2017 mais non dépensées au cours de cet exercice (12,590 M€), le taux de réalisation devrait approcher les 90%.

Pour rappel, quelques acquisitions d'envergure ont été effectuées en 2017 dont 1,5 M€ à Royan (17) permettant notamment une densification de l'habitat et le développement d'une offre de logement et logement social en centre-ville ; 1 M€ pour diverses parcelles à Cognac (16) pour un projet portant sur le développement de logements abordables et de services, d'équipements publics et d'implantation d'activités économiques dans le cœur de la ville ; près d'1 M€ d'acquisitions pour le dossier PPR de Merpins Gimeux, acquisitions faites en totalité sur ce dossier qui se termine dans son volet acquisition; un montant identique sur Niort pour l'opération Galerie V. Hugo dont les acquisitions arrivent à leur terme et cela permettra une cession à un opérateur retenu avec le Maire pour y réaliser des logements et des commerces en hyper-centre de Niort dans les deux ans, mais aussi des interventions sur de petites collectivités : 0,5 M€ à Mauzé Thouarsais (79) ou à Barbezieux St Hilaire (16), 0,47 M€ à Vérines (17) ou encore 0,21 M€ pour une maison à usage

commercial située à Saint Benoît (86).

A ce jour, 150 actes ont été signés (86 en Charente ; 32 en Charente Maritime ; 15 en Vienne et 17 en Deux Sèvres) et quelques uns sont encore en cours.

En ce qui concerne, les travaux, s'agissant de biens faisant l'objet d'une démolition partielle ou totale, les dépenses engagées ont été relativement soutenues notamment sur les secteurs suivants : Cognac pour 1M€ (site de l'ancien hôpital), Royan pour 0.18 M€ (rue de l'électricité), Châtelerault pour 0.12 M€ (ancienne caserne Laage) et Mauzé-Thouarsais pour 0.5 M€ (Château du bois baudron). Plusieurs marchés de démolition sont en cours de lancement notamment pour les maisons situées à la Rochelle dans le cadre du PPRT Picoty/SDLP, pour un ancien centre équestre situé à Saint Sauveur d'Aunis ou encore pour plusieurs maisons situées à la Rochelle (Bd Sautel, rue des Altéas et rue Audran).

Au-delà des acquisitions et des travaux, l'enveloppe foncière inclut la dépollution, les études, les taxes foncières et les frais accessoires (notaires, huissier, frais de gestion...).

Le tableau ci-dessous montre la réalisation à ce jour, en autorisations d'engagement et en crédits de paiement de cette enveloppe réparties par destination comme il est désormais obligatoire de le faire dans le cadre du décret dit « GBCP ».

	AE	AE	CP	CP
	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé
LOGEMENT	19 714 100,00	11 636 003,43	28 527 100,00	9 196 545,05
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	5 632 600,00	2 701 731,77	8 150 600,00	2 767 689,35
PROTECTION RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS	1 408 150,00	1 081 124,42	2 037 650,00	1 064 405,8
PRESERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	281 630,00	159 918,00	407 530,00	125 375,00
AUTRES INTERVENTIONS	1 126 520,00	1 331 541,99	1 630 120,00	1 209 243,08
	28 163 000,00	16 910 319,61	40 753 000,00	14 363 258,28

b – Fonctionnement de l'Etablissement

En ce qui concerne la partie fonctionnement de l'Etablissement, ligne "fonction support", on retrouve toutes les dépenses courantes de gestion dont le poste principal (un peu plus de 30% de la ligne fonction support) regroupe les loyers et charges ainsi que les assurances et les travaux d'entretien courant, un peu plus importants cette année avec le réaménagement des nouveaux locaux de l'EPF. En raison de sa croissance d'activité et pour une proximité optimale avec la gare de Poitiers qui permet des déplacements rapides en train tout en travaillant, pour les chefs de projets, chargés d'opérations et directeurs de projets, l'EPF a déménagé à l'été 2015 de locaux peu fonctionnels et assez vétustes qu'il occupait depuis 2009. Après délibération du Conseil d'administration modifiant la localisation du siège de l'EPF, ce dernier a volontairement déménagé dans des locaux modestes et peu chers (95 euros/m² alors que l'avis de France Domaine est à 120 euros/m²) à proximité immédiate de la gare et pour lesquels une extension de la surface occupée était possible. Cette extension visée par le contrôleur général a permis d'augmenter la surface disponible des bureaux et d'accueil des élus et autres intervenants externes (promoteurs, fournisseurs...). Pour mémoire, l'EPF n'occupe que les locaux du boulevard du Grand Cerf (bâtiment assez emblématique de l'entrée par la gare dans Poitiers) et ne dispose pas d'antennes à ce stade. Les équipes en déplacement travaillent dans les mairies ou dans des lieux publics (cafés, restaurants) et dans le train lorsqu'ils sont en déplacement. Avant l'extension faite cette année, le ratio d'occupation calculé est de 6 m² par salarié.

De même, il est prévu pour le futur budget, une augmentation de la surface de bureaux par une extension sur le même site.

Les autres dépenses concernent les fluides et contrats de maintenance (maintenance informatique, photocopieurs, alarmes...), les frais de documentation, publicité, communications, les frais postaux et de télécommunications, les frais de déplacement et de missions. Ces dépenses sont un peu plus importantes en raison d'un renforcement significatif de la présence des équipes de l'EPF sur le territoire, souvent en déplacements et en missions, sur les quatre départements de compétence de l'EPF, mais aussi car l'EPF a été très sollicité par les assemblées et les élus des départements de la Haute-Vienne, Creuse, Corrèze, Dordogne, Gironde et Lot-et-Garonne pour venir présenter le modèle d'intervention de l'EPF sur le territoire mis au point par les élus du Conseil d'Administration en Poitou-Charentes. Plusieurs administrateurs ont contribué aussi à accueillir les élus d'autres départements sur des visites de site, des rencontres avec les élus avec lesquels l'EPF travaille, mais aussi à des auditions au Sénat ou devant des ADMF. Le réalisé 2017 devrait être proche de 0,70 M€. En matière de fonctionnement au quotidien, l'EPF a dû reproduire plus de documents de communication et a participé à des salons afin de se faire connaître auprès d'investisseurs et autres promoteurs.

C – INVESTISSEMENT

L'enveloppe investissement devrait être réalisée à plus de 85% des crédits prévus. L'année 2017 a permis de rénover, d'aménager les locaux occupés par le siège de l'EPF et d'équiper les nouveaux bureaux tant en mobilier qu'en matériel informatique

Des véhicules sont venus compléter le parc automobile de l'EPF afin de permettre aux équipes de se déplacer notamment des gares vers les territoires non desservis par le rail.

2 – LES RECETTES

Comme les années précédentes, les recettes se ventilent principalement en 3 postes : la TSE, les recettes propres, l'emprunt.

Le poste emprunt n'a pas été utilisé en 2017, l'EPF ayant assez de recettes propres. En ce qui concerne la TSE, le réalisé est pratiquement toujours supérieur au prévu du fait des rôles supplémentaires et complémentaires. Il devrait dépasser les 9,2 M€.

Pour les recettes propres, on retrouve surtout les cessions qui devraient être proches de 10 M€ avec les derniers actes à signer en fin d'année. Les loyers et autres recettes sont pratiquement identiques aux prévisions (0,200 M€).

De nouveau, l'EPF a perçu des produits SRU venant des collectivités ne respectant pas leurs obligations de construction de logements sociaux (1,43 M€). Ce montant a augmenté de 70% par rapport à 2016.

Au regard de ces éléments et sous réserve des écritures de fin d'année notamment sur le « déstockage » des travaux sur les opérations pour lesquelles une minoration travaux a été votée par le conseil d'administration, le budget 2017, devrait afficher un résultat négatif du fait notamment des provisions de minoration.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-025

CA 2017-69 AUTORISATION D'OUVERTURE DE
LIGNE DE TRESORERIE 2018

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-69

AUTORISATION D'OUVERTURE DE LIGNE DE TRESORERIE 2018

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'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10, 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 adopté le 26 octobre 2017 par délibération n°CA-2017-62 ;

Sur proposition du directeur général,

- décide d'autoriser le Directeur Général à solliciter une ligne de trésorerie, en tant que besoin, dans la limite des crédits inscrits ;

- décide d'autoriser le Directeur Général à signer tout document nécessaire à la mise en place d'une ligne de trésorerie après avis du Contrôleur Général Economique et Financier.

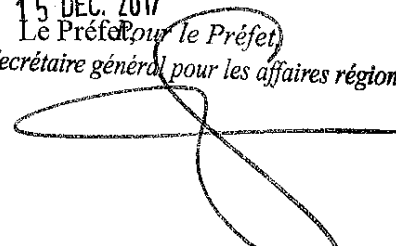
La Présidente du Conseil d'Administration

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-026

CA 2017-70 AUTORISATION D'EMPRUNT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017- 70

AUTORISATION D'EMPRUNT

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'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine adopté le 26 octobre 2017 par délibération n°CA-2017-62;

Vu l'arrêté du 3 juin 2016 fixant les modalités d'exercice du contrôle économique et financier de l'État sur les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, notamment son article 7 ;

Vu le projet de programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 ;

Sur proposition du Directeur général,

Décide,

- d'autoriser l'EPF NA à emprunter un montant maximum de 33 M€ au titre de l'année 2018 ;
- de mandater le directeur général pour poursuivre les négociations avec un ou plusieurs établissements bancaires afin de conclure des contrats d'emprunts permettant des tirages au fur et à mesure des besoins de l'établissement dans la limite du plafond ci-dessus ;
- d'autoriser le directeur général à signer, après avis préalable du contrôleur général économique et financier, les documents correspondants

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 STOUMBQFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-027

CA 2017-71 Point sur l'action de l'EPFen matière de lutte contre l'étalement urbain, la requalification des centres villes et la redynamisation des centres bourgs et délibération relative aux conventions opérationnelles types avec les Préfets/et ou les communes concernées par un constat de carences SRU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017 - *A*

Point sur l'action de l'EPF en matière de lutte contre l'étalement urbain, la requalification des centres-villes et la redynamisation des centres-bourgs et délibération relative aux conventions opérationnelles types avec les Préfets/et ou les communes concernées par un constat de carences SRU

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

PREND ACTE du Point sur les opérations en centre-bourg que le Directeur Général a présenté au Bureau

La Présidente du conseil d'administration


Laurence Rouède

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

Point sur l'action de l'EPF en matière de lutte contre l'étalement urbain, la requalification des centres-villes et la redynamisation des centres-bourgs et délibération relative aux conventions opérationnelles types avec les Préfets/et ou les communes concernées par un constat de carences SRU

Le contexte :

L'EPF intervient sur les opérations de type revitalisation de centre-bourg ou de production de logements en centre-bourg depuis 2012. Des premières conventions ont en effet été signées dès 2013 avec des communes comme Vasles, Scorbé-Clairvaux, Lussant, pour des projets d'habitat sur des dents creuses.

Depuis la signature de l'actuel PPI, l'EPF intervient tout particulièrement à la demande de communes pour des projets en centre-bourg, souvent d'habitat, mais ayant également pour but d'améliorer la qualité de la centralité, de préserver le cadre de vie notamment en termes d'espaces publics et d'équipement commercial. 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.

Les constats :

L'EPF intervient au-delà des opérations de type OPAH dont l'impact sur le centre-bourg en tant que tel est souvent limité. Il privilégie l'accompagnement des communes qui souhaitent avoir une approche proactive sur le sujet, pour de l'habitat notamment mais en prenant en compte l'ensemble des problématiques : commerce, parking, aération et espaces publics.

Les principes d'intervention :

L'objectif de l'EPF est de :

- **Cibler des fonciers stratégiques** pour des **opérations raisonnables** en volume (au contraire des zones AU systématiquement surdimensionnées) (ex travail sur la CdC du Thouarsais)
- Engager directement la **dynamique de projet** : maîtrise des prix de sortie, appels à projets, phasage avec première cession rapide, minoration foncière éventuellement dans les cas complexes, opérations ambitieuses en termes de densité, qui est plus qualitative et moins coûteuse en termes d'entretien

- Sur les centres-anciens constitués: cibler des **flots entiers** et réaliser des **opérations lourdes de restructuration**, en allant au-delà des OPAH et ORI, avec minoration foncière si nécessaire
- Contribuer à la diversification et au renforcement de l'attractivité des centralités et des territoires ruraux en étudiant, lorsque cela est possible et pertinent, l'opportunité d'installer des services à la population : services médicaux, relais petite enfance, commerces et services de proximité
- Adapter l'offre de logement à la diversité des besoins et des profils de ménages au sein des bourgs et des quartiers
- Travailler avec les DDT pour que les **zones AU** inutiles soient **fermées**

Les outils mobilisés :

Est joint au présent rapport un panorama de plusieurs opérations en centre-bourg.

Intervention sur les dents creuses

L'EPF réalise fréquemment des études de gisements fonciers pour rechercher des dents creuses pour des petits projets d'habitat, qui parfois peuvent ne pas dépasser 5 logements mais permettent de poursuivre de manière raisonnée le développement de la commune. Il veille à ce que ces projets contribuent à la diversité des besoins et des parcours résidentiels.

Ces études sont désormais souvent menées en régie avant la signature de la convention, en partenariat avec les services et les élus qui connaissent bien le tissu. La programmation de logements sociaux à Monts-sur-Guesnes ou la construction de logements adaptés aux personnes âgées à Vasles en sont une illustration.

Intervention pour la résorption de friches en cœur de bourg et en centre-ville

L'EPF a mené des interventions sur ce type de tissu en centre-ville, notamment à Niort, sur l'opération de la galerie du Donjon, qui se poursuit sur la Galerie Victor Hugo immédiatement attenante.

En centralité des petites communes, l'intervention de l'EPF contribue notamment à la résorption de friches par la mobilisation de fonciers permettant à terme de remettre sur le marché des coques commerciales modernisées et de réaffecter les étages à un usage résidentiel, comme à Saint-Maixent-l'Ecole ou à Saint-Benoît. Pour plusieurs des conventions signées avec des bourgs ruraux dévitalisés, l'EPF concourt à la sauvegarde du dernier commerce de la commune, ou à permettre le maintien en centralité de commerces existants. De la même manière, l'intervention de l'EPF permettra de préserver l'offre de service médical de la commune, comme à Bourgneuf (17), ou de contribuer à la mise en valeur de son potentiel touristique, comme au Vanneau-Irleau (79) ou à Soubise (17).

L'EPF mène par ailleurs des études sur le commerce pour envisager l'implantation de surfaces plus importantes, par exemple alimentaires ou des équipements structurants, toujours avec le

même mécanisme d'intervention foncière sur des îlots constitués. Enfin, le recours à la déclaration d'utilité publique peut être nécessaire, avec le recours à l'ingénierie de l'EPF.

Monts-sur-Guesnes (86) – (772 hab)

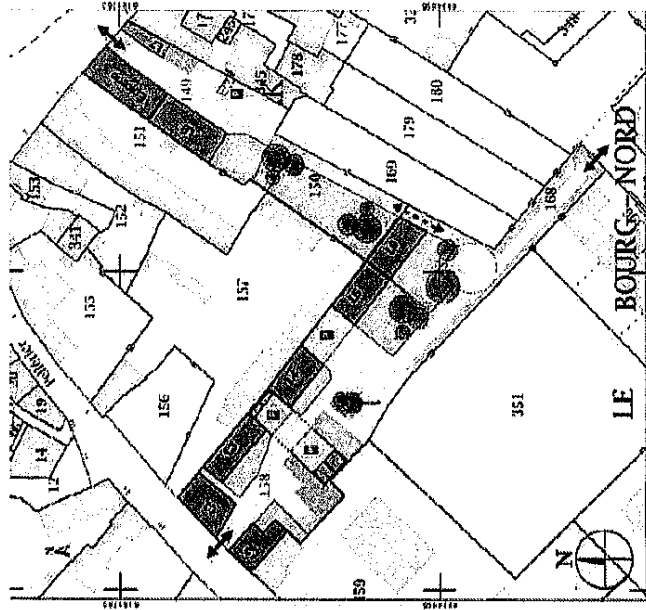
**Revitalisation du centre-bourg & Réimplantation de commerces et
réhabilitation de logements
Convention signée en 2016
Montant : 450 000 €**

Projet :

- Côté Nord, installation d'un commerce de proximité et d'un fleuriste dans deux cellules commerciales, et création de logements en étage et sur le reste du bâti.

Déconstruction partielle des bâtiments côté place pour la création d'une liaison traversante à l'échelle de l'îlot.

- Côté Sud, création de logements sociaux en réhabilitation, déconstruction partielle en vue de la réalisation de la liaison traversante



- Logements
- Communs (Poubelles, vélos, abris de jardins ... etc.)
- Écriture solidaire
- Cheménements piétons
- Cheménements mixtes (piétons / voitures)
- Jardins privés et espaces verts

Saint-Benoit (86) – (7 064 hab)

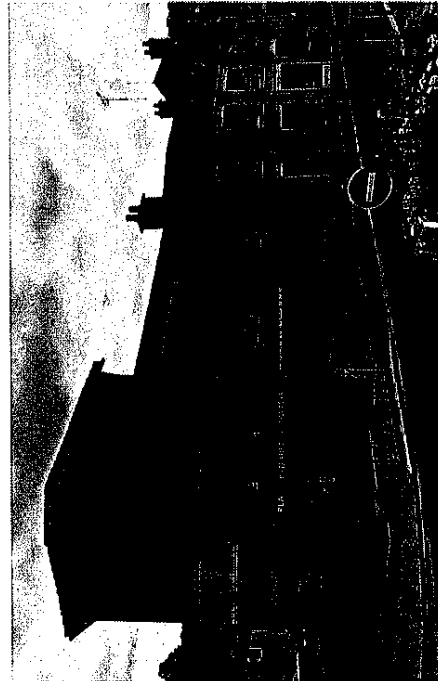
Projet : Intervention sur le bâti ancien dégradé du centre-bourg et développement du parc de logements

Convention signée en 2014

Montant : 600 000 €

Projet :

Travaux de reconstruction des bâtiments, pour création de 3 commerces en rez-de-chaussée et de 2 logements locatifs sociaux et de 2 logements libres en étage (R+1 et R+2).



Aulnay-de-Saintonge (17) – (1 400 hab)

Projet: revitalisation du centre-bourg
Convention signée en 2016
Montant : 400 000 €

En 2017, Développement d'une activité de restauration

Acquisition par l'EPF d'une maison en mauvais état située sur la place principale du centre-bourg
Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour la cession des murs:

Une candidature pour un projet de création d'un bar-restaurant répondant à la stratégie de redynamisation commerciale de la Commune.

Création d'un cabinet de kinésithérapie.

Acquisition d'une emprise auprès de l'Etat comprenant une maison d'habitation et les anciens bureaux de la DDT. Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour la cession des murs:

Le candidat retenu envisage de réinvestir ces locaux pour y installer un cabinet de kinésithérapie.



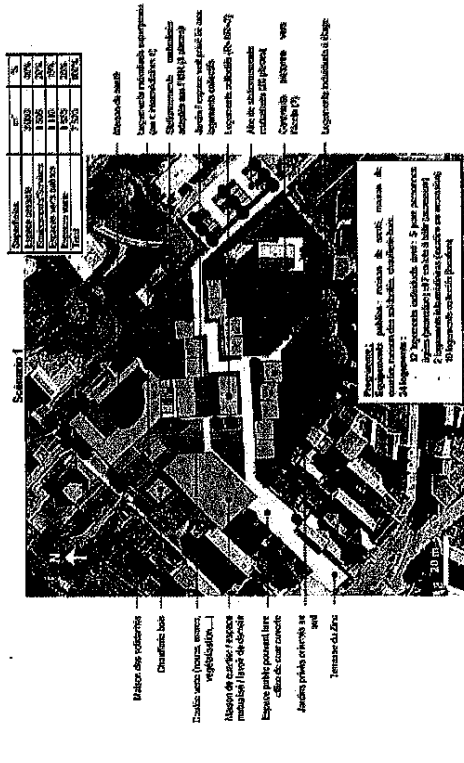
Vasles (79) – (1 600 hab)

Projet: Espace Gaïa – densification du centre-bourg
Convention signée en 2011
Montant : 650 000 €

La commune de Vasles s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie et les commerces du centre-bourg.

Le projet de la Commune consiste en la création de logements seniors avec potentiellement des jardins collectifs en lien avec la maison de santé existante.

En 2017, l'EPF a acquis à l'amiable la dernière friche présente sur le site après 6 ans de négociation et une DUP. Sur les 5000m² maitrisés, un fleuriste s'est installé dans une ancienne grange et une maison de santé a été construite sur une ancienne coopérative agricole.





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**CONVENTION BIPARTITE SRU N°
SUR LA COMMUNE DE +++**

ENTRE

L'ÉTAT

ET

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

Entre

L'État, représenté par Madame le Préfet de +++, +++,

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du ou Bureau

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de +++ doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser ++ logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2014-2016.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en du +++, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logement sociaux et l'appui aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

La commune n'a pas souhaité conventionner avec l'EPF, ni l'EPCI sur le territoire de la commune. La commune n'a pas accepté de signer un contrat de mixité sociale avec l'Etat tel que prévu par l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015.

Par conséquent, et en application du programme pluriannuel d'interventions de l'EPF, l'Etat demande à l'EPF d'intervenir par voie de préemption sur les périmètres définis par la présente convention et aux conditions définies par celle-ci. Nécessairement, ces périmètres font l'objet d'une reprise par l'Etat des autorisations d'urbanisme portant sur des opérations de logement, et ce afin de garantir la sortie opérationnelle des projets. Cette reprise peut être préalable à la présente convention, ou postérieure à une décision de préemption effectuée par l'EPF en application de la présente convention.

Le présent document a force de convention entre l'État et l'EPF au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du [+++], l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF dans les périmètres suivants+++, où collectivité l'a instauré par délibération en date du [+++].

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par la collectivité, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

2

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la collectivité en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme.
- les engagements de l'État,

au service de la mobilisation de foncier pour le développement de programme de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Périmètre global de la convention (périmètre du DPU communal)

Le périmètre global de la convention correspond au périmètre institué par délibération du Conseil +++ municipal du +++, sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

Le périmètre d'intervention de l'EPF correspond à l'ensemble des parcelles du territoire de la collectivité qui, d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part sont en capacité de recevoir, sans remembrement et à court terme, une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux.

2.2 Périmètre spécifique (sites d'intérêt déjà repérés et faisant l'objet d'une reprise par l'Etat des autorisations d'urbanisme)

Ce périmètre est identifié sur la carte en annexe.

Ces sites sont identifiés en concertation avec les services de l'État. Ils correspondent à +++

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature et est échue à la fin de l'état de carence de la collectivité et au plus tard au +++

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

On notera à ce titre que les objectifs de la période triennale 2017-2019 en cours sont de +++ LLS.

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

CHAPITRE 2 — PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 5 – INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF sur le périmètre défini à l'article 2 consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

A cette fin, l'EPF et l'Etat ont déterminé des périmètres, précisés à l'article 2.2, offrant des opportunités de mutation.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

Sur ces périmètres, l'intervention de l'EPF devra permettre la réalisation de projets de développement en s'assurant de leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale; ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

L'acquisition des biens est soumise aux conditions des articles 1, 2 et 6.

ARTICLE 6. – MODALITES DE COLLABORATION ENTRE LES SERVICES

Le présent article fixe les modalités spécifiques de collaboration, les services de l'EPF et les services de l'État pour l'instruction des DIA dans le cadre de cette délégation, et rappelle les obligations des services communaux.

6.1 Réception des déclarations d'intention d'aliéner

Les services communaux réceptionnent les DIA et les communiquent à l'Etat qui les transmet, par mail, à l'EPF dans les meilleurs délais. Dans la mesure du possible, il est préférable qu'une communication ait lieu par voie électronique à l'EPF et à l'État simultanément.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : contact@epfna.fr

Pour la DDT++ : +++++

6.2 Lorsqu'il est décidé de renoncer à l'exercice du DPU :

L'EPF propose, de manière régulière, la renonciation à l'exercice du droit de préemption à l'Etat, sur la base d'un tableau de suivi. Cette renonciation pourra être tacite, sans réponse expresse. En tout état de cause, l'EPF ne renoncera à l'exercice du droit de préemption urbain que sur accord exprès de l'Etat sur la renonciation.

6.3 Lorsqu'il est envisagé d'exercer le DPU, sur le périmètre défini à l'article 2.2

L'EPF informe la DDT++ afin qu'elle émette un avis sur l'opportunité de la préemption et les conditions qui s'y attachent, pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux. La DDT++ analysera tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien concerné (zonage, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité...) et, dans un délai de 15 jours de la réception de la proposition de préemption confirmera par écrit son accord sur la proposition de préemption.

Parallèlement, il sollicite l'avis du service des domaines pour l'estimation du bien.

L'EPF demandera l'accord express de l'Etat via un formulaire spécifique par voie électronique.

L'EPF se chargera alors d'exercer le droit de préemption, en accomplissant toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix, conformément aux modalités d'intervention par préemption classiquement appliquées par l'EPF dans sa convention foncière. L'EPF adresse une copie de la décision de préemption à la collectivité pour affichage ainsi qu'à la DDT++.

La collectivité affiche en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

Une étude de faisabilité devra être réalisée si possible, dans les 2 mois de la DIA afin de déterminer la faisabilité d'une opération de logement social.

L'État ou son délégataire, s'engage à valider les demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF et à accorder une priorité à ces demandes de financement et d'agrément.

L'Etat s'engage, à l'intérieur des périmètres de « permis Etat » visés par l'arrêté en date du 11 février 2016, à instruire et délivrer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de logements sur les fonciers portés par l'EPF.

L'Etat procédera, le cas échéant, à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme afin de permettre la réalisation des opérations de construction portées par l'EPF. Il pourra utilement mobiliser les outils permettant l'évolution des documents de planification pour la réalisation de projets de logements : déclaration d'utilité publique, déclaration de projet, projet d'intérêt général et procédure intégrée pour le logement.

L'Etat, ou son délégataire, accordera les subventions publiques de droit commun pour chaque programme immobilier, et tous les moyens pourront être utilisés pour favoriser l'équilibre financier de l'opération.

L'Etat inscrira une partie du financement des logements sociaux réalisés au titre de la présente convention comme dépenses obligatoires au budget de la commune.

L'Etat désignera à l'EPF les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par l'EPF. Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par l'EPF si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

De manière générale, l'État entamera toutes démarches réglementaires utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, après avis des domaines, ou le cas échéant fixé par le juge en cas de fixation judiciaire, et après production des diagnostics relevant des obligations légales en vigueur.

6.4 Lorsqu'il est envisagé d'exercer le DPU, sur le périmètre défini à l'article 2.1

Les conditions de l'article 6.3 s'appliquent. L'exercice du droit de préemption urbain est alors engagé conformément aux dispositions de cet article.

L'Etat s'engage, au surplus, à intégrer dans les périmètres des « permis Etat » le bien préempté dans un délai rapide permettant l'engagement rapide du projet.

ARTICLE 7 – COMPTE RENDU

L'EPF rendra compte régulièrement à la DDT++ des suites des préemptions engagées en délégation du DPU.

ARTICLE 8 – DUREE DES PROCEDURES

Dans les cas où la durée de procédure de préemption dépasserait le terme de la présente convention, les acquisitions et les cessions des biens se poursuivront dans les mêmes modalités juridiques et financières de la présente convention.

ARTICLE 9 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPF.

La collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3- DISPOSITIONS FINANCIERES ET MODALITES DE REVENTE DES BIENS

ARTICLE 10 – MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF

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

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

Tout engagement financier de l'EPF, et notamment toute décision de préemption, est conditionnée à la possibilité de garantir le montant de la dépense par les fonds SRU effectivement disponibles sur l'ensemble de la région et qui ne sont pas déjà engagés en garantie ou en minoration foncière.

En tout état de cause et sans faire préjudice à la disposition de l'alinéa précédent, le montant de l'engagement financier de l'EPF est plafonné à +++€

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses,
- des prestations de tiers liées aux études,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens

CHAPITRE 4 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 15 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la convention sera réalisé directement entre l'Etat et l'EPF, le cas échéant par comité de pilotage.

L'EPF adressera à l'Etat un bilan annuel de son intervention.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat
Le Préfet

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° +++ en date du +++

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

Annexe n°2 : Courrier de renonciation



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONVENTION TRIPARTITE SRU N°
ENTRE
L'ETAT
LA COMMUNE DE +++
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'Etat, représenté par Madame le Préfet de ++, ++,

d'une première part,

La Commune de ++, dont le siège est situé ++ représentée par ++, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du....., Ci-après dénommée « **la Collectivité** »,

d'une deuxième part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de +++ doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser ++ logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2014-2016.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en du +++, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logement sociaux et l'appui aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, l'EPF et la collectivité ont signé une convention opérationnelle le +++

La présente convention tripartite encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention tripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Elle nécessite une implication forte de la commune pour la réalisation des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs. +++ Ces objectifs de stratégie foncière ont notamment été rappelés dans le contrat de mixité sociale avec l'État signé le +++ tel que prévu par l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015.

Une étude de gisements fonciers pourra être engagée avec les services de l'État qui permettra de déterminer les éléments du PLU qui limitent les possibilités de production de logements sociaux.

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPF et la collectivité au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du [+++], l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF dans les périmètres suivants, +++, où la collectivité l'a instauré par délibération en date du [+++].

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

2

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par la collectivité, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la collectivité en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme.
- les engagements de l'État,
- les engagements de la collectivité

au service de la mobilisation de foncier pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du Conseil +++ municipal du +++, sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la collectivité qui, d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

A l'intérieur de ce périmètre, les interventions sur des biens situés dans les périmètres de la convention opérationnelle n°+++, signée le +++ entre l'EPF et +++, relèvent de dispositions particulières définies par la présente convention.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin

- au plus tard, à la fin l'état de carence de la collectivité.
- Au plus tard, à la fin de la convention opérationnelle mentionnée à l'article 2

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

La présente convention peut être résiliée :

- D'un commun accord entre les parties
- Unilatéralement par l'Etat en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 6.2

ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE L'EPF ET LA COLLECTIVITE

Les dispositions de la présente convention tripartite, pendant sa durée, priment les dispositions de la convention opérationnelle notamment relatives à l'exercice du droit de préemption.

CHAPITRE 2 — PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 5 – INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux. La collectivité et l'EPF ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale; ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

ARTICLE 6. – MODALITES DE PARTENARIAT

6.1 Réception par la commune, transmission et instruction des déclarations d'intention d'aliéner

La commune réceptionne et pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

Elle communique, à l'EPF et à l'Etat, les DIA par voie électronique dans un délai de 5 jours à compter de la réception de la DIA en mairie, par un envoi préférentiellement hebdomadaire comprenant :

- les DIA réceptionnées et instruites,
- le tableau joint en annexe 1, dûment complété des informations relatives aux DIA transmises,
- Pour les DIA pour lesquelles la commune propose la renonciation au droit de préemption, les courriers de renonciation correspondants aux DIA sur lesquelles, préparés selon le modèle joint en annexe, destinés aux représentants des vendeurs, pour signature par l'EPF.
- Pour les DIA pour lesquelles la commune propose l'examen plus approfondi, l'analyse de la réglementation d'urbanisme avec tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien concerné (zonage, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité...) et la motivation préalable de l'intérêt de mener une opération de logements locatifs sociaux.

Le tableau renseigné, ainsi que les courriers de renonciation préparés et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

La DDT++ sera en copie pour information.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : contact@epfna.fr

Pour la collectivité : ++++ et +++

Pour la DDT++ : +++++

La collectivité, l'Etat et l'EPF désigneront en leur sein les interlocuteurs chargés du suivi des DIA transmises en application de la présente convention.

6.2 Exercice du DPU ou renonciation:

a/Examen

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

4

L'Etat et l'EPF examinent les DIA transmises et l'analyse produite par la commune.

Si l'EPF ou l'Etat considèrent qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, l'EPF :

- en concertation avec la collectivité et la DDT++ sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la commune et de la DDT une analyse approfondie sur l'opportunité de la préemption et des conditions qui s'y attachent.
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, réalise une étude de capacité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, sollicite l'avis et l'engagement des bailleurs sociaux identifiés

Dans le cas contraire, si la commune a proposé la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption. Si la commune n'a pas proposé la renonciation et que l'Etat et l'EPF considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort de lancer ou non cet examen.

b/Proposition par l'EPF de préemption ou de renonciation

A l'issue de l'examen de l'opportunité d'une préemption, l'EPF proposera de manière écrite à la collectivité et à l'Etat, soit la préemption à un prix correspondant à la réalité du marché, soit la renonciation.

Dans un délai de 5 jours suivant la proposition de préemption de l'EPF, l'Etat et la collectivité confirmeront leur position à cet égard.

Si l'Etat et la collectivité donnent leur accord sur une préemption proposée par l'EPF, l'EPF se chargera alors d'exercer le droit de préemption. Si le bien est situé dans le périmètre de la convention opérationnelle mentionnée à l'article 2, la préemption est réalisée au titre de la convention opérationnelle et l'ensemble des actions réalisées ensuite par l'EPF suivra les dispositions de cette convention, avec information régulière de l'Etat. Dans le cas contraire, sauf à ce que le bien soit cédé dans un délai de 6 mois de la préemption à un opérateur, il a vocation à intégrer le périmètre de la convention opérationnelle par voie d'avenant, ce que la commune accepte d'ores et déjà expressément.

En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de préemption, si l'Etat considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre à la commune d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention. Si la collectivité ne modifie pas son refus, et si les conditions définies par le PPI de l'EPF et d'éventuelles délibérations spécifiques de son conseil d'administration sont réunies, l'Etat pourra demander à l'EPF de préempter malgré le refus de la collectivité, et en suivant signer avec l'EPF une convention bipartite sans la commune et transférer le bien sur cette convention, et enfin résilier ensuite unilatéralement la présente convention.

En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de renonciation, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort. En l'absence de décision explicite, comme en cas de décision explicite de l'Etat acceptant la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption.

6.3 Suites de l'exercice du DPU :

Après exercice du droit de préemption, l'EPF accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix. L'EPF adressera une copie de la décision de préemption à la collectivité ainsi qu'à la DDT++.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

§

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'Etat et la commune désigneront à l'EPF les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par l'EPF. Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par l'EPF si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

L'Etat entamera toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

L'Etat ou son délégataire et la collectivité s'engagent à instruire les demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF et à accorder une priorité à ces demandes de financement et d'agrément.

ARTICLE 7 – COMPTE RENDU

L'EPF rendra compte régulièrement à la DDT++ et à la collectivité des suites des préemptions engagées en délégation du DPU.

ARTICLE 8 – DUREE DES PROCEDURES ET MODALITES D'INTERVENTION

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée au titre de la convention opérationnelle sont portés selon les conditions, notamment de durée de portage et de montant maximal d'intervention, de cette convention, dans la mesure où le projet reste conforme aux droits et effets produits par les arrêtés de carence et de transfert du DPU.

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée en dehors de l'application de la convention opérationnelle ont vocation à être intégrés rapidement à la convention opérationnelle par voie d'avenant, sauf cession rapide à un opérateur dans un délai de moins de 6 mois de la préemption. Le montant total de l'engagement financier de l'EPF au titre des deux conventions est en tout état de cause plafonné au montant prévu dans la convention opérationnelle.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses,
- des prestations de tiers liées aux études,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens

Dans le cas où le transfert à la convention opérationnelle n'aurait pas lieu pour quelque raison que ce soit, la commune reste, au titre de la présente convention, garante du rachat dans les mêmes conditions que la convention opérationnelle et en tout état de cause, la cession devra avoir lieu dans un délai de un an à compter de l'acquisition, et au maximum dans un délai de un an à compter de la fin de la carence de la commune et, en cas de résiliation, dans un délai d'un an à compter de la date de celle-ci.

En cas de résiliation pour cause de refus de la commune d'accepter une décision de préemption, le bien objet de la décision de préemption sera porté sur une convention spécifique entre l'Etat et l'EPF, comme indiqué à l'article 6.2.

ARTICLE 9 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF



L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPF.

La collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3- DISPOSITIONS FINANCIERES ET MODALITES DE REVENTE DES BIENS

CHAPITRE 4 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 15 — DISPOSITIF DE SUIVI

Les préemptions générées par l'application de cette convention tripartite, ont pleinement vocation à être intégrées au partenariat entre l'EPF et la collectivité, dans les conditions fixées à la convention opérationnelle signée.

En conséquence, le suivi de la présente convention tripartite sera assuré par les instances précisées dans cette convention d'action foncière signée par l'EPF et la collectivité et en présence de l'Etat.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat
Le Préfet

La Commune de
++++++
représentée par son Maire,

++++

++++++

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° +++ en date du +++

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

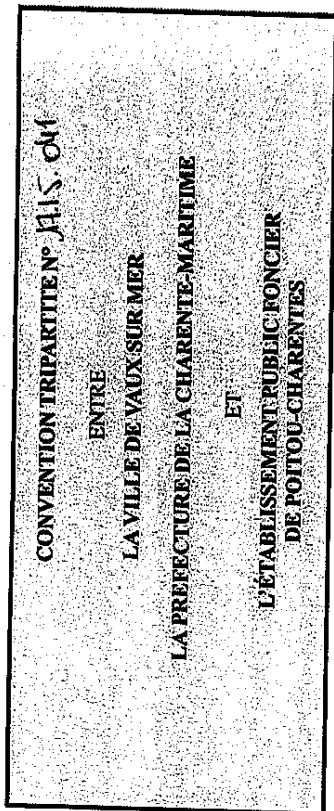
7

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

Annexe n°2 : Courrier de renonciation

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF





Entre

L'État, représenté par Madame le Préfet de Charente Maritime, Béatrice Abollivier,

d'une première part,

La Ville de VAUX SUR MER, dont le siège est situé, Hôtel de Ville - 1 place Maurice Garnier - 17 640 VAUX SUR MER représentée par son maire, Madame Danièle CARRERE, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15.09.2015, Ci-après dénommée « la Collectivité »,

et

d'une deuxième part,

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comtéable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cédex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-70 en date du 16 juin 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de Vaux sur Mer doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser 47 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2011-2013.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2015, en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L.302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Poitou-Charentes, pour intervenir par délégation du droit de préemption sur le territoire de la collectivité, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) approuvé par délibération de son conseil d'administration le 4 mars 2014.

En effet, une des priorités du PPI retenues par le conseil d'administration concerne l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tenues, dans un objectif de développement durable, et conformes aux objectifs de cohésion sociale et territoriale.

On constate donc une convergence entre les attentes de l'État, les priorités et modalités d'intervention de l'EPF et les orientations de la collectivité.

Par ailleurs, l'EPF et la collectivité ont signé une convention opérationnelle le 06.06.2015.

La présente convention tripartite encadre et détermine les modalités d'application de la convention opérationnelle ainsi que de ses avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention tripartite et sur le périmètre de la convention opérationnelle.

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPF et la collectivité au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE I - CADRE D'INTERVENTION

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 18 juin 2015, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF dans les périmètres où la collectivité l'a instauré par délibération en date du 17/09/2008.

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par la collectivité, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la collectivité en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme.
- les engagements de l'Etat,
- les engagements de la collectivité

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Périmètre global de la convention (périmètre du DPU communal)

Le périmètre global de la convention tripartite correspond au périmètre inséré par délibération du Conseil municipal du 28 juillet 2015, sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain. Le périmètre d'intervention de l'EPFF correspond à l'ensemble des parcelles du territoire de la collectivité qui, d'une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d'urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part sont en capacité de recevoir, sans rattachement et à court terme, une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux.

2.2 Périmètre spécifique (périmètre sous convention foncière EPF)

La collectivité et l'EPFF vont signer une convention opérationnelle précisée en préambule ci-dessus.

A l'intérieur de ces périmètres d'intervention spécifiques, identifiés en concertation avec les services de l'Etat, l'exercice du droit de préemption urbain et les suites données aux acquisitions s'effectueront conformément aux dispositions de ladite convention et de ses avenants.

Il convient également de s'y référer pour le traitement et l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui seront effectués conformément aux modalités de cette convention d'action foncière.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, pour une durée égale à celle de la convention opérationnelle précisée à l'article 2.2, et au plus tard à la fin l'état de carence de la collectivité.

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

On notera à ce titre que les objectifs de la période triennale 2014-2016 en cours sont de 107 L.I.S.

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DE LA CONVENTION D'ACTION FONCIERE ENTRE L'EPFF ET LA COLLECTIVITE

Convention tripartite ETAT - VALX SUR MER - EPF
2015

8

8
PG 80

La convention d'action foncière est compatible avec la présente convention tripartite SRU et notamment à son article 9.

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 5 – MISSION DE L'EPFF

L'EPFF exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

La mission conduite par l'EPFF sur le périmètre défini à l'article 2 consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux.

A cette fin, l'EPFF et la collectivité ont déterminé les secteurs du périmètre d'intervention défini à l'article 2.2 offrant des opportunités de mutation précisées au sein de la convention d'action foncière.

Dans ces secteurs, la collectivité et l'EPFF ont vocation à définir les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Ces projets s'inscrivent en pleine cohérence avec les enjeux de l'Etat : usage économique du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financiers susceptibles d'intervenir, qualité environnementale; ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFF.

L'acquisition des biens est soumise aux conditions des articles 1, 2 et 6.

ARTICLE 6. – MODALITES DE COLLABORATION ENTRE LES SERVICES

Le présent article fixe les modalités spécifiques de collaboration entre les services communaux, les services de l'EPFF et les services de l'Etat pour l'instruction des DIA dans le cadre de cette délégation.

6.1 Réception des déclarations d'intention d'aliéner

- Les services communaux réceptionnent, pré-instruisent et communiquent les DIA par voie électronique dans les délais prévus aux articles 6.2 et 6.3
- Les services communaux communiquent à l'EPFF de manière électronique et avec une fréquence hebdomadaire, les résultats de la pré-instruction, dans les conditions ci-après précisées. La DDT 17 pourra en tant que de besoin, solliciter la transmission des DIA.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPFF : contact@epff.fr

Pour la collectivité : urbanisme@vieux-atlantique.com et urbs2@vieux-atlantique.com

Pour la DDT17 : dia-pil.sru-ddt-17@equipement-agriculture.gouv.fr

La collectivité et l'EPFF désigneront en leur sein les interlocuteurs chargés du suivi des DIA transmises en application de la présente convention.

6.2 L'ensemble est délégué de renoncer à l'exercice du DPU :

- Les services communaux réceptionnent, pré-instruisent et communiquent les DIA par voie électronique dans un délai maximum de 5 jours à compter de la réception de la DIA.
- A chaque envoi hebdomadaire de DIA, les services communaux préparent et adressent par voie électronique, l'ensemble des éléments suivants :

- les DIA réceptionnées et instruites,

Convention tripartite ETAT - VALX SUR MER - EPF
2015

8

8
PG 80

- le tableau joint en annexe I, dûment complété des informations relatives aux DIA transmis,
 - les courriers de renonciation correspondants à ces DIA, préparés selon le modèle joint en annexe, destinés aux représentants des vendeurs, pour signature par l'EPF.
- Le tableau renseigné, ainsi que les courriers de renonciation préparés devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).
- une copie systématique des courriers de renonciation signés par l'EPF est transmise à la ville de manière électronique par l'EPF.

6.3 Lorsqu'il est envisagé d'exercer le DPU, en dehors du périmètre de la convention opérationnelle, défini à l'article 2.2 :

- Les services communaux réceptionnent et pré-instruisent la DIA.
- Les services communaux transmettent à l'EPF et à la DDYM 17, par voie électronique, la DIA ainsi que tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien concerné (zoning, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité...) dans un délai maximum de 5 jours après réception de la DIA en mairie, et motivent l'intérêt de mener une opération de logements locatifs sociaux.
- Concomitamment, les services de l'EPF, en concertation avec la collectivité et la DDYM 17, sollicitent les services de la DNID – Direction Nationale d'Intervention Domaniales - pour l'estimation du bien.
- L'EPF informera alors à la DDYM 17 afin qu'elle émette un avis sur l'opportunité de la préemption et les conditions qui s'y attachent.
- Dans un délai de 5 jours suivant la proposition de préemption de l'EPF, la DDYM 17 et la collectivité confirment par écrit leur accord sur la proposition de préemption du bien objet de la préemption et les conditions qui s'y attachent.
- L'EPF se chargera alors d'exercer le droit de préemption, en accomplissant toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix, conformément aux modalités d'intervention par préemption classiquement appliquées par l'EPF dans sa convention foncière. L'EPF adresse une copie de la décision de préemption à la collectivité ainsi qu'à la DDYM 17.
- La collectivité affiche en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.
- Une étude de faisabilité devra être réalisée si possible, dans les 2 mois de la DIA afin de déterminer la faisabilité d'une opération de logement social.

Les acquisitions se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, après avis conforme de la DNID, ou le cas échéant fixé par le juge en cas de fixation judiciaire, et après production des diagnostics relevant des obligations légales en vigueur.

L'Etat entamera toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

L'Etat et la collectivité s'engagent à instruire les demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF et à accorder une priorité à ces demandes de financement et d'agrément.

6.4 Lorsqu'il est envisagé d'exercer le DPU, dans le périmètre de la convention opérationnelle défini à l'article 2.2 :

Commission opérationnelle ETAT - VAUX SUR MER - EPF
2015

Les conditions de la convention opérationnelle s'appliquent. L'exercice du droit de préemption urbain est alors engagé conformément aux dispositions de cette convention. Cependant, en application de la présente convention, l'Etat pourra demander sur ce périmètre la préemption d'un bien comme au titre de l'article 6.3 et l'EPF pourra préempter selon les conditions définies à cet article. Dans ce cas les dispositions relatives aux obligations de rachat ne pourront pas s'appliquer.

ARTICLE 7 – COMPTE RENDU ET PUBLICITE

L'EPF rendra compte régulièrement à la DDT 17 et à la collectivité des suites des préemptions engagées.

Les délibérations du bureau et les décisions de préemption prises par le directeur général, afférentes à la présente convention, seront publiées dans un recueil tenu par l'établissement sous le format d'un cahier où sont répertoriés tous les actes réglementaires de l'établissement et d'un classeur où sont archivés tous les documents originaux.

ARTICLE 8 – DUREE DES PROCEDURES

8.1 Dans le périmètre défini à l'article 2.1 (Périmètre du DPU communal)

Dans les cas où la durée de procédure de préemption dépasserait le terme de la présente convention tripartite, les acquisitions et les cessions des biens se poursuivront dans les mêmes modalités, juridiques et financières de la présente convention.

8.2 Dans le périmètre défini à l'article 2.2 (Périmètre sous convention opérationnelle EPF)

Dans ce périmètre, les modalités de durée fixées dans la convention d'action foncière entre la collectivité et l'EPF s'appliquent dans la mesure où ces dernières restent conformes aux droits et effets produits par les arrêtés de censure et de transfert du DPU précités.

Article 9 – Publicité et affichage par l'Etat et les collectivités

L'Etat effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPF.

La collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS FINANCIERES ET MODALITES DE REVENUE DES BIENS

ARTICLE 10 – ENVELOPPE FINANCIERE ENGAGEE PAR L'EPF

Le montant de l'engagement financier de l'EPF est plafonné au montant prévu dans la convention opérationnelle précisée en préambule.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses,
- des prestations de tiers liées aux études,
- des dépenses engagées par la gestion des biens

Commission opérationnelle ETAT - VAUX SUR MER - EPF
2015

ARTICLE 11 – DETERMINATION DU PRIX DE REVENTE

11.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un opérateur, 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.

11.2 - 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 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, 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⁽⁹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

Convention d'apport EPT - VAUX SUR MER - EPF
2015

- ♦ 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⁽⁹⁾ 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

⁽⁹⁾ 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.

⁽¹⁰⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve dont 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 correspondre 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'annexe suivant la signature de l'acte de revente.

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

11.3 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 foncière 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.

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 définit les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3

Convention d'apport EPT - VAUX SUR MER - EPF
2015

500 habitants déclarant les principes directeurs de l'EPFF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg

ARTICLE 12 - LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF, 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'EPFF 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 vente 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'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 13 - 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

Convention Epifoncière ETAT - VAUX SUR MER - EPF
2015

dispositions de l'article D 1617-19 premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 12.2.

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

ARTICLE 15 - DISPOSITIF DE SUIVI

Les préconitions générées par l'application de cette convention tripartite, ont pleinement vocation à être intégrées au partenariat entre l'EPFF et la collectivité, dans les conditions fixées à la convention opérationnelle signée.

En conséquence, le suivi de la présente convention tripartite sera assuré par les instances précisées dans cette convention d'action foncière signée par l'EPFF et la collectivité.

ARTICLE 15. - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Vaux-sur-Mer, le 28 octobre 2015, en 4 exemplaires originaux

La Commune
de VAUX SUR MER
représentée par son Maire,



Françoise CARRERE

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



Philippe GRIMAL

L'Etat
représenté par son Préfet

Béatrice ABOLLAVIER

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/110 en date du 16 juin 2015

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA
Annexe n°2 : Courrier de renonciation

Convention Epifoncière ETAT - VAUX SUR MER - EPF
2015

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-028

CA 2017-72 Point sur l'action sur les friches

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-72

Point sur l'action sur les friches

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,

- PREND ACTE du Point sur l'action sur les friches que le Directeur Général a présenté au Bureau

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

Délibération n° CA-2017-

Rapport du Directeur Général
Point sur l'action sur les friches**Description du contexte :***Interventions dans le cadre du PPI 2009-2013*

Le traitement des friches est un des axes importants du PPI.

La complexité de ces sites, les problématiques mêlées de pollution, d'amiante, de marché parfois peu tendu, de taille importante du site et parfois de problématiques de conservation en relation avec l'ABF font que l'intervention d'un EPF d'Etat est particulièrement pertinente.

La première intervention que l'EPF a réalisé sur une friche est celle de Surgères - Sergent Prolac, pour une emprise située en cœur de ville et à proximité du Château, mais avec une pollution potentielle des remblais et des problématiques d'amiante. L'emprise n'a en définitive été acquise qu'en 2013 auprès du liquidateur après plusieurs années de négociation. La démolition a été réalisée en 2015, avec une étude de pollution complémentaire.

La consultation d'opérateurs a été lancée en 2016, et la cession au profit du promoteur retenu interviendra en 2018 après signature de la promesse dans les prochaines semaines, pour un projet de logements.

Deux interventions démarrées en 2012, au Vanneau-Irleau dans le marais Poitevin avec la Communauté d'Agglomération du Niortais, et avec la Communauté de Communes de La Rochefoucauld-Porte du Périgord se poursuivent toujours aujourd'hui (permis d'aménager, poursuites des travaux de reconversion).

A la Rochefoucauld, l'EPF a acquis une première propriété par préemption et a engagé des études approfondies avant d'engager les acquisitions, qui sont pour beaucoup prévues à l'euro symbolique du fait des problématiques de pollution. Des études sur l'amiante et sur le niveau de pollution ont été menées. Une première phase de démolition et de mise en sécurité est en cours actuellement. Pour cela, un co-financement avec l'ADEME permettra la concrétisation de la mise en sécurisation et la dépollution de la lagune ou des hydrocarbures ont été recensés.

Interventions dans le cadre du PPI 2014-2018

L'EPF est depuis 2014 intervenu sur des friches hospitalières comme le site de l'hôpital de Cognac qui a été acquis fin 2015 après une année d'étude sur les capacités de réutilisation. Une première phase de revente est déjà prévue à la Communauté de Communes de Grand Cognac pour le futur siège de la Communauté de Communes, et les démolitions sont en cours

afin de reconverter le site et d’y développer de nouveaux usages (logements, foyer d’apprentis).

A Limoges, l’ancienne polyclinique actuellement en friche depuis 2 ans fait l’objet d’une acquisition en cours suite aux études de faisabilité récemment réalisées par l’EPF. L’ambition de la Ville est de développer le logement en cœur de ville à proximité de l’ensemble des services. Pour cela, une opération de densification urbaine à dominante habitat pour répondre aux besoins de jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, est en cours de réflexion.

Depuis 2016, d’anciennes casernes militaires constituent une nouvelle typologie de friche dans le programme d’intervention de l’EPF : La Caserne Broche à Angoulême, libérée par le Ministère de la Défense présente un potentiel important identifié au PLU afin d’accueillir un programme immobilier à vocation mixte de logements-équipements-bureaux. Les études de préfaisabilités sont en cours, et les travaux de démolition sont prévus en janvier 2018 ; par suite une ou plusieurs consultations d’opérateurs seront menées afin de d’engager la cession foncière.

Bilan

« Intervention nouvelle déterminante soit l’une des actions suivantes : démolition majeure, promesse de vente, appel à projets sur au moins 4 sites de friches dont au moins deux sites nouveaux »

En 2017, des interventions déterminantes (démolition majeure, promesse de vente, appel à projets sur au moins 4 sites de friches) ont été conduites : Cognac - hôpital ensemble du site en voie de cession (cession réalisée et promesse de vente), Le Vanneau-Irleau (démolition superstructures terminée en 2016, appel à projets en 2016), Surgères (appel à projets lancé en 2016), Châtelleraut – école de gendarmerie (1ère phase de démolition en 2016, appel à projet), et Angoulême – îlot du port (2 phases de démolitions réalisées, appel à projets lancé en 2017).

Perspectives

De nouveaux projets pourraient être engagés notamment sur le nouveau périmètre d’intervention de l’EPF (Tonneins, Aubusson), ainsi que sur des conventions approuvées.

L’EPF est de plus en plus sollicité par les maires pour intervenir sur des friches commerciales situées en centre-ville et en centres-bourgs suite à la fermeture ou la délocalisation de supermarchés (achat en 2017 d’un ancien SPAR à Saint-Agnant, d’un LIDL à Rochefort, à St Martin d’Arry, etc.). La reconversion de ces sites représente un enjeu fort pour la revitalisation des centres-bourgs au sein desquels ils sont situés.

Point sur l'action sur les friches - annexe

Angoulême - Caserne Broche (16) :

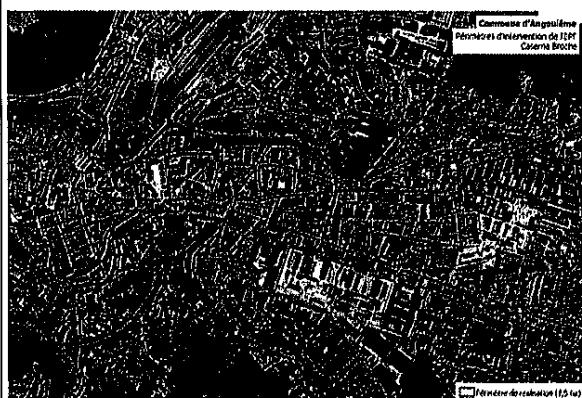
Foncier : friche militaire d'environ 2,5 hectares.

Projet : Reconversion de l'ancienne caserne

Ambitions de la collectivité : Reconvertir cette friche en logements, équipements et bureaux

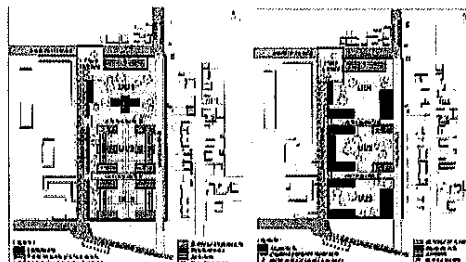
Avancement : Acquisition réalisée, étude de pré faisabilité et consultation pour la démolition en cours de finalisation

Contexte : reconversion de l'ancienne caserne vacante depuis 10 ans



Scénario 1

Scénario 2



Saint Agnant – Spar (17):

Foncier : Site stratégiquement située en cœur de bourg comprenant une friche commerciale de 15 304 m² en partie bâtie et comprenant une station-service exploitable

Projet : Reconversion foncière pour un équipement public et un projet de logements sur le terrain disponible

Ambitions de la collectivité : développer un nouvel équipement public dans un caractère de centre-bourg

Avancement : Etude en cours suite à l'acquisition réalisée par voie de préemption début 2017



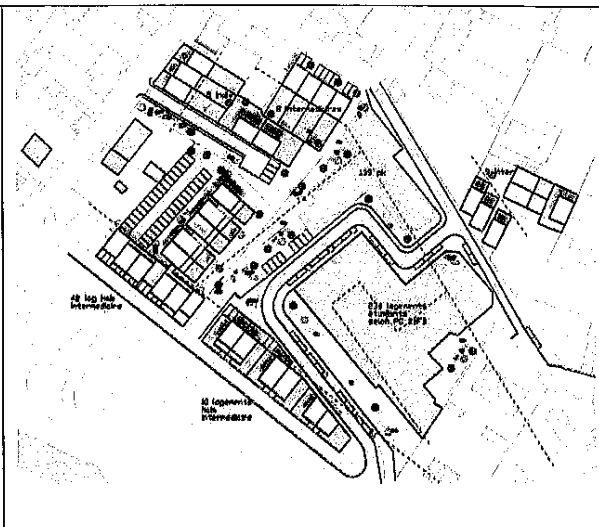
Limoges – Polyclinique (87) :

Foncier : emprise de 2 ha en renouvellement urbain

Projet : opération de densification urbaine à dominante habitat pour répondre aux besoins de jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété

Ambitions de la collectivité : consolider et renforcer l'activité commerciale en cœur de ville et à l'échelle des cœurs de quartiers

Avancement : Acquisition et études de faisabilité en cours



La Rochefoucauld - Site Saint-Florent-Tarcole :

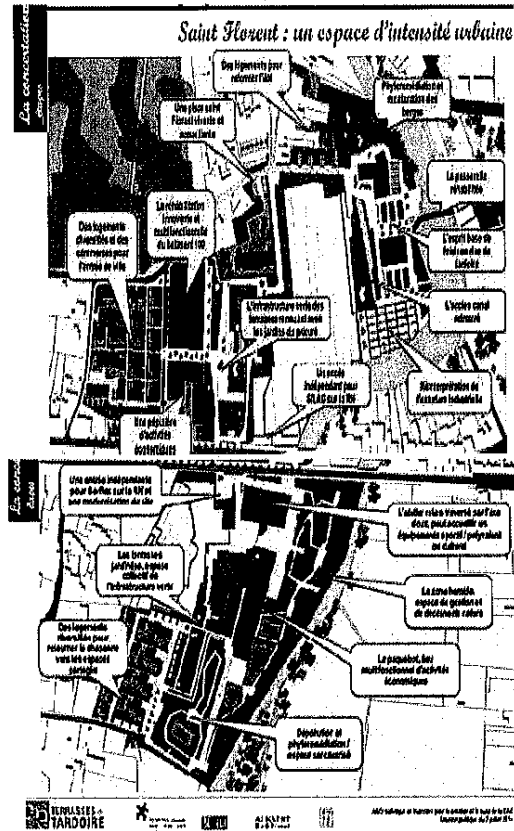
Foncier : très importante friche industrielle à cheval sur deux communes, avec un site en liquidation judiciaire et un en phase de sortie d'activité ICPE, situé à proximité du Château de La Rochefoucauld (9ha au sol, 17ha de surfaces bâties)

Projet : Mixte logement-activité, sur un site fortement contraint en termes d'inondation notamment

Ambitions de la collectivité : retraiter ce site en partie abandonné et situé très proche du cœur de la ville

Avancement : deuxième acquisition fin 2017, phase d'études réalisées et lancement des travaux de démolition et dépollution engagée en décembre 2017.

Périmètres de convention - La Rochefoucauld



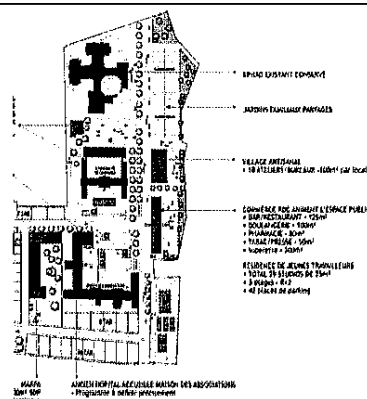
Cognac : reconversion de l'ancien hôpital :

Foncier : friche hospitalière d'environ 6 hectares.

Projet : Reconversion de l'ancien hôpital

Ambitions de la collectivité : Reconvertir cette friche en logements et en équipement publics

Avancement : l'ensemble du site de l'hôpital est en voie de cession. Une partie équipements publics cédée à la collectivité, travaux de démolition en cours par l'EPF. Promesse de vente signée avec un bailleur pour la réalisation d'un FJT et de logements sociaux au Sud suite à une consultation d'opérateurs menée en 2017.



Surgères : ancienne usine Sergent Prolac :

Foncier : Un ancien site industriel de 4900 m² environ

Projet : Projet de 30 à 40 logements environ

Ambition de la collectivité : développer son offre de logements à destination des personnes âgées ou des familles.

Complexités : intervention technique avec un certain coût de travaux et coût de sortie à maîtriser donc certaines difficultés à équilibrer l'opération.

Avancement : Acquisitions et déconstructions menées, consultation d'opérateurs réalisée et fouilles archéologiques à venir.

Contexte : Conventionnement en 2010 entre la commune et l'EPF, projet emblématique de recyclage foncier.



Le Vanneau Irleau : Site industriel désaffecté

Foncier : site industriel désaffecté de 6 hectares environ au cœur du marais Poitevin.

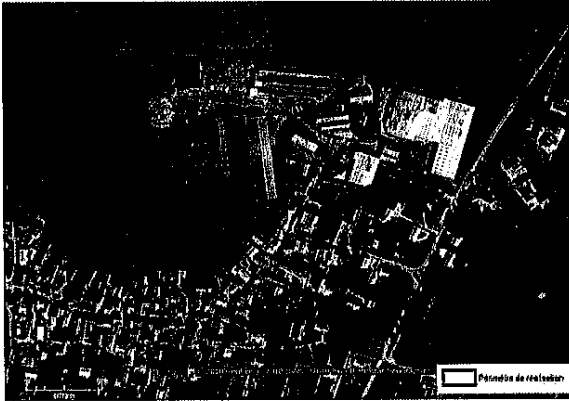
Projet : reconversion de ce site représentant une grosse emprise par rapport à la taille du bourg.

Ambition de la collectivité : Projet éventuel de développement d'infrastructures touristiques et de renaturation.

Complexités : Site industriel potentiellement pollué avec une certaine complexité de travaux.

Avancement : déconstructions en cours

Contexte : Convention signée en 2012 entre l'EPF et la collectivité. Projet combinant recyclage foncier et valorisation du patrimoine naturel local.



Châtelleraut : ancienne école de gendarmerie.

Foncier : ancienne école de gendarmerie de 4 hectares environ.

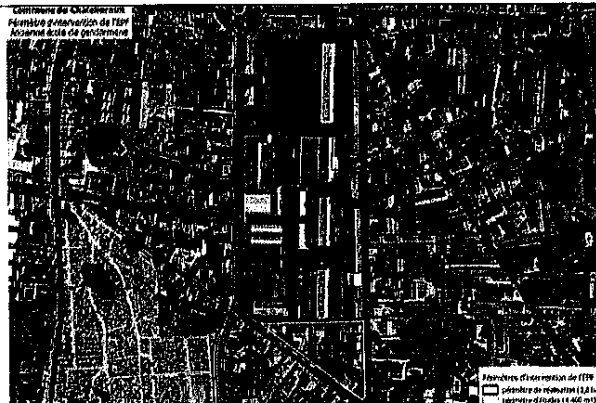
Projet : réhabilitation de cette emprise à proximité du cœur de ville

Ambition de la collectivité : Densifier l'urbanisation en cœur de ville

Complexités : intervention technique sur un site très étendu, appartenant à l'état.

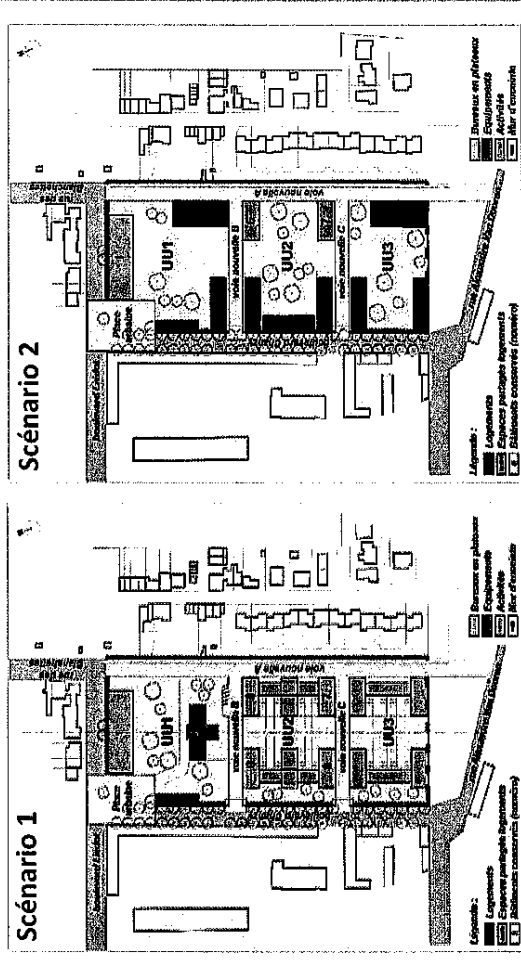
Avancement : Lancement des études de pré-faisabilité à venir.

Contexte : Conventonnement fin 2015 avec la collectivité qui a vu fermer cette école de gendarmerie en 2009.



Angoulême- Caserne Broche (16)

Angoulême



Projet: Friche militaire d'environ 2,5 hectares pour un projet mixte comprenant logements-équipements-bureaux

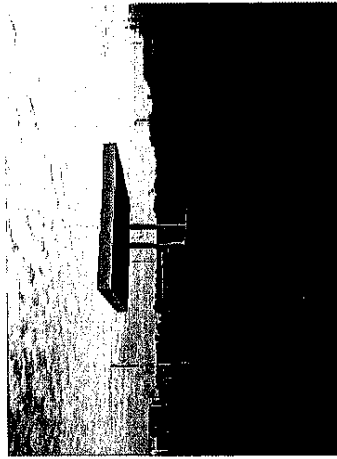
Actions engagées: Acquisition, études de pré faisabilité, consultation pour les travaux de démolition



+

Caserne Broche

Saint Agnant – Spar (17)



Friche Spar – Saint Agnant



Saint-Agnant

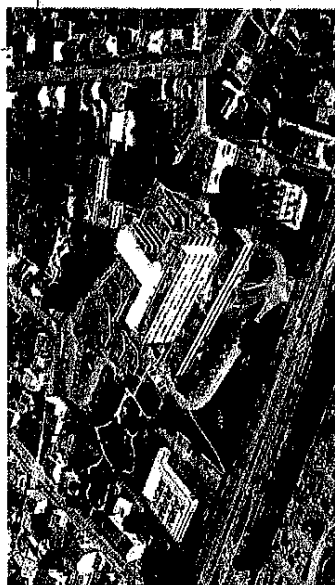
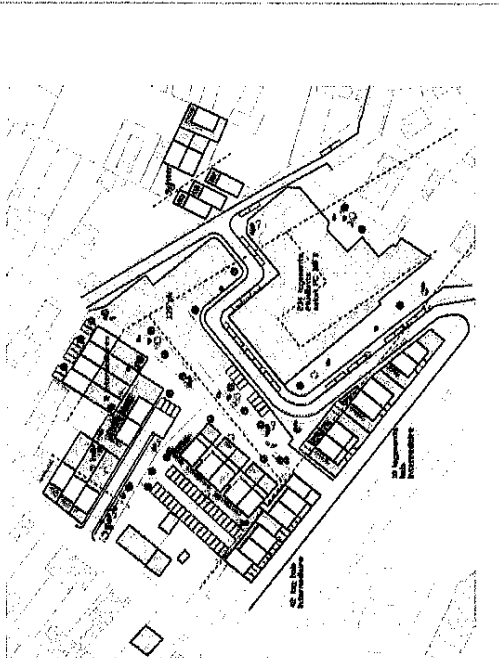
Projet: requalification d'un ancien supermarché en équipement public, maintien de la station-service et projet de logements permettant de contribuer à la dynamisation du centre-bourg.

Actions engagées: Acquisition en préemption

Limoges – Polyclinique (87)



Exemple de scénario:



Limoges

Projet: opération de densification urbaine à dominante habitat pour répondre aux besoins de jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété

Actions engagées: préemption/négociation et études de préféabilité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-029

CA 2017-73 Principes d'application exceptionnelle du
différé de paiement à la cession

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-73

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 ROUBDE



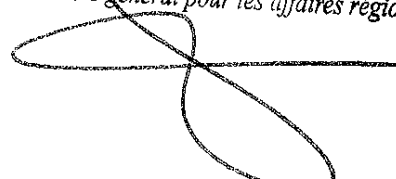
Transmis pour approbation

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

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.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-030

CA 2017-74 Point sur l'action de l'EPF en matière de
maîtrise des risques en termes d'acquisitions, de gestion du
stock et de pilotage de cessions

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du vendredi mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- *74*

Point sur l'action de l'EPF en matière de maîtrise des risques en termes d'acquisitions, de gestion du stock et de pilotage des cessions

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

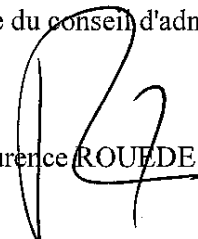
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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,

- PREND ACTE du point relatif aux stocks et aux objectifs de logement que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration
- VALIDE l'analyse, la méthode et les orientations proposées

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

Point sur l'action de l'EPF en matière de maîtrise des risques en termes d'acquisitions, de gestion du stock et de pilotage des cessions

La soutenabilité du modèle financier et technique de l'EPF est la rotation des stocks fonciers. L'analyse des perspectives de cession de l'ensemble des stocks de l'EPF est donc nécessaire et fait l'objet d'un compte-rendu aux administrateurs, dans une perspective tant d'analyse du stock que d'analyse des risques éventuels.

Pour mémoire, lors de l'examen du compte administratif, un bilan des stocks par convention est annexé au dossier remis aux administrateurs.

Ce point reprend et complète le précédent, présenté en conseil d'administration du 27 septembre 2016.

Les objectifs généraux

Dans les échanges avec les tutelles de l'Etablissement, et afin d'assurer la soutenabilité du modèle patrimonial et financier, il apparaît une recommandation en faveur d'un ratio stocks/cessions de 7,5 et une durée de portage moyenne de 5 ans. L'analyse doit donc être réalisée tant sur l'ensemble des stocks et des cessions annuelles, pour la moyenne, que sur la dispersion entre les durées de portage des conventions individuellement.

Le processus de suivi :

Un des apports très importants de l'EPF et apprécié par les collectivités est la capacité d'anticipation foncière. L'EPF est ainsi en capacité d'intervenir avant que le projet soit précisément défini, et permet ainsi à la collectivité de prendre le temps de la réalisation de son projet. Cela vaut tant pour la négociation amiable que les préemptions, que l'expropriation quand elle intervient en DUP réserve foncière. L'EPF peut être dans ce cas en négociation foncière active ou simplement en veille pour les projets à moyen terme.

Un nombre important de projets sont donc en phase d'anticipation, avec quelques acquisitions et plusieurs négociations en cours.

Une fois que la collectivité souhaite engager le projet et y est prête, ou un ou deux ans avant, l'EPF doit terminer la maîtrise foncière. Si elle n'a pas été réalisée à l'amiable, elle doit passer par l'expropriation.

Les montants d'acquisition peuvent être dans cette phase assez importants. S'il n'y a pas de travaux à réaliser, la cession a vocation à suivre assez rapidement en suivant.

Si des travaux doivent être réalisés, une phase de travaux doit être menée à bien qui peut partiellement être anticipée mais dure en règle générale 1-2 ans, selon le déroulement suivant : diagnostics amiante avant démolition, choix d'un maître d'oeuvre, AVP et diagnostic déchets, consultation travaux, plan de retrait, curage, désamiantage, déconstruction des superstructures, parfois diagnostic pollution complémentaire, déconstruction des infrastructures, dépollution.

Lorsqu'un diagnostic archéologique est nécessaire, les délais sont d'environ deux ans, du fait du nombre important d'étapes imposées : diagnostic préventif, remise du rapport, écriture du cahier des charges techniques, consultation des entreprises, réalisation des travaux de fouille dans le planning du prestataire.

Enfin, une fois le foncier maîtrisé et les travaux réalisés le cas échéant, la phase de cession doit être menée à bien. Lorsque le cessionnaire est la collectivité, la durée de cette phase dépend du calendrier de la collectivité et des échéances de la convention. Lorsque l'objet est la cession à un opérateur privé, plusieurs étapes doivent être menées à bien.

L'organisation de l'EPF dans le suivi des projets

Les équipes de l'EPF sont organisées en mode "projet" depuis déjà plus de trois ans. C'est une garantie forte de synthèse sur le projet conduit avec la collectivité dans son volet foncier. Le directeur de projets a la responsabilité d'un territoire et du portefeuille de projets correspondant, de la préparation de la convention à la cession et au suivi des engagements pris par l'opérateur. Un comité d'engagement a été mis en place mi-2017, afin de valider toutes les décisions relatives au développement des conventions.

La préparation des perspectives de cession est donc nécessairement prise en compte dès la préparation de la convention, dans l'analyse des prix d'acquisition.

La capacité d'études de l'EPF est aujourd'hui fortement développée. En fonction des projets, des études de pré-faisabilité ou de capacité permettent de déterminer les équilibres d'opération et les contraintes des sites envisagés. La décision d'engager le projet reste cependant à la collectivité, qui seule peut accepter un déficit d'opération pour un projet d'intérêt général.

Les études ont donc pour objectif de limiter le risque pour la collectivité et de lui permettre dans un second temps de prendre sa décision en toute connaissance de cause. On est au cœur du rôle de l'EPF d'aide à la décision, de rationalisation, de mutualisation et de maîtrise des risques.

La maîtrise des risques en terme d'acquisition, de gestion du stocks et du pilotage des cession

Le pilotage du projet foncier est suivi par les chefs et directeurs de projet de l'EPF.

L'enjeu premier est de bâtir une convention intégrant l'ensemble des enjeux et des objectifs du partenariat : projet de la collectivité, périmètres d'intervention comprenant les sites à étudier, ou maîtriser selon le calendrier de réalisation envisagé, avec l'enveloppe financière nécessaire. Dès la convention signée, l'EPF peut déployer tous ses outils au service du projet (études, négociation avec les propriétaires, acquisition et gestion du patrimoine durant le portage, recherche d'opérateurs, suivi de projets et cession foncière).

La sécurisation de la maîtrise foncière nécessite la prise en compte de nombreux paramètres. Les éléments relatifs aux caractéristiques foncières doivent être pris en compte au plus tôt dans la négociation afin qu'ils soient intégrés à l'évaluation foncière par l'EPF.

Sur le volet foncier, l'opérateur foncier doit intégrer un certains nombres de points de vigilance dans l'analyse des risques et la préparation de sa négociation avec le propriétaire : présence de servitudes (de passage, présence d'un puit, panneau d'affichage, pollution, géotechnique, risque archéologique, l'occupation du bien par un locataire à évincer qu'il faudra accompagner dans la recherche d'un nouveau local, et dont l'occupation immobilisera le bien pour une certaine durée.

En complément de l'état de l'immeuble que l'EPF doit acquérir et sur lesquels l'évaluation foncière par comparaison (à d'autres immeubles aux caractéristique semblables situés à proximité) va s'appuyer, l'EPF produit systématiquement une évaluation sur la base d'un bilan compte à rebours ; cette méthode utilisée par tous les opérateurs en aménagement comme en promotion, a pour objet d'évaluer un foncier sur la base des recettes prévisionnelles de la vente de m² habitables (ou de droits à bâtir en aménagement) que le foncier va pouvoir générer en fonction de sa situation, des droits à construire dont il dispose (PLU et autres contraintes réglementaires) et de son marché.

Ceci suggère une analyse urbaine préalable et de bien connaître l'état des marchés fonciers et immobiliers du territoire de projet afin de déterminer le programme du projet (nombre et taille des logements, typologie de financement du logement..) afin d'évaluer le montant des recettes prévisionnelles et d'y soustraire toutes les dépenses afin de dégager la charge foncière admissible (prix plafond du foncier à acquérir) pour la réalisation du projet envisagé. Cette méthode d'évaluation a l'avantage de plonger l'opérateur foncier dans l'analyse des conditions de réalisation du projet et ainsi d'acquérir le bien envisagé au juste prix, pour ce qu'il permet de faire ensuite.

La maîtrise de cette méthode d'évaluation qui décortique les ressorts d'un projet de construction et d'aménagement permet aux opérateurs fonciers de l'EPF de développer une certaine aisance technique avec les professionnels de l'immobilier, notamment dans le cadre des négociations qu'ils ont à mener avec ces derniers dans le cadre des consultations d'opérateurs.

Les premières difficultés rencontrées ont conduit l'EPF à développer ses compétences en analyse des projets

Durant les premières années, l'EPF est principalement intervenu pour acquérir du foncier et le remettre en état (déconstruction et dépollution) notamment pour répondre à la demande urgente des maires qui attendaient l'arrivée de l'EPF, pour les relayer sur la maîtrise foncière.

Seulement, arrivé aux premières échéances de revente de foncier prévues dans les conventions, l'EPF a rapidement constaté que les communes n'étaient pas en mesure de racheter le foncier ou de désigner un opérateur capable de le racheter à l'EPF; les projets n'étaient pas suffisamment abouti pour permettre une cession, les communes étant souvent démunies de l'ingénierie requise en montage d'opérations pour préparer les projets et procéder à ces rachats.

Un enjeu pour l'équilibre du modèle de l'EPF

Au-delà du simple enjeu de permettre au projet d'une collectivité de se réaliser, l'enjeu a été de pérenniser le modèle financier de l'EPF dont la ressource repose sur la TSE et le produit des cessions, ces dernières ayant vocation à rapidement compenser la baisse de la TSE levée au départ pour constituer le fonds de roulement. Si l'EPF achète et ne revend pas le foncier acquis, le modèle est en risque.

Par conséquent, l'EPF a fortement renforcé ses compétences en matière d'analyse foncière de la faisabilité et de la rentabilité des projets afin que les projets souhaités par les élus soient « bancables » et « sortent » de manière équilibrée. De nombreux projets des collectivités restent à

l'état d'études ou font l'objet d'un déficit structurel, faute de moyens et d'analyse de l'équilibre des opérations.

Cette montée en compétence de l'EPF sur cet aspect s'est révélé d'autant plus nécessaires quand il y à quatre ans, l'EPF a fortement limité ses interventions sur des projets en extension dont la complexité est sans pareille avec un projet en densification ou de recyclage foncier d'un ilot dégradé ou d'une friche située en zone urbaine.

Les interventions « simples » sur terrains agricoles à des fins d'habitat, sont aujourd'hui plus rares et permettent aux équipes de l'EPF de se consacrer essentiellement aux projets de centres-bourgs, de centres-villes à travers la requalification d'ilots dégradés et de friches pour lesquels la complexité à monter des projets nécessitent une expertise foncière et des outils et moyens adaptés.

Les conséquences des cessions à opérateur

La cession du foncier à opérateur se fait prioritairement après consultation. C'est un moment fort de la convention car le choix de l'opérateur détermine en grande partie la réussite et la qualité du projet final. En réponse à une forte demande des collectivités en la matière, l'EPF a développé un important savoir-faire en matière d'organisation de consultation d'opérateurs et d'acquéreurs, afin de sécuriser la sortie du portage de l'EPF.

Une consultation d'opérateurs se prépare très en amont dans une convention, dès le stade de l'étude de faisabilité et de l'évaluation foncière comme il évoqué précédemment. Il s'agit de rédiger un cahier des charges qui intègre le projet de la collectivité, et mettre en place l'organisation adaptée qui va permettre d'instaurer un dialogue entre les opérateurs et les élus et l'EPF. De plus, l'EPF intervenant massivement en territoires détendu où la présence d'investisseurs et d'opérateurs est limitée, le travail d'information et de pédagogie auprès des opérateurs potentiels en amont des consultations est essentiel pour obtenir des propositions et éviter l'absence de réponse.

La conséquence est que la cession intervient un peu plus tard dans le processus de projet: les collectivités peuvent acquérir avant même d'avoir leur autorisation d'urbanisme ou retenu leur maître d'œuvre, alors que l'opérateur n'acquerra qu'une fois les conditions suspensives purgées et les travaux prêts à commencer le lendemain de la cession. L'adaptation de la durée de portage au calendrier de cession permet une maîtrise des prix, des risques et des conditions de cession afin de favoriser une réalisation rapide du projet, mais également pour l'EPF de s'assurer d'une cession effective sécurisée pour le long terme.

Les délais de consultation et de négociation avec les opérateurs avec la collectivité, même s'ils peuvent être anticipés, s'ajoutent aussi à la durée de portage pour assurer une maîtrise des risques autant que possible.

De manière générale, la cession à opérateur peut augmenter la durée de portage de 1 à 3 ans, mais l'impact sur les finances des collectivités est majeur car le projet se réalise et ne mobilise pas le budget de la collectivité. L'EPF est donc pleinement dans son rôle tout en préservant le modèle financier de rotation des stocks et évitant ainsi des échecs de portage qu'on peut observer dans des modèles plus anciens ou des opérations en compte propre, autant que possible. L'EPF mobilise donc ainsi depuis le début du 2^e PPI des moyens importants pour veiller à la cession des stocks. Cela a conduit à un niveau de cessions importants en 2014, 2015 et 2016, avec une chute des stocks en 2014 assez significative.

Le suivi des conventions et le compte-rendu au Conseil d'Administration

Les conventions portaient précédemment des durées fixes à compter de la signature, entre 3 et 5 ans en général, avec la possibilité d'un avenant dans la limite de plusieurs années supplémentaires, entre 3 et 5 ans.

Le Conseil d'Administration, ou le bureau lorsqu'il a délégation, examine donc régulièrement l'avancement des conventions lorsqu'elles nécessitent un avenant.

Désormais, depuis le Conseil d'Administration du 23 septembre 2014, les conventions portent en général une durée de portage (de 3 à 5 ans) à compter de la première acquisition, avec fin de la convention après trois ans sans acquisition. Les conventions sont donc orientées en termes de durée de portage nécessitée par les projets.

Les avenants ont donc vocation à intervenir plus seulement pour simplement prolonger la convention mais aussi pour acter de l'évolution du projet, faire un point d'avancement, engager une procédure de DUP, faire évoluer les périmètres. La gestion des conventions doit donc être plus active que précédemment.

Analyse des durées de portage

En 2015, une analyse avait été présentée de manière thématique selon le type de projets. Dans le cadre d'une analyse stricte des stocks, il est proposé pour le présent Conseil d'Administration une analyse uniquement en termes de durée de portage et de stocks.

La durée de portage à fin novembre 2017 est déterminée, ainsi que les perspectives de cessions de 2018 à 2020. Cela permet de déterminer les perspectives de cession du stock actuel et de déterminer les conventions qui à fin 2020 exhiberaient une durée de portage de plus de 5 ans.

La durée de portage moyenne (pondération par le montant de dépenses foncières) est à fin novembre 2017 de 3,17 années, en augmentation très modérée par rapport à octobre 2016 à 2,73, cela reste très faible. 11 conventions sont d'une durée de portage de plus de 5 ans à fin 2016, dont un cas particulier de contentieux sur la revente à la commune (Dolus d'Oléron), trois seront réglées fin 2017 (VIM Haut Val de Sèvres et l'opération très complexe de 126 logements à Aytré, engagée depuis 2010, la Gare d'Angoulême partiellement). Une opération, Sur Moreau à Saintes, a été fortement complexifiée du fait d'un périmètre de captage. Des opérations comme le quartier de Bongraine à Aytré, en forte anticipation foncière, et à La Rochefoucauld surtout sur la friche St Florent, ont vocation à se poursuivre, le stock comprenant principalement une amorce d'opération, des acquisitions étant en cours.

La liste des conventions est produite en annexe du présent rapport.

A fin 2020, en prévisionnel, 30 conventions pourraient être d'une durée de portage de plus de 5 ans (26 en 2016), sans tenir compte des éventuelles nouvelles acquisitions qui pourraient intervenir. Une explication est produite pour chacune. La durée moyenne de portage ne peut cependant pas être calculée pour l'ensemble des conventions, puisqu'elle devra intégrer les nouvelles acquisitions à intervenir.

La multiplication des consultations d'opérateurs depuis trois ans a permis d'enrichir les promesses de vente type à opérateurs afin de renforcer les conditions de cession et garantir la collectivité que le projet retenu par elle soit conforme à la réalisation au projet proposé initialement.

Ce faisant, l'EPF a développé un certain nombre de clauses dans la promesse de vente : Contrôle du permis de construire avant dépôt, contrôle du dossier de financement des logements sociaux, pénalités de retard en cas de non commencement des travaux après cession, pénalités en cas de non-réalisation du nombre de logements prévus dans la promesse et l'acte de vente, contrôle du prix des logements à la cession et pénalités sur la plus-value entre le prix de vente du logement fixé dans la promesse et le prix constaté dans l'acte de l'acquéreur final.

Analyse du stock

Rappel des chiffres de fin 2016

	Montants	Nombre de logements
Stock actuel	63 369 505 €	2932
Durée de portage de plus de 5 ans	5 713 855 €	
Cessions restant 2016	4 687 268 €	
Cessions restant 2017	10 889 385 €	371
Cessions restant 2018	21 911 108 €	925
Cessions restant 2019	12 943 849 €	684
Stock restant en 2020	12 937 895 €	952

Perspectives de cession du stock à fin octobre 2016 (sans tenir compte des nouvelles acquisitions à venir)

	Montants	Nombre de logements
Stock actuel	73 897 241 €	3 008
Durée de portage de plus de 5 ans	17 824 412 €	985
Cessions restant 2017	9 962 694 €	331
Cessions restant 2018	26 218 765 €	1 290
Cessions restant 2019	21 245 368 €	1 011
Cessions restant 2020	2 884 109 €	227
Stock restant en 2020	13 586 306 €	149

Perspectives de cession du stock à fin novembre 2017 (sans tenir compte des nouvelles acquisitions à venir)

Les perspectives de cession à fin 2017 sont estimatives, de même que la répartition année par année des cessions. L'objectif de cette analyse est de déterminer convention par convention si une perspective de cession est engagée, à quelle échéance, sous quelles contraintes et quels fonciers pourraient rester en stock en 2021. Pour les besoins de l'analyse du stock, les cessions concernent uniquement le foncier déjà acquis à fin 2017. Les cessions prévues fin 2017 devraient en tout état de cause se réaliser, sauf contretemps.

Pour les cessions à venir en 2018, plusieurs opérations ont fait l'objet de consultations d'opérateurs en 2015 et 2016 et ont connu du retard (Saintes sur Moreau, Puilboreau, Port des Barques, Cognac FJT, le Vanneau-Irleau friche, St Xandre). Certaines cessions sont anticipées de longue date, en ZAC ou en réserve foncière – ex stade des dunes poitiers

Les cessions sur ZAC sont parfois anticipées, malgré des délais de portage souvent fixé à des échéances lointaines.

Les cessions à venir en 2018 concernent tant des consultations d'opérateurs lancées en 2016 que des opérations menées par les collectivités. Cela concerne par exemple un projet de logement social à Esnandes, des projets sur les boulevards de La Rochelle, à Saint-Xandre, une partie de la ZAC à Marennes, sur l'hôpital de Cognac, ou la réserve foncière du stade des Dunes à Poitiers.

Les cessions à venir en 2019 et au-delà concernent des opérations pour lesquelles les acquisitions sont principalement encore en cours, des opérations en réserve foncière de long terme, ou des opérations pour lesquelles l'EPF n'a pas de visibilité sur les perspectives de cession, par exemple sur des périmètres de veille sur l'agglomération de La Rochelle.

165 CCA 86-14-041	Requalification du centre bourg	2	8	957	53,15	5,16				0%	5,16384	0%	5,16384	215 000 €	263 834 €	- €	NP
230 CCA 17-15-021	Densification et reconstruction sur secteur CA de la Rochelle	10	100	901	20 729	5				50%	4,64246	50%	4,64246	385 920 €	403 726 €	- €	401 726 €
111 CCP 16-14-003	Site de l'ancien hôpital Cognac	200	200	139564	3 023,31	3,06				50%	3,788892	20%	3,788892	2 495 000 €	3 351 451 €	920 000 €	EP
224 CCA 86-15-015	Radiation de logements en renouvellement Migné-Auxances	5	50	1375	338	7,00				100%	4,053014	0%	4,053014	140 000 €	144 595 €	- €	AP
85 CP 17-13-004	Mairie fondère du site "Le quartier de Chateauroux"	0	25	14391	337,7	3,36				100%	3,057534	0%	3,057534	493 000 €	517 887 €	- €	CCG
221 CCA 79-15-011	Requalification du centre ville Mairies fondères des secteurs de "La Gare" et la "Rue d'Allice"	15	40	15143	390,30	2,63				70%	4,327397	0%	4,327397	304 000 €	347 317 €	- €	CA
87 CP 17-13-006	Développement de logements Mairie fondère des secteurs de Saint-palais-sur-mer	4	30	10666	2665	6,66				100%	3,024658	0%	3,024658	77 000 €	78 906 €	- €	CA
247 CCA 17-15-039	Développement de logements Mairie fondère de la future zone de loisirs "Maulin de Rimbaud"	50	100	14004	348,22	3,48				90%	2,680822	0%	2,680822	1 265 000 €	1 313 942 €	- €	CA
75 CP 79-12-016	Emprise de la future zone de loisirs "Maulin de Rimbaud"	0	0	63922	1538	15,38				70%	3,689472	0%	3,689472	78 949 €	108 154 €	62 235 €	CA
83 CP 17-13-002	Densification du centre bourg Clavelle	25	25	5653	223,59	2,24				100%	1,707105	0%	1,707105	495 550 €	529 190 €	86 290 €	CCG
240 CCP 17-15-032	Développement économique et traitement des friches d'activités Océan			28385	703,59	7,04				0%	3	0%	3	2 200 000 €	2 289 938 €	- €	AP
253 CP 17-15-067	Action foncière Ile d'Alaix			14888	364,63	3,65				0%	3	0%	3	661 000 €	666 688 €	- €	CCG
127 CCA 86-14-017	Requalification urbaine en faveur du logement Saint-Renoit	0	40	930	23,05	0,23				0%	3	0%	3	500 000 €	489 852 €	- €	NP
254 CCA 17-15-044	Requalification du Centre-Bourg Vénas	5	5	4320	106,63	1,07				0%	3	0%	3	1 000 000 €	356 400 €	- €	CCG
271 CCP 16-15-026	Action foncière pour la requalification du Centre-Bourg Saint-Falgne			11281	280,65	2,81				0%	3	0%	3	500 000 €	310 000 €	- €	AP
256 CCA 17-15-068	Requalification du centre-bourg fondère pour la requalification du centre-bourg	10	10	6664	166,60	1,67				0%	3	0%	3	400 000 €	271 000 €	- €	CCG
284 CCP 17-16-035	Requalification du centre-bourg serin fondère pour la requalification du centre-bourg			15304	382,60	3,83				0%	3	0%	3	500 000 €	240 000 €	- €	CCG
279 CP 86-16-016	Requalification du centre-bourg Aventon			18821	470,52	4,71				0%	3	0%	3	350 000 €	237 500 €	- €	NP
143 CCA 17-14-027	Centre bourg Arvert	0	10	923	23,07	0,23				0%	3	0%	3	825 000 €	215 600 €	- €	EP
106 CP 17-14-001	Requalification d'une partie de la ZAE de l'Arsonal Océan			3634	90,85	0,91				0%	3	0%	3	2 500 000 €	209 295 €	- €	208 256 €
260 CCA 16-15-070	Droit offre de logements en densification et renouvellement urbain Soyaux			8230	205,75	2,06				0%	3	0%	3	600 000 €	184 020 €	- €	AP
266 CCA 16-15-070	Droit offre de logements en renouvellement urbain Soyaux			8230	205,75	2,06				0%	3	0%	3	600 000 €	184 020 €	- €	AP
57 CCA 17-11-015	Périmètre d'attente d'Ayres (ville)	0	100	2333	58,30	0,58				0%	3	0%	3	4 000 000 €	168 000 €	- €	179 100 €
222 CCA 86-15-012	Reorganisation du centre bourg CA de La Rochelle	0	1	610	153,32	1,53				0%	3	0%	3	400 000 €	163 000 €	- €	NP
288 CP 79-15-041	Action foncière pour la requalification du centre-bourg Saint-Georges-de-Rex			3253	80,03	0,80				0%	3	0%	3	400 000 €	150 000 €	- €	CA
244 CCP 16-15-018	Requalification du centre-bourg Bourmaîtres-Loubert			840	21,00	0,21				0%	3	0%	3	300 000 €	130 000 €	- €	AP
125 CP 86-14-015	Requalification urbaine en faveur du logement Ileuil	0	7	5992	149,79	1,50				0%	3	0%	3	350 000 €	105 000 €	- €	NP
125 CP 86-14-015	Requalification urbaine en faveur du logement Ileuil	0	7	5992	149,79	1,50				0%	3	0%	3	350 000 €	105 000 €	- €	NP
182 CP 79-14-035	Mairies fondères des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg La Mothe-Saint-Héray	0	6	289	74,75	0,75				0%	3	0%	3	300 000 €	100 000 €	- €	CA
251 CCA 86-15-013	Requalification centre ancien Châtailleraut			988	24,70	0,25				0%	3	0%	3	2 000 000 €	100 000 €	- €	EP
140 CCA 16-14-024	Mairies fondères nécessaires à la requalification d'un centre-bourg L'Isle-d'Espagnac	4	20	142	35,55	0,36				100%	3	0%	3	500 000 €	75 000 €	- €	AP
257 CCA 17-15-059	Requalification du centre-bourg Taillebourg			482	120,33	1,20				0%	3	0%	3	250 000 €	40 000 €	- €	CA

262 CP 85-15-067	Requalification Centre Bourg Originalles	5	0	2451	31.57%	0%	300 000 €	91 974 €	- €	NP	
232 CCA 17-15-024	Maitrise foncière c/cs	6	0,74 Logement	6815	50%	0%	250 000 €	90 000 €	- €	PL	
118 CCA 16-14-019	Empiries nécessaires à la requalification et à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre ancien	1	0,2 Logement	529	100%	100%	500 000 €	88 608 €	- €	AP	
115 CP 79-14-012	Saint-Maixent-requalification du centre ancien	0	0 Logement	281	21,27%	0%	1 000 000 €	80 377 €	- €	NP	
213 CCP 16-15-003	Voie douce		0 Environnement	22375	37,67%	0%	150 000 €	77 626 €	- €	GI	
195 CCA 17-14-098	Développement du logement social et requalification du centre	5	0,2 Logement	650		0%	150 000 €	31 155 €	- €	AP	
243 CCA 17-15-038	Action foncière en faveur de la requalification du centre	5	0,22 Logement	2820	12,11%	0%	100 000 €	25 231 €	- €	AP	
235 CCA 17-15-027	Requalification du centre	5	0,4 Logement	2028	8,39%	0%	150 000 €	19 249 €	- €	PL	
176 CCA 15-14-065	Voie douce et Bois Talaret	70	0 Economique	6046	16,93%	0%	150 000 €	34 885 €	- €	SI	
235 CCA 85-15-069	Requalification de l'ancien Ecole de Gendarmerie	70	3,8 Logement	3847	23,27%	60%	3 000 000 €	1 554 572 €	- €	PL	
342 CCA 17-14-026	Habitat	50	5,2 Logement	7333	18,58%	60%	3 000 000 €	488 500 €	- €	CC	
78 CCA 16-12-019	Maitrise foncière liée au schéma de cohésion et de programmation urbaine	0	5,9 Logement	5917	17,63%	70%	6 000 000 €	669 402 €	- €	CC	
162 CCA 16-14-025	Maitrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre bourg	5	0 Logement	5295	37,67%	100%	1 000 000 €	324 000 €	377 080 €	- €	AP
261 CCA 86-16-001	Requalification du Centre Bourg	12	0 Logement	3826	25,81%	100%	450 000 €	266 000 €	286 113 €	- €	NP
216 CCA 17-15-006	Requalification du centre ancien et production de logements	5	0 Logement	719	8,89%	100%	500 000 €	187 000 €	194 919 €	- €	PL
153 CCA 17-14-030	Requalification du centre	2	0,067 Logement	672	3,22%	100%	400 000 €	135 000 €	142 005 €	- €	PL
219 CCA 17-15-038	Redynamisation du centre	11	0,83 Logement	8162	32,22%	100%	140 000 €	32 648 €	36 638 €	- €	PL
119 CP 16-14-007	Requalification centre ancien	35	0 Logement	3520	28,70%	40%	1 500 000 €	465 000 €	470 024 €	- €	PL
283 CCA 79-16-004	caserne marchand	35	0 Divers	10222	100%	40%	2 000 000 €	312 000 €	318 413 €	- €	NP
223 CCA 17-15-018	Restructuration de foncier en centre bourg	4	3,1 Divers	1175	13,99%	30%	250 000 €	160 000 €	161 750 €	- €	CC
198 CCA 17-14-051	Production de logement social	40	0,6 Logement	649	5,94%	50%	1 500 000 €	80 000 €	95 894 €	- €	PL
256 CP 79-16-011	Action foncière pour la requalification de la Galerie Niert	22	0 Economique	6977	47,63%	100%	3 000 000 €	1 090 000 €	1 274 350 €	100 000 €	SA
237 CCA 17-15-029	Reaménagement du parc de l'ancien établissement de l'école	7	0 Logement	1993	5,74%	100%	2 000 000 €	400 000 €	505 495 €	- €	PL
32 CP 85-10-011	Ancêtrement de l'école	0	3,3 Logement	35104	100%	100%	400 000 €	84 838 €	108 405 €	- €	NP
156 CP 17-14-021	Densification du bourg	0	0,62 Divers	646	100%	100%	500 000 €	76 000 €	92 282 €	- €	PL
248 CP 16-15-040	Action foncière pour la requalification du Centre Bourg	721	0,21 Divers	721	57,10%	100%	50 000 €	35 000 €	37 004 €	- €	AP
11 CP 16-09-001	Zone économique des Malesherbes	133460	16,1 Economique	133460	9,81%	0%	750 000 €	506 702 €	575 718 €	561 893 €	AP
183 CP 16-14-093	Maitrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre du PPRR	0	1,2 Risques	6180	100%	0%	1 069 000 €	812 000 €	845 370 €	- €	AP
194 CP 16-14-054	Maitrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre du PPRR	0	0,2 Risques	1508	100%	0%	231 000 €	191 000 €	225 225 €	- €	SA
278 CCA 17-16-005	Densification et renouvellement urbain - Réau sur Nér	100	0 Logement			0%	6 000 000 €	- €	61 210 €	- €	CC
Projet complète avec engagement d'une nouvelle opération sur un foncier existant											

Code	Commune	Objet	Surface	Statut	Coût	Financement	Impact	Autres	Total
215 CCA 15-15-005	Angoulême	Requalification urbaine de la "caserne Broche"	40	2.2 Logement	0	600 000 €	- €	32 015 €	32 015 €
179 CP 17-14-042	Saint-Jean-d'Angély	Parcelle A1 N°24	300%	0 Economique	0	2 000 000 €	- €	27 834 €	27 834 €
121 CCA 17-14-009	Sabonnacoux	Restructuration du centre bourg	0	0.45 Logement	0	800 000 €	- €	24 400 €	24 400 €
144 CP 85-14-038	Liglet	Revitalisation centre bourg	4	0.39 Logement	0	100 000 €	22 000 €	23 987 €	23 987 €
150 CCA 17-14-029	Médis	Densification centre bourg	100%	0.06	0	500 000 €	- €	19 517 €	19 517 €
302 CCA 16-16-035	Angoulême	Requalification économique et résidentielle du centre historique	0	0	2 000 000 €	- €	13 908 €	13 908 €	13 908 €
263 CCA 75-15-064	Meilléon	Requalification du centre bourg	0	0	2 000 000 €	- €	12 203 €	12 203 €	12 203 €
109 CP 75-14-005	Parthenay	Rehabilitation du centre historique et du secteur gare	0	1.1 Logement	0	1 000 000 €	- €	11 783 €	11 783 €
231 CCA 17-15-022	Fonscouverte	Maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles	15	1.8 Logement	0	200 000 €	- €	9 700 €	9 700 €
108 CCA 16-16-002	Nersac	Maîtrise foncière nécessaire à la requalification de la "Grand Rue"	35	3.3 Logement	100%	500 000 €	- €	8 493 €	8 493 €
117 CCA 16-16-018	La Couronne	Maîtrise et fonder nécessaires à la requalification du centre bourg	0	3.4 Logement	0	900 000 €	- €	8 486 €	8 486 €
144 CP 85-14-037	Coussay-les-Bais	Revitalisation centre bourg	0	0.37 Logement	0	150 000 €	- €	7 500 €	7 500 €
288 CP 17-16-009	CA du Grand Angoulême	Développement économique et traitement de foncs	0	0 Economique	0	800 000 €	- €	5 900 €	5 900 €
214 CP 16-15-004	Nantillé	action foncière pour la revitalisation du centre-bourg et la production de logements sociaux	0	0	10 000 000 €	- €	5 499 €	5 499 €	5 499 €
287 CCA 86-15-082	Nantillé	revitalisation du centre-bourg et la production de logements sociaux	0	0	400 000 €	- €	5 376 €	5 376 €	5 376 €
234 CCA 17-15-026	Salgnac-sur-Charente	Revitalisation du centre bourg	5	0.65 Logement	0	150 000 €	- €	5 126 €	5 126 €
174 CCA 16-16-060	Blazac	Requalification du centre bourg	4500	0 Economique	0	40 000 €	1 200 €	4 896 €	4 896 €
124 CP 17-14-011	Saint-Sauvant	Reconstruction du centre bourg	0	0 Logement	0	200 000 €	- €	4 733 €	4 733 €
124 CP 17-14-011	Saint-Sauvant	Reconstruction du centre bourg	0	0 Logement	0	200 000 €	- €	4 733 €	4 733 €
77 CP 75-12-018	La Breuille	Maîtrise foncière de l'emprise du "quartier de la gare"	3511	7.1 Divers	0	2 500 000 €	575 000 €	582 548 €	582 548 €
180 CCA 16-14-005	CC Grand Cognac Communauté de communes	Voie d'écoulement	0	0 Economique	0	40 000 €	- €	3 559 €	3 559 €
238 CCA 17-15-025	Saint-Aquilin	Développement économique et requalification du centre bourg	2	1.9 Logement	0	200 000 €	160 000 €	165 799 €	162 387 €
5 CCA 17-10-004	La Rochelle	Densification des boulevards	2910	0 Logement	0	6 000 000 €	2 845 000 €	3 111 462 €	3 111 462 €
250 CP 85-15-056	Valdivienne	Requalification urbaine pour le logement et développement de l'offre de logements et de logements sociaux	7	1.1 Logement	0	300 000 €	- €	2 815 €	2 815 €
321 CCA 17-16-024	La Jarrie	Requalification du centre-bourg	0	0	4 000 000 €	- €	2 750 €	2 750 €	2 750 €
317 CCA 17-16-040	Chadenac	Requalification du centre-bourg	275	0 Economique	0	200 000 €	- €	2 720 €	2 720 €
173 CCA 16-16-020	Charente	Voie douce	1133	0 Environnement	0	35 000 €	1 100 €	2 658 €	2 658 €
34 CP 17-10-014	Saint-Simon	Requalification du centre bourg	1946	0 Logement	0	5 000 €	511 €	2 521 €	2 521 €
187 CCA 16-14-056	Puilboreau	Création d'une offre de logements seniors	0	0.5 Logement	0	1 000 000 €	566 620 €	652 477 €	650 274 €
268 CCA 86-16-019	Coulon	Convention Mairies	2829	0 Economique	0	300 000 €	- €	1 950 €	1 950 €
						2 000 000 €	- €	1 631 €	1 631 €
									3 210 €

Messagerie de secours à la DUF

N°	Désignation	Commune	Superficie (ha)	Statut	Participation (%)	Montant (€)	Montant (€)	Montant (€)
304 CCA 17-16-022	Action foncière pour la revitalisation du centre-bourg	Thauré	0	0	0%	500 000 €	- €	1 500 €
212 CP 16-15-001	Réhabilitation de friches industrielles ou commerciales	CC DES 4 B	0	0	0%	50 000 €	- €	1 319 €
296 CCA 79-16-039	Action foncière pour la revitalisation du centre-bourg	Oron	0	0	0%	400 000 €	- €	1 120 €
310 CCA 79-15-046	Reconversion de sites en bourg	Massais	1330	1	0%	500 000 €	- €	1 075 €
177 CCA 16-14-063	Voie d'accès	Jarnac	10 000	0	0%	665 €	- €	1 021 €
166 CCA 17-14-034	Représentation du centre-bourg	Villars-les-Bains	1400	3	100%	70 000 €	- €	974 €
175 CCA 16-14-081	Voie d'accès	Trois-Laurits	0	0	0%	3 200 €	- €	895 €
178 CCA 16-14-064	Voie d'accès et mares de Genacac	Genacac	0	0	0%	30 000 €	- €	669 €
300 CCA 17-16-030	Pérennisation de l'attractivité du centre-bourg	Breuillet	0	0	0%	700 000 €	- €	580 €
306 CP 79-16-063	Action foncière pour la revitalisation du centre-bourg	La Ferrière-Ponthéry	0	0	0%	600 000 €	- €	580 €
86 CCA 12-12-034	Mairies-foncières-de-bourgs	Éclades	1404	0	0%	500 000 €	- €	353 434 €
166 CCA 16-14-055	Voie d'accès	Trois-Palis	0	0	0%	10 000 €	- €	446 €
289 CCA 17-15-009	opérations de densification de l'urbanisation en cœur de bourg	Saint-Hilaire-de-Villeneuve	0	10	0%	400 000 €	- €	383 €
65 CCP 17-12-005	Veille foncière sur le ZAC des Cotes-Rouges	CA de La Rochelle	0	0	0%	6 000 000 €	- €	320 €
285 CP 16-16-034	Opération en zone d'habitat urbain et de densification	Érault	593	0	0%	95 000 €	- €	258 €
123 CP 17-14-010	Réhabilitation du centre-ancien	Saint-Jean-d'Angély	0	5	0%	2 800 000 €	- €	262 €
172 CCA 16-14-058	Voie d'accès	Angesac-Charente	0	0	0%	3 000 €	- €	117 €
64 CCA 17-12-044	Voie d'accès	CA de La Rochelle	211	0	0%	1 800 000 €	- €	36 €
33 CP 17-09-001	Projet petite enfance	CC de la Haute-Saintonge	817	0	0%	660 000 €	- €	645 017 €
122 CP 17-14-020	Développement de la filière biomasse	Saint-Même-les-Carrières	0	0	0%	1 000 000 €	- €	36 €
252 CCP 16-15-051	Revitalisation du Centre-Bourg	CA de La Rochelle	126805	0	0%	200 000 €	- €	12 €
77 CP 17-10-010	Parc d'activités de Comte Neuve	CA de La Rochelle	0	0	0%	1 400 000 €	- €	1 319 357 €
15 CP 86-09-002	Trois zones économiques sur la CAPC "Xynthia"	CA du Pays Châtelleraudais	225482	0	0%	870 000 €	- €	834 835 €
22 CP 17-10-003	Acquisition et portage du bâtiment de la poste	Charon	12770	0	0%	4 600 000 €	- €	378 007 €
48 CCA 17-11-007	Maison de retraite de saint-Martin de Ré	Île-d'Ax	215	0	0%	590 000 €	- €	546 539 €
6 CCP 17-10-005	Maison de Ré	CC de l'île de Ré	11539	0	0%	5 000 000 €	- €	4 545 515 €
7 CCP 17-10-006	"Bris Marins" à Ars en Ré	CC de l'île de Ré	5640	0	0%	3 000 000 €	- €	3 036 607 €
64 CP 16-12-004	Portage foncier de l'emprise "Montagnes-Ouest"	CC Bracanne et Charente	234712	0	0%	4 000 000 €	- €	3 965 149 €
102 CP 17-13-001	Aménagement du centre-bourg	Éparges	0	0	0%	3 200 000 €	- €	- €
18 CP 79-10-004	Merc Tormal	CA du Nantais	186415	0	0%	17 500 €	- €	2 587 595 €
29 CP 79-10-009	ZAE de Saurat-Vausais en-Ré	CC du Coeur du Poitou	19156	0	0%	3 000 000 €	- €	16 644 €
9 CCP 17-10-007	Ancienne colonie PTT à Luinç-en-Ré	CC de l'île de Ré	6713	0	0%	5 000 000 €	- €	1 932 958 €
4 CCA 17-10-003	Équipier de Beau regard	La Rochelle	47041	0	0%	3 200 000 €	- €	3 231 565 €
49 CCA 16-11-008	Projet d'aménagement de la zone de la Roche-Boulogne	Mais-sur-Mignon	8043	0	0%	1 300 000 €	- €	1 334 824 €
3 CCA 16-10-002	Site GMR-Suz	Angoulême	0	0	0%	1 800 000 €	- €	- €
16 CP 17-10-001	Création d'un nouveau quartier	Aulnay	0	0	0%	1 800 000 €	- €	- €
21 CP 17-10-007	"Xynthia"	Aytré	0	0	0%	4 100 000 €	- €	- €
30 CP 79-10-008	Réhabilitation de l'emprise Nord-est de l'ancien ZAC des Sablées	CC de La Rochelle	0	0	0%	950 000 €	- €	- €
31 CCA 16-10-010	ZAC des Sablées	La Courneuve	0	0	0%	950 000 €	- €	- €

N°	Libé	Localité	Statut	Montant	Statut	Montant	Statut	Montant	Statut	Montant
46 CP 16-1-006	Accompagnement de la mise en place du PLU	Bourg-Charente	0	280 000 €	0	4 Logement				
47 CCA 17-11-006	Opération d'aménagement "Champs Phénix"	Nauvion-Mer	0	5 000 000 €	0	0 Logement				
51 CP 96-11-010	Mise aux normes du CET de Brailly-Quelle	CC du Nouvellon	0	400 000 €	0	0 Environnement				
56 CCA 17-11-014	Intervention sur deux sites pour des projets d'habitat	Angoulins	0	4 000 000 €	0	4,5 Logement				
58 CCP 17-11-016	Projet de zone de Compagnère-sur-Mer	CA de La Rochelle	0	2 785 000 €	0	31 Economique				
70 CCA 79-13-010	Maitrise foncière des secteurs "des-Housses-de-Capenne"	Angoulins	0	250 000 €	0	2,6 Logement				
73 CP 86-12-013	Densification du centre-bourg	Nouvillat-Migeparis	0	800 000 €	0	0 Logement				
100 CCA 17-13-019	Requalification d'une partie de l'avenue Wilson	Rochefort	0	550 000 €	0	0 Logement				
101 CP 17-13-020	Mise en œuvre du PAP	Pont-de-Barques	0	300 000 €	0	13 Environnement				
105 CCP 17-13-025	Vente foncière de l'emprise de la ZAD de l'Aubrey	CA de La Rochelle	0	250 000 €	0	23 Economique				
104 CP 79-13-023	Rehabilitation et extension de la zone d'activités d'intérêt communal	Vales	0	500 000 €	0	6,9 Economique				
116 CP 79-14-014	Maitrise du foncier nécessaire à la requalification et à la densification du bourg ancien	Saint-Loup-Lamairé	0	1 000 000 €	0	0,05 Logement				
158 CCA 17-14-032	Requalification du centre-bourg	Saint-Germain-de-Luignan	5	150 000 €	0	3,8 Logement				
160 CCA 17-14-033	Requalification du centre-bourg	Saint-Martin-d'Arcy	15	50 000 €	0	3,1 Logement				
170 CP 86-14-036	Maitrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg	Availles-Imbouthe	0	200 000 €	0	0,37 Logement				
191 CCA 17-14-047	Développement économique et requalification du centre-bourg	Jonzac	20	800 000 €	0	12 Economique				
193 CCA 17-14-048	Développement économique et requalification du centre-bourg	Pons	20	2 000 000 €	0	24,8 Logement				
197 CP 17-14-050	Développement du parc de logement	Crouennes	0	100 000 €	0	0 Logement				
201 CCA 17-14-052	Développement du parc de logement	Saint-Georges-de-Dièpre	50	500 000 €	0	0 Logement				
218 CP 17-15-068	Développement du cœur de ville	Maremnes	5	350 000 €	0	0 Logement				
226 CP 16-15-002	Maitrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du bourg	Contignies	0	500 000 €	0	0 Logement				
239 CCA 17-15-031	Développement en densification et en renouvellement urbain	La Jarrie	22	4 000 000 €	0	22				
249 CCP 86-15-049	Requalification urbaine en Marennais	Nouvillat-Migeparis	10	500 000 €	0	0 Logement				
258 CCP 16-16-006	Requalification Centre Bourg	Fourcuroire	0	150 000 €	0	0 Divers				
259 CCA 17-15-059	Requalification Centre Bourg	Berxay-Saint-Martin	5	500 000 €	0	0 Logement				
264 CCA 79-15-061	Action foncière pour la requalification du Centre Bourg	Stenay	0	500 000 €	0	0				
265 CCP 17-16-010	Développement de l'offre de logements en densification urbaine et en renouvellement	Fouras	50	2 000 000 €	0	0 Logement				
267 CCP 79-16-012	Mise en œuvre des mesures foncières de l'PPRT "SIGAP Ouest"	Mortier	0	1 500 000 €	0	0 Risques				
270 CCA 17-15-043	Action foncière pour la requalification du Centre Bourg	Bois	1	150 000 €	0	0 Logement				

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du vendredi 25 novembre 2016

Rapport du Directeur Général Point sur les stocks et les objectifs de logement

La soutenabilité du modèle financier et technique de l'EPF est la rotation des stocks fonciers. L'analyse des perspectives de cession de l'ensemble des stocks de l'EPF est donc nécessaire et fait l'objet d'un compte-rendu aux administrateurs, dans une perspective tant d'analyse du stock que d'analyse des risques éventuels.

Pour mémoire, lors de l'examen du compte administratif, un bilan des stocks par convention est annexé au dossier remis aux administrateurs.

Un point a été précédemment fait en bureau du 13 mai 2016.

Les objectifs généraux

Dans les échanges avec les tutelles de l'Etablissement, et afin d'assurer la soutenabilité du modèle patrimonial et financier, il apparaît une recommandation en faveur d'un ratio stocks/cessions de 7,5 et une durée de portage moyenne de 5 ans. L'analyse doit donc être réalisée tant sur l'ensemble des stocks et des cessions annuelles, pour la moyenne, que sur la dispersion entre les durées de portage des conventions individuellement.

Le processus de suivi :

Un des apports très importants de l'EPF et apprécié par les collectivités est la capacité d'anticipation foncière. L'EPF est ainsi en capacité d'intervenir avant que le projet soit précisément défini, et permet ainsi à la collectivité de prendre le temps de la réalisation de son projet. Cela vaut tant pour la négociation amiable que les préemptions, que l'expropriation quand elle intervient en DUP réserve foncière. L'EPF peut être dans ce cas en négociation foncière active ou simplement en veille pour les projets à moyen terme.

Un nombre important de projets sont donc en phase d'anticipation, avec quelques acquisitions et plusieurs négociations en cours.

Une fois que la collectivité souhaite engager le projet et y est prête, ou un ou deux ans avant, l'EPF doit terminer la maîtrise foncière. Si elle n'a pas été réalisée à l'amiable, elle doit passer par l'expropriation.

Les montants d'acquisition peuvent être dans cette phase assez importants. S'il n'y a pas de travaux à réaliser, la cession à vocation à suivre assez rapidement en suivant.

Si des travaux doivent être réalisés, une phase de travaux doit être menée à bien qui peut partiellement être anticipée mais dure en règle générale 1-2 ans, selon le déroulement suivant : diagnostics amiable avant démolition, choix d'un maître d'œuvre, A VP et diagnostic déchets, consultation travaux, plan de retrait, curage, désamiantage, déconstruction des superstructures, parfois diagnostic pollution complémentaire, déconstruction des infrastructures, dépollution.

Lorsqu'un diagnostic archéologique est nécessaire, les délais sont d'environ deux ans, du fait du nombre important de étapes imposées : diagnostic préventif, remise du rapport, écriture du cahier des charges techniques, consultation des entreprises, réalisation des travaux de fouille dans le planning du prestataire.

Enfin, une fois le foncier maîtrisé et les travaux réalisés le cas échéant, la phase de cession doit être menée à bien. Lorsque le concessionnaire est la collectivité, la durée de cette phase dépend du calendrier de la collectivité et des échéances de la convention. Lorsque l'objet est la cession à un opérateur privé, plusieurs étapes doivent être menées à bien.

L'organisation de l'EPF dans le suivi des projets

Les équipes de l'EPF sont organisées en mode "projet" depuis déjà plus de deux ans. C'est une garantie forte de synthèse sur le projet conduit avec la collectivité dans son volet foncier. Le directeur de projets ou le chef de projets a la responsabilité d'un portefeuille de projets, de la préparation de la convention à la cession et au suivi des engagements pris par l'opérateur. Une coordination au niveau départemental aura lieu désormais également depuis mi-2016.

La préparation des perspectives de cession est donc nécessairement prise en compte dès la préparation de la convention, dans l'analyse des prix d'acquisition.

La capacité d'études de l'EPF est désormais fortement développée. En fonction des projets, des études de pré-faisabilité ou plus simplement de capacité permettent de déterminer les équilibres d'opération et contraintes des sites envisagés. La décision d'engager le projet reste cependant à la collectivité, qui peut accepter un déficit d'opération pour un projet d'intérêt général.

Les études ont donc pour objectif de limiter le risque pour la collectivité et de lui permettre dans un second temps de prendre sa décision en toute connaissance de cause. On est au cœur du rôle de l'EPF d'aide à la décision, de rationalisation, de mutualisation et de maîtrise des risques.

Les conséquences des cessions à opérateurs

Les cessions à opérateurs sont souvent neutres pour la collectivité. Même lorsqu'il y a un déficit, il n'y a pas de risque porté sur les travaux ou la commercialisation. L'EPF a massivement développé cette démarche sur l'ensemble de la région.

La conséquence en est cependant une cession intervenant un peu plus tard dans le processus de projet: les collectivités peuvent acquiescer avant même d'avoir leur autorisation d'urbanisme ou reçu leur maître d'œuvre, alors que l'opérateur n'acquiesce qu'une fois les conditions suspensives purgées et les travaux prêts à commencer le lendemain de la cession. L'adaptation de la durée de portage au calendrier de cession permet une maîtrise des prix, des risques et des conditions de cession afin de favoriser une réalisation rapide du projet, mais également pour l'EPF de s'assurer d'une cession effective sécurisée pour le long terme.

Les délais de consultation et de négociation avec les opérateurs avec la collectivité, même s'ils peuvent être anticipés, s'ajoutent aussi à la durée de portage pour assurer une maîtrise des risques autant que possible.

De manière générale, la cession à opérateur peut augmenter la durée de portage de 1 à 3 ans, mais l'impact sur les finances des collectivités est majeur car le projet se réalise et ne mobilise pas le budget de la collectivité. L'EPF est donc pleinement dans son rôle tout en préservant le modèle financier de rotation des stocks et évitant ainsi des échecs de portage qu'on peut observer dans des modèles plus anciens ou des opérations en compte propre, autant que possible. L'EPF mobilise donc ainsi depuis le début du 2^e PPF des moyens importants pour veiller à la cession des stocks. Cela a conduit à un niveau de cessions importants en 2014, 2015 et 2016, avec une chute des stocks en 2014 assez significative.

Le suivi des conventions et le compte-rendu au Conseil d'Administration

Les conventions porteraient précédemment des durées fixes à compter de la signature, entre 3 et 5 ans en général, avec la possibilité d'un avenant dans la limite de plusieurs années supplémentaires, entre 3 et 5 ans.

Le Conseil d'Administration, ou le bureau lorsqu'il a délégué, examine donc régulièrement l'avancement des conventions lorsqu'elles nécessitent un avenant.

Désormais, depuis le Conseil d'Administration du 23 septembre 2014, les conventions portent en général une durée de portage (de 3 à 5 ans) à compter de la première acquisition, avec fin de la convention après trois ans sans acquisition. Les conventions sont donc orientées en termes de durée de portage nécessitée par les projets.

Les avenants ont donc vocation à intervenir plus seulement pour simplement prolonger la convention mais aussi pour acter de l'évolution du projet, faire un point d'avancement, engager une procédure de DUP, faire évoluer les périmètres. La gestion des conventions doit donc être plus active que précédemment.

Analyse des durées de portage

En 2015, une analyse avait été présentée de manière thématique selon le type de projets. Dans le cadre d'une analyse stricte des stocks, il est proposé pour le présent Conseil d'Administration une analyse uniquement en termes de durée de portage et de stocks. Si des demandes complémentaires venaient à être formulées par les administrateurs et les tutelles, l'EPF y répondra d'ici le CA du 28 février 2017. Une analyse plus poussée sera conduite en 2017 dans le cadre de cette vigilance majeure tant sur le patrimoine (résurrection, maintenance, sortie, cession) que les stocks, de la part des équipes de l'EPF.

La durée de portage à fin octobre 2016 est déterminée, ainsi que les perspectives de cessions de 2017 à 2019. Cela permet de déterminer les perspectives de cession du stock actuel et de déterminer les conventions qui à fin 2019 exhiberaient une durée de portage de plus de 5 ans.

La durée de portage moyenne (pondération par le montant de dépenses foncières) est à fin octobre 2016 de 2,73, ce qui reste très faible. Très peu de conventions (4) sont d'une durée de portage de plus de 5 ans à fin 2016. Il s'agit principalement de conventions complexes en renouvellement urbain, comme à Aytré (plus de 120 logements) ou Niort centre-ville (opération de restructuration d'une galerie commerciale).

La liste des conventions est produite en annexe du présent rapport.

A fin 2019, en prévisionnel, 26 conventions pourraient être d'une durée de portage de plus de 5 ans, sans tenir compte des éventuelles nouvelles acquisitions qui pourraient intervenir. Une explication est produite pour chacune. La durée moyenne de portage ne peut cependant pas être calculée pour l'ensemble des conventions, puisqu'elle devra intégrer les nouvelles acquisitions à intervenir.

	Montants	Nombre de logements
Stock actuel	63 369 505 €	2932
Durée de portage de plus de 5 ans	5 713 855 €	

Cessions restant 2016	4 687 268 €	
Cessions restant 2017	10 889 385 €	371
Cessions restant 2018	21 911 108 €	925
Cessions restant 2019	12 943 849 €	684
Stock restant en 2020	12 937 895 €	932

Perspectives de cession du stock à fin octobre 2016 (sans tenir compte des nouvelles acquisitions à venir)

Les perspectives de cession à fin 2016 sont estimatives, de même que la répartition année par année des cessions. L'objectif de cette analyse est de déterminer convention par convention si une perspective de cession est engagée, à quelle échéance, sous quelles contraintes et quels foncières pourraient rester en stock en 2020. Pour les besoins de l'analyse du stock, les cessions concernent uniquement le foncier déjà acquis à fin 2016 (par exemple, les cessions à venir en 2017-2018 sur des terrains à acquérir sur la convention anciennement "République IV" à Poitiers ne sont pas comptées).

Pour les cessions à venir en 2017, plusieurs opérations qui ont fait l'objet de consultations d'opérateurs en 2015 et 2016 devraient être cédées, ainsi que des cessions à collectivités prévues dans le cadre de réajustement des projets. C'est le cas par exemple à Saintes (Sur Moreau, convention d'une durée de portage de plus de 5 ans à fin 2016), avec une cession partielle à la collectivité, ou à Sainte-Soulle pour une opération de 39 logements sociaux, ou sur l'ancienne usine VINM portée pour l'installation d'artisans à Azay-le-Rivillé (79).

Les cessions à venir en 2018 concernent tant des consultations d'opérateurs lancées en 2016 que des opérations menées par les collectivités. Cela concerne par exemple un projet de logement social à Bessandès, des projets sur les boulevards de La Rochelle, à Saint-Xandre, une partie de la ZAC à Marçailles, sur l'hôpital de Cognac, ou la réserve foncière du stade des Dunes à Poitiers.

Les cessions à venir en 2019 et au-delà concernent des opérations pour lesquelles les acquisitions sont principalement encore en cours, des opérations en réserve foncière de long terme, ou des opérations pour lesquelles l'EPF n'a pas de visibilité sur les perspectives de cession, par exemple sur des périmètres de veille sur l'agglomération de La Rochelle.

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

Délibération n° CA-2016-

Point sur les stocks et les objectifs de logement

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014, notamment son article 10-6,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes 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

Sur proposition du Directeur Général,

- PREND ACTE du point relatif aux stocks et aux objectifs de logement que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration
- VALIDE l'analyse, la méthode et les orientations proposées

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

Jean-François MACARRE

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-031

CA 2017-75 Point relatif à l'action de l'EPF en matière
d'études, d'observation foncière, de démolition, de
dépollution et de gestion du patrimoine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 75

Point relatif à l'action de l'EPF en matière d'études, d'observation foncière, de démolition, de dépollution et de gestion du patrimoine

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,

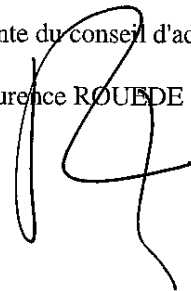
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017.

Sur proposition du Directeur Général,

-PREND ACTE du point présenté relatif à l'action de l'EPF en matière d'études, d'observation foncière, de démolition, de dépollution et de gestion du patrimoine et valide les orientations

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUBIDE



Transmis pour approbation

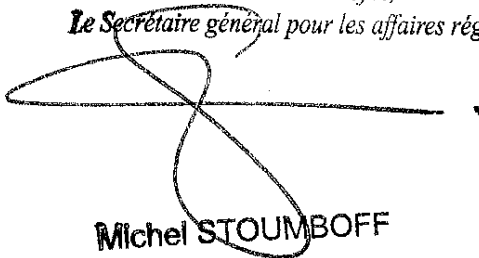
à Monsieur le Préfet de Région

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

Point relatif à l'action de l'EPF en matière d'études, d'observation foncière, de démolition, de dépollution et de gestion du patrimoine

L'EPF réalise des études de marchés, de gisement foncier, de pré-faisabilité, de plan-guide et de foncier commercial depuis l'adoption du PPI 2014-2018.

Plusieurs organismes réalisent des études sur les marchés immobiliers, la mesure des tendances de la construction, de l'étalement urbain, notamment la DREAL, les collectivités.

Les interventions et études de l'EPF sont toujours directement liées à des perspectives opérationnelles. En cela, l'EPF ne réalise pas d'observation foncière en tant que telle. Néanmoins, les études réalisées dans le cadre des conventions et pour préparer des acquisitions peuvent constituer des éléments intéressants en termes de méthodologie et d'enseignements.

Le Conseil d'Administration est invité à prendre acte de ce point méthodologique.

Des exemples d'intervention de l'EPF sur les types d'études présentés sont annexées au présent rapport, le Conseil d'Administration est invité à prendre acte de ces exemples d'études.

Le présent rapport reprend et complète, notamment sur l'étude de diagnostic foncier, et les éléments relatifs à la démolition, dépollution et gestion du patrimoine, le rapport présenté au conseil d'administration du 25 novembre 2016.

I-Etudes de marché

Principes et territoires étudiés

L'EPF a réalisé des études de marché selon des marchés séparés (sur la Communauté d'Agglomération de Royan, de Saintes et la communauté de communes du Bassin de Marennes, à Aytré etc.), et principalement de manière plus restreinte dans le cadre d'études de pré-faisabilité pour des projets : les données ainsi obtenues couvrent des communes comme Lussant (Agglomération de Rochefort), St-Xandre et Ste-Soulle, Angoulins (agglomération de La Rochelle), Royan, Médis (agglomération de Royan), Angoulême, Gond-Pontouvre (agglomération d'Angoulême), Cognac, Niort. L'analyse sur une commune d'une agglomération porte en général sur une échelle plus large (partie ou totalité de l'agglomération, et parfois au-delà lorsque l'analyse le justifie.

Les études de gisement foncier comportent aussi une part de données sur les marchés, plus restreinte quant à l'analyse des opérateurs.

De plus en plus, pour améliorer les délais et la qualité de l'analyse, l'EPF ne demande plus une phase de diagnostic mais simplement que les scénarios produits soient cohérents avec le marché. L'analyse est donc plus restreinte.

Dans le cas d'un foncier déjà identifié comme nécessaire au développement de la collectivité, les études préalables participent à la définition d'une stratégie de projet, en proposant des orientations, des

destinations d'occupation, des typologies de produits, de prix, de modes de réalisation ou encore d'opérateurs susceptibles de réaliser ces projets. Les études préalables visent à :

- Préciser la compréhension du territoire et la définition des besoins afin de mettre en place une stratégie foncière
- Donner aux élus porteurs du projet les grands éléments caractéristiques des sites pour en dégager les principaux enjeux d'aménagement
- Mener une réflexion programmatique globale sur l'aménagement d'un secteur élargi
- Définir les opérations qui pourront être menées sur les secteurs de projets, en préciser les conditions de réalisation et à définir les conditions d'équilibre financier

Dans certains cas, si une étude de marché a déjà été réalisée sur un projet d'une commune d'une agglomération, elle peut être en partie réutilisée sur une autre commune de l'agglomération, avec des adaptations si les produits envisagés sont différents. En ce sens, elles sont partiellement réutilisables. Elles sont systématiquement transmises à la commune et à la Communauté d'Agglomération lorsqu'elle est signataire.

Méthodologie

Les études de marché utilisent les données de type Sitadel sur les volumes de construction, EPTB notamment sur les prix, complétées par des analyses de terrain et propos d'experts.

La méthodologie de l'étude de marché n'est cependant pas harmonisée, elle est en général adaptée au projet. Elle peut concerner uniquement les terrains à bâtir pour l'habitat, ou aussi le marché hôtelier, du commerce de proximité, de l'habitat collectif.

Exemple : Lussant

Résultats attendus

Les résultats attendus sont en général de trois ordres :

Les typologies envisageables

L'analyse se fait en général principalement en confrontant les souhaits de la collectivité aux programmes menés récemment sur une zone étendue, et plus marginalement aux données de marché par exemple via les agences immobilières. Elle permet de déterminer le type de produits qui peuvent être proposés :

- habitat/commerce/bureau/activité
- taille logement et terrain
- collectif/individuel groupé/individuel avec mitoyenneté/individuel sur parcelle isolée
- impact de la localisation sur les caractéristiques du produit proposé

Dans certains cas cependant, il peut être choisi de proposer précisément des produits qui ne sont pas offerts par le marché, que ce soit en termes de localisation ou de produits (par exemple habitat groupé avec petites parcelles mais en centre-bourg). Certaines opérations sont suffisamment importantes pour affecter leur marché.

Les prix de sortie possibles

L'analyse des prix est en général liée à l'analyse du marché immobilier et parfois aux ressources des ménages. Elle n'aboutit en général pas à la définition de prix de marché, l'analyse des différents facteurs influençant celui-ci étant complexe, mais plutôt à des recommandations sur les prix applicables à l'opération en fonction de ses caractéristiques : il s'agit en partie de "dire d'expert".

L'analyse est donc plus restreinte sur ce point.

Les prix de sortie sont en général comparés aux souhaits de la collectivité de maîtriser les prix d'accueil pour les jeunes ménages notamment.

La capacité d'écoulement

La capacité d'écoulement est en général mesurée en contrepoint des rythmes de sortie des opérations existantes, des chiffres de la construction et des volumes d'acquisition sur le marché privé. De la même manière, l'objectif n'est pas de contribuer à des analyses de type PLH ou PLU mais bien de calibrer une opération et le risque qui peut être pris par la collectivité ou l'opérateur qui s'engagerait sur le projet.

Cette analyse des capacités d'écoulement peut contribuer à l'analyse du PLUi ou du PLH en principe, même si elle est souvent réalisée par ailleurs dans le cadre de l'élaboration du document.

Enseignements

Les études de marché résultent moins d'une démarche d'observation que d'aide à la décision. Les opérations sur lesquelles l'EPF intervient ont parfois vocation à créer une offre nouvelle différente des produits proposés sur le marché, par exemple en matière de densité, de localisation, de prix de sortie. Les résultats qu'elles visent sont souvent plus localisés que les dispositifs d'observation foncière classique (comme l'OISO à La Rochelle).

Elles peuvent cependant apporter des éléments intéressants aux collectivités en complément des études PLH-PLUi qui sont en général très importantes en termes de montant et de volume de travail.

II-Etudes de gisement foncierPrincipes et territoires étudiés

L'EPF a réalisé des études de gisement foncier sur plusieurs communes des agglomérations principales, ainsi qu'en zone rurale.

L'apport de ces études à l'observation foncière est limité strictement au marché foncier et à l'analyse des capacités de production en densification. Ces études donnent à voir aux élus des emprises non repérées initialement. Elles offrent donc la possibilité aux collectivités d'adapter leur politique foncière à leurs projets. Par exemple, il peut ainsi apparaître pertinent d'acquérir certaines emprises en centre bourg plutôt que de réaliser un lotissement sur des zones non urbanisées.

Ces études sont en général réalisées dans le cadre d'un périmètre de veille pour identifier des sites d'intervention prioritaires. Ce périmètre peut comprendre l'ensemble de l'enveloppe urbanisée ou être plus restreint, sur un quartier spécifique.

L'étude de gisement foncier peut être suivie d'études de pré-faisabilité pour analyser la faisabilité d'une opération éventuelle, voire par une étude de plan-guide qui considère plusieurs gisements dans le cadre d'une logique d'ensemble.

Méthodologie

Après une phase rapide d'étude de marché, une première analyse à partir des données des fichiers fonciers (MAJIC) est réalisée pour déterminer principalement :

- le caractère bâti des parcelles
- La hauteur du bâti
- La nature du bâti (maison, activité économique,...)
- La taille des parcelles
- La structure de la propriété (copropriété,...)

Cette première analyse permet d'appuyer l'analyse de terrain qui est le principal apport de l'étude. Celle-ci consiste, en général en voiture, à repérer dents creuses et bâti à valoriser (friche, sous-densité).

Cette analyse doit permettre d'identifier des îlots ou partie d'îlots cohérents et dont les caractéristiques (surface, accès, raccordement aux réseaux, voisinage) : les gisements doivent parfois être étendus à partir d'une propriété repérée comme stratégique.

Il est enfin attendu, en fonction de plusieurs critères, de manière plus ou moins technique selon le nombre de gisements, une priorisation des gisements pour orienter une action foncière ou des mesures réglementaires (OAP par exemple, servitudes de mixité sociale).

Cette priorisation des gisements se fait en général selon :

- La dureté foncière (complexité de la structure de propriété, complexité du bâti existant)
- Le potentiel du terrain (capacité de réalisation d'une opération, caractère stratégique)

Après la réalisation de l'étude de gisements fonciers, la phase de négociation foncière permet de qualifier plus précisément les sites : étude topographique, géotechnique, étude de faisabilité.

Résultats attendus

Les résultats attendus sont :

- Une cartographie de l'ensemble des gisements repérés, à l'échelle de l'ensemble du périmètre étudié, selon plusieurs critères : nature du gisement (dent creuse, bâti à démolir,...), priorisation
- Une analyse précise de la structure de propriété, du potentiel et des contraintes, pour chaque gisement de priorité principale
- Le cas échéant, une analyse préalable de la capacité de réalisation d'une opération sur ces gisements

Enseignements

Les études de gisements permettent, lorsque la collectivité le souhaite, d'engager une démarche foncière active ou en veille, et de mobiliser les outils réglementaires. Ils ont donc une vocation directement opérationnelle.

Elles ne concernent pas les propriétés qui auraient vocation à muter sur le marché privé, uniquement celles qui peuvent permettre une opération immobilière. Cependant, il arrive fréquemment que des sites identifiés mutent naturellement, parfois en raison de l'annonce aux propriétaires de la démarche de la commune.

III-Etudes sur le foncier commercial

Principes et territoires étudiés

L'EPF a réalisé des études sur le foncier commercial dans le cadre de ses interventions pour la revitalisation des centres-bourgs et centre villes (Saintes, Cognac, Saint-Jean d'Angély, Loudun, Saint-Maixent-l'Ecole, Parthenay). En effet, il apparait clairement que la problématique de l'attractivité commerciale ne peut être détachée d'une action plus globale sur la revitalisation des centres urbains. Ces études à visée opérationnelles sur des rues ou îlots sont toujours accompagnées d'une étude de marché qui constitue en soi un volet de l'observation foncière sur une problématique prégnante pour les élus.

Méthodologie

Le diagnostic des secteurs commerçants des centralités est toujours mené à différentes échelles et resitue ces secteurs à l'échelle du reste de la ville, de l'agglomération et de la zone de chalandise. Sont ainsi analysés :

- La vacance commerciale,
- La perte de vocation commerciale de certains secteurs,
- La nature des commerces existants,
- Les effets de concurrence,
- La zone de chalandise et ses perspectives de développement en fonction de la démographie, des revenus des ménages, etc.

Résultats attendus

Les résultats attendus sont :

- Une cartographie de l'ensemble des commerces vacants, à l'échelle de l'ensemble du périmètre étudié,
- Une analyse sur les secteurs à conforter et ceux qui ont perdu toute vocation commerciale,

- Les pistes de reconversion, de redéploiement, d'extension ou de création de nouvelles activités,
- Le cas échéant, une analyse préalable de la capacité de réalisation d'une opération sur ces gisements.

Enseignements

Les études sur le foncier commercial permettent à la collectivité et à l'EPF d'identifier les secteurs où concentrer leurs efforts par une veille active en matière d'acquisition. Elles permettent à la collectivité d'élaborer une stratégie d'aménagement en complément éventuellement des actions déjà menées et à l'EPF d'examiner de manière plus approfondie la faisabilité de certains projets.

III-Etude de diagnostic foncier

Principes et territoires étudiés

L'EPF a réalisé une première étude, sur le territoire communautaire de Grand Poitiers, et à titre expérimental. L'objectif est de réaliser une étude de marché et de diagnostic global, de manière concise et tenant compte des approches des élus, des investisseurs et des éléments contenus dans le document d'urbanisme, tout en ayant une analyse experte et précise.

Cette étude doit permettre aux élus de questionner leur stratégie de développement, sans la définir mais en mettant en exergue une analyse critique des modalités de développement actuelles et des axes d'évolution possibles.

Méthodologie

Il s'agit de

- Mettre à plat les données d'ensemble sur le logement et l'activité économique, en s'appuyant sur les éléments fournis par Grand Poitiers et l'EPF, pour aboutir à la définition des besoins fonciers
- D'étudier les marchés du logement et de l'activité économique de manière stratégique mais précise, soit l'analyse des opérations en cours, et les chiffres de production de logement, à la lumière du contexte socio-économique des ménages notamment, avec des réflexions tant sur les volumes que sur les prix et le rythme d'écoulement, avec des éléments de territorialisation. Il est aussi nécessaire de connaître les opérateurs intervenant sur le territoire, leur stratégie, les volumes produits en termes de logements et de foncier à bâtir, les publics cibles, les coûts de sortie, les difficultés des opérations éventuellement. Il s'agit enfin de réaliser une analyse critique de cette dynamique au regard des enjeux de politique publique énoncés dans les documents de planification à l'échelle de ces secteurs.

Résultats attendus

Les résultats attendus sont :

- Une note d'analyse globale, avec traitement cartographique et exemples

Enseignements

Sur cette première étude expérimentale, les principaux questionnements portaient sur :

- La durée de validité/d'utilité des enseignements de l'étude, le marché étant nécessairement fluctuant : la territorialisation analytique de l'étude, et son rattachement à des objectifs de politique publique par nature pluriannuels, semblent permettre de donner des résultats plus utilisables et plus pérennes, une étude de marché simple étant généralement plus générale et donc plus sujette à variations temporelles
- Le bon niveau d'analyse : une étude à une échelle large, niveau macro, devant nécessairement aller plus à l'essentiel sauf à atteindre des coûts très importants : la démonstration d'exemples sur des biens type, niveau micro, permet effectivement d'alterner les échelles. Pour autant, des études de type méso, sur une partie de quartier, semblent nécessaires après échanges avec la collectivité pour considérer les modalités d'évolution concrète, souhaitées ou possibles, sur un ensemble cohérent et appréhendable
- La bonne nature de recommandations : les recommandations globales semblent utiles pour interpeller, pour autant les échanges avec la collectivité conduisent à envisager, pour aller plus loin, de proposer des priorités d'intervention foncière effectives, imposant cependant des échanges plus importants avec la collectivité

Note de présentation des missions annexes à la maîtrise foncière

Études, Travaux, Patrimoine et Dépollution.

Au-delà de sa mission première relevant de la maîtrise foncière au service des projets des collectivités locales, l'EPF met en œuvre des outils permettant d'aboutir à la reconversion des sites.

1. Études : Appui à la maîtrise des fonciers et à la définition des projets

Des études opérationnelles sont réalisées avant même les acquisitions et permettent de préciser la définition des projets objet des conventions.

Les études de gisement foncier

Ces études donnent à voir aux élus des emprises non repérées initialement. Elles offrent donc la possibilité aux collectivités d'adapter leur politique foncière à leurs projets. Par exemple, il peut ainsi apparaître pertinent d'acquérir certaines emprises en centre bourg plutôt que de réaliser un lotissement sur des zones non urbanisées.

Les études préalables - études capacitaires et de faisabilité

Dans le cas d'un foncier déjà identifié comme nécessaire au développement de la collectivité, les études préalables participent à la définition d'une stratégie de projet, en proposant des orientations, des destinations d'occupation, des typologies de produits, de prix, de modes de réalisation ou encore d'opérateurs susceptibles de réaliser ces projets. Les études préalables visent à :

- Préciser la compréhension du territoire et la définition des besoins afin de mettre en place une stratégie foncière
- Donner aux élus porteurs du projet les grands éléments caractéristiques des sites pour en dégager les principaux enjeux d'aménagement
- Mener une réflexion programmatique globale sur l'aménagement d'un secteur élargi
- Définir les opérations qui pourront être menées sur les secteurs de projets, en préciser les conditions de réalisation et à définir les conditions d'équilibre financier

Parallèlement à cela, dans le cas de rétention foncière sur des emprises stratégiques, l'EPF réalise *des dossiers préalables aux enquêtes publiques* permettant de mener à bien les Déclarations d'Utilité Publique, d'aboutir aux arrêtés de cessibilités suite aux enquêtes parcellaire et validant les études d'impact. L'EPF assure la gestion et le suivi des phases administratives et judiciaire des DUP, en vue de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des projets des collectivités.

2. Travaux : Permettre la reconversion des sites acquis

Si le choix de la démolition du bien est acté dès la signature de la convention opérationnelle, l'EPF réalise l'ensemble des diagnostics immobiliers avant démolition sur les biens à acquérir, ce qui permettra d'exempter le vendeur des diagnostics immobiliers à réaliser dans le cadre de la transaction. Cela nécessite une relation de confiance avec le vendeur, qui devra autoriser l'accès à son bien.

Durant la phase de négociation, si des indices indiquent le besoin d'une étude pollution (sur la base d'une étude historique et documentaire, sur connaissance du passif du site ou si des polluants ont été repérés), l'EPF fait mener des campagnes d'investigations par sondage. Les résultats seront à inclure dans les études de faisabilité et pourront amener à redéfinir le projet initial.

Une fois les acquisitions réalisées, si le projet le nécessite et en fonction de l'usage futur du site, l'EPF assurera la réalisation des travaux de démolition et de dépollution. Pour cela, il s'appuie sur des équipes de maîtrises d'œuvres et un bureau d'étude spécialisé en ingénierie environnementale. Pour l'ensemble des contractualisations réalisées, l'EPF suit les règles de la commande publique et assure le suivi des prestations en tant que maître d'ouvrage.

Il est important de rappeler que l'EPF ne peut réaliser que des travaux de démolition, de dépollution, de clos et couvert. En aucun cas, il ne peut passer des marchés ayant pour objet la réhabilitation de biens ou l'aménagement de parcelles.

3. Patrimoine : Conserver et entretenir jusqu'à la cession.

Dès la date d'acquisition, les biens sont assurés par l'EPF en tant que propriétaire. Le niveau d'assurance varie en fonction de la destination future du bien et de son occupation durant le temps du portage par l'EPF.

Egalement, une vérification de la sécurisation du bien est réalisée et des travaux peuvent être envisagés en fonction du risque auquel l'EPF est exposé. Il gère par ailleurs les relations avec l'ensemble des concessionnaires réseaux et les entrepreneurs permettant de conserver les biens acquis dans un état stable, permettant leur revente.

Les conventions opérationnelles prévoient la mise à disposition systématique des biens aux collectivités et du suivi de leurs modalités de gestion. Les collectivités doivent alors assurer les biens. Des baux peuvent être repris suite aux acquisitions et des conventions d'occupations précaires peuvent être signées.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-032

CA 2017-76 Approbation du projet : Convention
d'objectifs entre le Conseil Départemental du
Lot-et-Garonne (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
Conseil d'Administration**

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-76

Approbation du projet : Convention d'objectifs entre le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration 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 d'objectifs entre le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne (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

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'objectifs entre le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Objet : Habitat, développement économique et touristique

Le Département du Lot-et-Garonne et l'EPF de Nouvelle Aquitaine partagent un objectif commun de lutte réaliste contre l'étalement urbain et de renforcement structurel de la centralité des pôles relais dans les territoires ruraux, de développement d'une offre de logements abordables en quantité et en qualité suffisante, notamment adapté pour les jeunes ménages avec enfants et également de développement économique et touristique.

Sur l'essentiel de ces thématiques, le Département pourra faire appel et compter sur les compétences de l'EPF pour venir en appui des projets du Département, des communes et des EPCI dans le cadre de ces objectifs. L'EPF s'y engage ainsi :

- En matière d'habitat, l'EPF a la capacité d'intervenir sur les centres-villes et centres-bourgs, de mener des opérations de requalification nécessitant des moyens opérationnels et financiers souvent importants pour que les opérateurs réussissent. Il peut s'agir de réhabiliter du bâtiment pour y installer un projet mixte logements-commerces, de raser un bâtiment pour aérer, d'élargir un îlot peu structuré avec de l'habitat individuel dense, de réintroduire du parking, etc... Il peut aussi, dans un cadre de développement plus général, assister les collectivités dans une stratégie foncière au cours de grands projets touristiques structurants ou l'accompagner dans les démarches foncières associées aux SCOT et PLUIH.
- En matière de développement économique et de création d'emplois, l'EPF a la capacité de porter des fonciers en densification et des bâtiments en friche pour les déconstruire et libérer des terrains. Il peut aussi acquérir des bâtiments récemment libérés ou en cours de libération pour permettre une réutilisation sans qu'une friche apparaisse. Il peut, dans cet objectif, réaliser des études de gisement foncier. Sur ce point essentiel, pour sensibiliser les pôles d'appui et les centres bourgs, le rôle du département est de mobiliser l'EPF au service et en appui technique et financier des projets locaux, y compris avec les établissements dont le département est actionnaire.
- En matière environnementale, l'EPF a la capacité à intervenir pour la maîtrise foncière nécessaire à la constitution de trame verte et bleue et à la restauration des corridors écologiques.

La présente convention a vocation à définir les grands axes d'intervention de l'EPF sur le territoire du Lot-et-Garonne, dans tous les domaines, et à permettre une réflexion commune sur les priorités d'intervention et une recherche de terrains d'intervention fructueux. Elle rassemble aussi les attentes du Département de Lot-et-Garonne vis-à-vis de l'EPF pour s'assurer toute la complémentarité possible pour prolonger l'action départementale aux côtés des communes et des projets du territoire.

De manière plus précise, la présente convention d'objectifs vise à définir les engagements et obligations que prennent le Département et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de

maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre des priorités départementales ;

Après plusieurs échanges, le Département demande à l'EPF de se mobiliser de manière très réactive sur les orientations suivantes, en s'assurant d'une disponibilité forte auprès des maires et de leurs services dès la signature de la présente convention :

- Le **traitement des entrées de ville**, pour veiller à l'optimisation de l'utilisation du foncier tant résidentiel que commercial
- **Interventions en centre-ville et en centre-bourg** pour faire évoluer le tissu urbain sur des emplacements stratégiques pour le maire et renforcer les rôles de centralité des pôles secondaires du territoire.
- Interventions en **renouvellement urbain**, y compris sur des sites vacants et qui ne mutent pas (successions difficiles, etc)
- Volet foncier contribuant à la **protection des espaces naturels sensibles**
- **Maitrise de la programmation** des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à sa disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier encore avec les opérateurs.

L'EPF pourra accompagner les collectivités du département pour :

- La production de foncier pour des opérations de logement en renouvellement urbain. L'objectif est souvent de mobiliser des dents creuses ou des fonciers sous-utilisés pour permettre la réalisation de petites opérations de logement en limitant les coûts d'investissement et de fonctionnement liés aux réseaux. Il peut, dans le cadre de son intervention, réaliser une étude de gisement foncier pour déterminer les emprises permettant la réalisation de telles opérations.
- Favoriser, à travers l'intervention foncière la sortie de projet de développement économique permettant la création d'emplois durant la période de la présente convention. Ils s'engagent sur une démarche de mobilisation des fonciers en friche, pour leur remise sur le marché, ou sur les fonciers dans des zones d'activité en difficulté pour les redynamiser.
- Le développement touristique, participant ainsi au développement économique et à la qualité de vie du territoire.
- Des projets de traitement de friches en milieu naturel ou périurbain, qui peuvent aboutir à restituer des terrains agricoles ou à vocation environnementale, dans la cohérence de sa convention avec la SAFER.
- Le réalisation d'une étude des besoins fonciers pour le développement de l'activité économique, permettant de calibrer au mieux les demandes des entreprises et limiter le gaspillage foncier.

Egalement, sous la forme d'une étude de gisement foncier des zones d'activités et des centres bourgs ou centres villes, en vue de la production de logement et de commerces de proximités. Ces études participeront à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Elles feront l'objet d'un cahier des charges défini conjointement par l'EPF et le Département.

Compte tenu de l'ensemble des projets identifiés depuis les années (2015-2017) de préfiguration en commun avec le Département et plusieurs EPCI, il est proposé de prévoir des enveloppes de moyens financiers qui serait disponible pour agir sur les fonciers.



CONVENTION D'OBJECTIFS 2017-2022

ENTRE

Le Département de Lot-et-Garonne collectivité territoriale dont le siège est Hôtel du Département – 47922 AGEN cedex 9, représenté par le Président du Conseil départemental, **Monsieur Pierre CAMANI**, dûment habilité par délibération du

Ci-après dénommée « **le Département** »;

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-21 du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « **EPF** »;

D'autre part,

PRÉAMBULE

Le Département de Lot-et-Garonne et l'EPF de Nouvelle Aquitaine partagent un objectif commun de lutte réaliste contre l'étalement urbain et de renforcement structurel de la centralité des pôles relais dans les territoires ruraux, de développement d'une offre de logements abordables en quantité et en qualité suffisante, notamment adapté pour les jeunes ménages avec enfants et également de développement économique et touristique.

Des 2012, trois principaux enjeux ont conduit le Département à s'intéresser à la question de la maîtrise foncière et à étudier l'opportunité de disposer d'un outil dédié :

- la nécessité de satisfaire les besoins en logements et en équipements publics (dans un contexte de croissance démographique) et de maintenir les services en zone rurale ;
- la nécessité de modifier les modes de développement urbain et de lutter contre le mitage en privilégiant la densité, la continuité urbaine et la déqualification des centres anciens ;
- la nécessité de préserver les zones agricoles et les espaces naturels sensibles.

En outre, un outil dédié permettrait non seulement de répondre à ces enjeux mais de mutualiser efficacement les moyens financiers pour disposer d'une force d'intervention et d'ingénierie plus pérenne autour d'objectifs de maîtrise foncière partagés.

Sur l'essentiel de ces thématiques, le Département pourra faire appel et compter sur les compétences de l'EPF pour venir en appui des projets du Département, des communes et des EPCI dans le cadre de ces objectifs. L'EPF s'y engage ainsi :

1. En matière d'habitat, l'EPF a la capacité d'intervenir sur les centres villes et centres bourgs, d'interventions de requalification nécessitant des moyens opérationnels et financiers souvent importants pour que les opérateurs réussissent. Il peut s'agir de réhabiliter du bâtiment pour y installer un projet mixte logements-commerces, de raser un bâtiment pour aérer, d'élargir un îlot peu structuré avec de l'habitat individuel dense, de réintroduire du parking, etc...
Il peut aussi, dans un cadre de développement plus général, assister les collectivités dans une stratégie foncière au cours de grands projets touristiques structurants ou l'accompagner dans les démarches foncières associées aux SCOT et PLUIH.
2. En matière de développement économique et de création d'emplois, l'EPF a la capacité de porter des fonciers en densification et des bâtiments en friche pour les déconstruire et libérer des terrains. Il peut aussi acquérir des bâtiments récemment libérés ou en cours de libération pour permettre une réutilisation sans qu'une friche apparaisse. Il peut, dans cet objectif, réaliser des études de gisement foncier. Sur ce point essentiel, pour sensibiliser les pôles d'appui et les centres bourgs, le rôle du département est de mobiliser l'EPF au service et en appui technique et financier des projets locaux, y compris avec les établissements dont le département est actionnaire.
3. En matière environnementale, l'EPF a la capacité à intervenir pour la maîtrise foncière nécessaire à la constitution de trame verte et bleue et à la restauration des corridors écologiques.

La présente convention a donc vocation à définir les grands axes d'intervention de l'EPF sur le territoire de Lot-et-Garonne, dans tous les domaines, et à permettre une réflexion commune sur les priorités d'intervention et une recherche de terrains d'intervention fructueux. Elle rassemble aussi les attentes du Département de Lot-et-Garonne vis-à-vis de l'EPF pour s'assurer toute la complémentarité possible pour prolonger l'action départementale aux côtés des communes et des projets du territoire. Elle réunit les engagements techniques et financiers de l'EPF dans le département de Lot-et-Garonne.

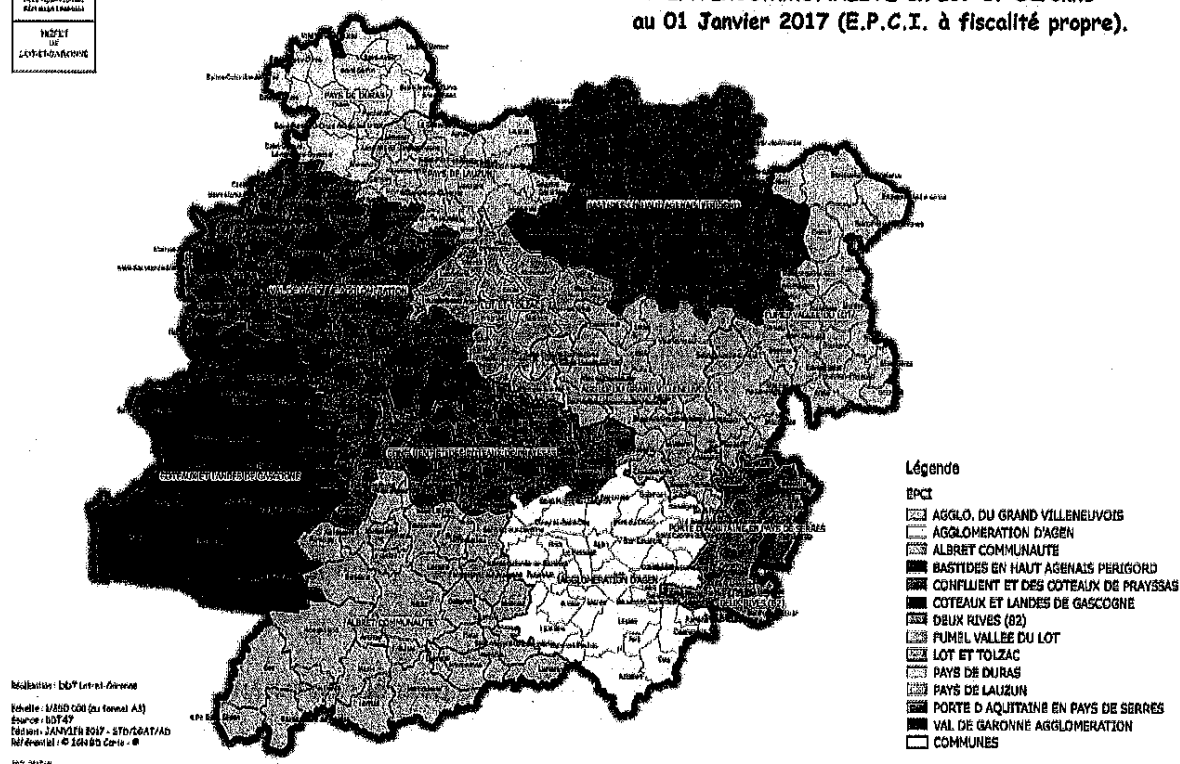
LE DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE

1/ Présentation

- Région : Nouvelle Aquitaine
- Superficie : 538 453 ha.
- Nombre de cantons : 21.
- Nombre de communes : 319
- Population légale en vigueur à compter du 1er janvier 2016 : 333 180 habitants.
- Chef-lieu : Agen (34 344 habitants)
- Sous-préfectures : Villeneuve-sur-Lot (23 462 habitants), Marmande (18 028 habitants), Nérac (7 070 habitants)



INTERCOMMUNALITE en Lot-et-Garonne
au 01 Janvier 2017 (E.P.C.I. à fiscalité propre).



2/ Un Département sous influence de Deux métropoles

L'étude de faisabilité sur la création d'un Etablissement public foncier local réalisée en 2012 a permis de dresser un état des lieux sur les dynamiques territoriales et le marché à l'échelle du département de Lot-et-Garonne.

Cette étude a en particulier permis de constater que si le territoire avait été longtemps peu attractif (baisse de population entre 1990 et 1999), la croissance démographique enregistrée pouvait résulter de sa situation dans les aires d'influence de Bordeaux et Toulouse et de la desserte par l'A62 qui a eu un impact considérable en matière d'aménagement du territoire (urbanisation et développement d'activités économiques).

Des éléments clés ont ainsi été identifiés :

- une croissance démographique liée aux apports migratoires nécessitant une offre foncière adaptée ;

- une population vieillissante amenant à prévoir l'adaptabilité des logements selon l'âge et la taille des ménages ;
- un nombre de ménages en augmentation mais dont la taille diminue amenant à accroître la décohabitation et les phénomènes d'étalement urbain ;
- une population mobile ;
- l'arrivée de population active à accompagner avec une offre foncière et en équipements et services suffisante ;
- des revenus modestes listant le phénomène de parcours résidentiel ;
- des projets importants en particulier dans la vallée de la Garonne s'accompagnant de besoins fonciers importants.

2/ Le besoin d'outils fonciers maîtrisés

Le développement spatial du département (périurbanisation, consommation de foncier, vacance des logements, augmentation des déplacements) conduit à la nécessité de mettre en place des outils fonciers adaptés. Toutefois la maîtrise de ces outils et de leur mise en œuvre suppose une expertise qui n'est pas toujours mobilisable en interne par les collectivités, ce qui conduit au besoin de s'appuyer sur des structures spécialisées.

A l'issue de ce travail d'étude complété par des ateliers territoriaux, il a été établi qu'une structure dédiée au foncier permettrait de :

- répondre aux besoins en matière d'habitat et d'équipements ;
- maîtriser l'étalement urbain ;
- maintenir et préserver les espaces agricoles et naturels ;
- améliorer l'adéquation entre offre et demande ;
- accompagner les grands projets de développement économique ;
- lutter contre le phénomène de friches économiques ;
- valoriser les centres bourgs et préserver le patrimoine bâti.

3/ Le Département du Lot et Garonne a renforcé son assistance aux communes avec la création de l'Assistance Technique (AT 47)

Au-delà du soutien financier du Département, les communes ont besoin d'une aide technique, d'une ingénierie permettant d'assurer les conditions de réussite des projets complexes d'aménagement et de développement territorial.

L'AT 47 permet :

- de définir et dimensionner un projet,
- de disposer de plusieurs pistes de réalisation possible en tenant compte de la capacité de financement du projet,
- et le cas échéant, de contribuer à l'élaboration du cahier des charges de recrutement du maître d'œuvre.

Cette mission élargie en 2015 couvre désormais les champs suivants : voirie, aménagement, habitat, eau et assainissement et offre ainsi aux collectivités (communes ou EPCI) une assistance d'ordre technique, juridique ou financier. Elle a vocation à conseiller et guider les maîtres d'ouvrage publics, tout particulièrement dans les phases de diagnostic et d'études en amont.

4/ L'existence et l'implication de partenaires locaux

Le conseil départemental a tissé depuis de nombreuses années des partenariats importants avec des structures spécialisées : CAUE47, SEM47, Habitalys.

La compétence de l'EPF sur le Département consiste à compléter les outils à disposition des élus locaux pour mener à bien leurs projets et surtout apporter des moyens complémentaires.

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 en Poitou Charentes, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional. Il est désormais compétent depuis le 7 mai 2017 par la publication du décret n° 2017-837 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet la définition des priorités d'action communes et de préciser les possibilités d'intervention de l'EPF, au service du département de Lot-et-Garonne et de ses communes.

Le Département et l'EPF s'entendent pour intervenir ensemble sur les projets répondant à leurs priorités partagées et notamment les projets de développement de l'habitat, de maintien ou de développement des commerces et des services, de soutien au développement économique et touristique.

L'objectif des partenaires est :

- de rechercher à coordonner leurs actions,
- de créer une synergie dans les moyens d'études et dans les moyens financiers, chacun dans les limites de ses domaines d'intervention respectifs,
- de développer un effet de levier
- de rationaliser la dépense publique propre à faire émerger les projets.

Dans ce contexte, le Département et l'EPF ont décidé d'établir un partenariat portant sur l'information réciproque des parties concernant la connaissance des projets sur le territoire et sur la coordination de leurs actions afin d'assurer les conditions de réussite de réalisation des projets. La présente convention définit les principes de ce partenariat et le périmètre d'intervention de chacune des parties.

De manière plus précise, la présente convention d'objectifs vise à définir :

- ✓ les engagements et obligations que prennent le Département et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre des priorités départementales ;

Après plusieurs échanges avec les élus du Département et les services, le Département demande à l'EPF de se mobiliser de manière très réactive sur les orientations suivantes, en s'assurant d'une disponibilité forte auprès des maires et de leurs services dès la signature de la présente convention :

- Le **traitement des entrées de ville**, pour veiller à l'optimisation de l'utilisation du foncier tant résidentiel que commercial
- **Interventions en centre-ville et en centre-bourg** pour faire évoluer le tissu urbain sur des emplacements stratégiques pour le maire et renforcer les rôles de centralité des pôles secondaires du territoire.
 - Interventions en **renouvellement urbain**, y compris sur des sites vacants et qui ne mutent pas (successions difficiles, etc)
 - Volet foncier contribuant à la **protection des espaces naturels sensibles**
 - **Maitrise de la programmation** des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à sa disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier encore avec les opérateurs

Un comité de pilotage trimestriel aura lieu sous l'autorité du Département, y compris avec les EPCI que le Département souhaitera associer (Réunion trimestrielle délocalisée dans le département)

Composition :

- Elus et techniciens (DST) du CD
- Représentants de l'EPF
- Représentants des EPCI

ARTICLE 2. — LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

L'enjeu de développement de l'habitat en renouvellement de l'urbanisation est majeur mais complexe. Son accompagnement nécessite un appui technique et financier de l'ensemble des partenaires, foncier à travers l'EPF, de montage et de gestion de projets avec la SEM, et les dispositifs de subvention pour le Département.

L'EPF accompagne des communes tant en zone tendue qu'en zone rurale pour la production de foncier pour des opérations de logement en renouvellement urbain. L'objectif est souvent de mobiliser des dents creuses ou des fonciers sous-utilisés pour permettre la réalisation de petites opérations de logement en limitant les coûts d'investissement et de fonctionnement liés aux réseaux. Il peut, dans le cadre de son intervention, réaliser une étude de gisement foncier pour déterminer les emprises permettant la réalisation de telles opérations et analyser la faisabilité de l'intervention préalablement à l'intervention.

La SEM est assistant à maîtrise d'ouvrage, maître d'ouvrage ou maître d'œuvre pour des opérations de logement, notamment en aménagement. Elle apporte son expertise dans la gestion de projets, sa capacité à anticiper et à maîtriser les coûts, sa connaissance du marché.

Le CAUE peut intervenir pour favoriser la cohérence urbaine et la qualité des projets.

Le Département est souvent un interlocuteur majeur dans le cadre de l'insertion sur les routes départementales et de ses dispositifs d'aide en faveur de la cohésion sociale et de la cohésion territoriale.

La nécessité de maîtrise des coûts et d'adaptation au marché impliquent un partage des connaissances et des expériences et un travail en commun selon les compétences de chacun.

Les priorités partagées sont les suivantes :

- ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants,
- ◆ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine
- ◆ la mise en place d'une politique foncière volontariste à moyen et long terme afin de réguler le marché foncier et d'anticiper sur les futurs développements souhaités par les collectivités
- ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 3. – L'APPUI A LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

L'enjeu de la revitalisation des centres-bourgs est partagé par tous les acteurs, pour traiter les vitrines vides et les logements vacants, garder une structure commerciale dans les centres-bourgs, permettre l'accueil d'habitants et préserver la qualité de vie.

Les problématiques de revitalisation des centre-bourgs recoupant également des sujets comme le maintien ou le redéploiement de services, le renforcement de l'activité économique et notamment commerciale, le Département a vocation à aider les collectivités tant financièrement que techniquement, afin de mener à bien l'aménagement du territoire départemental en préservant ses équilibres.

La revitalisation des bourgs ruraux passe par la résolution de multiples problématiques: traitement de la vacance, adaptation de l'offre de logements aux modes de vie des ménages et à leur capacité financière, maintien et développement des commerces et des services, valorisation du patrimoine naturel et bâti, restauration de l'attractivité et du cadre de vie, entretien et aménagement des infrastructures routières, développement des transports en commun etc. Le projet communal peut comporter ainsi plusieurs volets d'action (par exemple, un projet de réhabilitation de logements en cœur de bourg avec des commerces en pied d'immeuble en accompagnement de l'aménagement de la place de la mairie, etc.).

Le Département accompagne depuis longtemps les communes en ce sens, notamment sur l'aménagement urbain et à travers ses dispositifs pour les projets d'équipements. L'EPF intervient depuis 2013 particulièrement sur cette problématique et a pour rôle de mobiliser le foncier pour les opérations. La SEM peut appuyer ou réaliser des opérations de rénovation pour des équipements ou des projets de logement.

Le dispositif d'appui aux centres-bourgs de l'EPF se base sur des interventions en cours sur projets similaires en Poitou-Charentes. L'objectif est la maîtrise foncière d'îlots cohérents permettant in fine la réalisation d'opérations plus adaptées et moins coûteuses, et parfois moins denses avec la création d'espaces privatifs ou publics en curetage d'îlot. Pour les opérations les plus complexes, l'EPF peut mobiliser les outils de minoration foncière en appui aux opérations ambitieuses. Après le portage, l'EPF est en capacité de céder à un opérateur privé.

L'EPF accompagne les communes dès la phase de repérage des îlots, à travers des études de gisement foncier et sur le commerce, ainsi que des études de préfaisabilité d'opérations de restructuration d'îlot.

Le CAUE accompagne les communes dans le lancement des études de revitalisation et peut assister dans la réalisation des aménagements urbains.

La SEM peut, une fois la maîtrise foncière opérée, intervenir en tant qu'opérateur ou mandant de la collectivité pour réaliser la réhabilitation d'un immeuble ou d'un îlot, à vocation de logements ou mixte.

Le Département et l'EPF s'engagent pour la redynamisation des centres anciens et la lutte contre la monoculture de la maison individuelle en lotissement. En ce sens, des actions, études, acquisitions et recherche d'opérateurs pour la réalisation d'opérations innovantes seront particulièrement recherchés dans les communes volontaires.

ARTICLE 4. – LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Une convention entre la Région Nouvelle Aquitaine et le Département de Lot et Garonne a été adoptée le 3 avril 2017 par le Département en matière de développement économique pour les domaines de l'agriculture, de la forêt et de la pêche.

L'EPF et le Département se fixent comme objectif de favoriser à travers l'intervention foncière la sortie de projet de développement économique permettant la création d'emplois durant la période de la présente convention.

L'EPF et le Département s'engagent sur une démarche de mobilisation des fonciers en friche, pour leur remise sur le marché, ou sur les fonciers dans des zones d'activité en difficulté pour les redynamiser. Cela aura pour effet, si la démarche est menée à bien, une consolidation des parcs d'activité existants.

La priorité sera ainsi donnée au renouvellement urbain : restructuration de zones, réutilisation de friches.

Au sein de ces zones l'intervention de l'EPF se fondera sur une analyse des zones en fonction, de la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'urbanisme d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces.

L'aménagement du territoire, le développement économique et touristique ont toujours été au cœur des préoccupations du Département. Pour que chaque Lot-et-garonnais puisse vivre et travailler au pays, il faut sans cesse soutenir les activités nouvelles, les entreprises, les emplois en s'appuyant sur les atouts du territoire

La localisation du Lot-et-Garonne à proximité des bassins économiques bordelais et toulousain confère au département une dynamique économique indéniable. L'économie lot-et-garonnaise peut aujourd'hui se vanter d'avoir su tirer profit de ses traditions pour impulser un nouvel essor vers des filières porteuses, emmenées par des entreprises leaders dans leur domaine. Les forces d'une agriculture locale ont en effet permis de faire émaner une industrie agroalimentaire novatrice. Cette réussite se concrétise notamment sur la zone de l'Agropole, véritable référence au niveau national, mais également sur des territoires plus ruraux, comme Virazeil, terre d'accueil de l'entreprise Lucien Georgelin. De même, en mettant en valeur sa capacité sylvicole, le territoire accueille aujourd'hui de nouvelles entreprises dans le secteur de la valorisation des pins maritimes présents sur le département, telles que Garnica Plywood France et Xilofrance, implantées respectivement à Samazan et Damazan. Le Lot-et-Garonne peut également compter sur un réseau dynamique de sous-traitants du secteur aéronautique, profitant d'un positionnement optimal au sein du pôle de compétitivité Aerospace valley. Cependant, des réussites emblématiques du département, sont également à citer dans des secteurs de pointes, tels que la pharmacie avec la présence historique du laboratoire BMS/UPSA, ou encore la fraîche installation prometteuse de l'entreprise Fonroche, spécialisée dans la fabrication, la vente et la pose de panneaux photovoltaïques. Comptant sur ses propres forces, le Lot-et-Garonne a développé ses atouts en profitant des occasions.

Cette démarche pourra être entamée par un travail de recensement des friches à l'échelle

départementale, selon une méthode travaillée en commun. Elle pourra aboutir à un plan stratégique de mobilisation foncière et immobilière en vue d'une action foncière effective, lequel pourra être mis en regard du plan de développement de l'offre foncière du département, pour créer les fonciers dont ont besoin les entreprises du territoire. Dans ce cadre, l'EPF pourra réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage et à la demande du Département, deux types d'études définies à l'article 5 :

- **Des études de gisements fonciers** : l'EPF pourra mener, diligenter ou accompagner le Département dans la réalisation d'études de gisement foncier visant à identifier les fonciers potentiellement mutables et/ou reconvertibles pour l'implantation d'activités économiques et/ou touristiques. Ces études de gisements fonciers pourront aussi comprendre un plan guide de reconversion et de valorisation des fonciers au sein des zones d'activités économiques et industrielles
- **Des études de besoins fonciers pour les entreprises** : Afin d'accompagner ce développement économique, l'EPF, toujours dans un souci de préservation des terres agricoles, forestières et naturelles, pourra accompagner le Département par l'acquisition de foncier principalement en renouvellement urbain ou bien en reconversion de friches industrielles et commerciales.

ARTICLE 5. – DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

L'EPF pourra accompagner le Département dans sa politique de développement touristique participant ainsi au développement économique et à la qualité de vie du territoire.

Le développement touristique est un levier majeur de reconnaissance et d'apport de nouvelles ressources pour le Département. Le territoire doit rester un pôle majeur du tourisme régional favorisant ainsi son développement économique. Pour cela, il doit maintenir et développer ses capacités d'accueil et d'hébergement, démarche dans laquelle l'EPF peut accompagner le Département en recherchant des fonciers mutables ou à reconvertir.

ARTICLE 6. – LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AGRICULTURE

Le Département a engagé une politique volontariste d'appui à l'agriculture et notamment aux circuits courts et à l'agriculture périurbaine, à travers des programmes spécifiques.

L'EPF peut apporter sa capacité de portage foncier sur des projets de traitement de friches en milieu naturel ou périurbain qui peuvent aboutir à restituer des terrains agricoles ou à vocation environnementale, dans la cohérence de sa convention avec la SAFER.

ARTICLE 7. – LES ETUDES

Dans le prolongement des études menées dans le cadre futur de l'élaboration de certains PLUI et des SCOT des territoires communautaires, le Département, ou les EPCI, à travers lui, pourra solliciter l'EPF pour aider à la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier.

L'EPF pourra réaliser en tant que de besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec le Département:

- une étude des besoins fonciers pour le développement de l'activité économique, permettant de calibrer au mieux les demandes des entreprises et limiter le gaspillage foncier.
- une étude de gisement foncier des zones d'activités et des centres bourgs ou centres villes en vue de la production de logement et de commerces de proximités. Ces études participeront à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Elles feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et le Département.

Par ailleurs, l'ensemble des communes du Département de Lot-et-Garonne pourra solliciter l'EPF pour la réalisation d'études de gisement foncier afin de rechercher des fonciers mutables en renouvellement urbain ou en perspectives à moyen et long termes, permettant le développement du parc de logements.

Dans les deux cas, ces études pourront être complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui pourraient servir d'armature de la stratégie du Département ou de ses EPCI sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

ARTICLE 8 Principe général d'information réciproque entre l'EPF et le Département

L'EPF échangera – en direct a minima trimestriellement -, avec le Département sur la liste des conventions en cours ou en cours d'examen avec les communes.

Pour les communes ou leurs groupements adhérents, le Département proposera le cas échéant, une intervention de l'ATD 47. Pour sa part, l'ATD 47 informera le Département et l'EPF de tout projet communal porté à sa connaissance. L'EPF appréciera l'opportunité de son intervention et en fera un retour au Département et à l'ATD 47.

Le Département échangera sur le même rythme, à l'EPF, toute information relative à des projets communaux nécessitant des acquisitions foncières ou immobilières. De manière régulière selon une périodicité à préciser, cela pourra inclure un état des projets objets de demandes de subventions faites par les communes rurales au titre notamment du schéma du développement et de l'aménagement local. En fonction des projets et de leur état d'avancement, l'EPF pourra prendre contact avec les communes afin de faciliter la réalisation du projet.

Chaque fois que nécessaire, il sera mis en place une réunion de travail EPF / Département (ATD 47) afin d'étudier les modalités de partenariats envisageables.

La déclinaison de la présente convention en démarche de projet

Dans le cadre de projets communaux présentant des enjeux partagés entre le Département et l'EPF au titre de leurs stratégies d'interventions respectives, il est proposé le principe d'une démarche de projet sur les conventions entre l'EPF et les collectivités du département.

Lorsque le projet sera finalisé par la collectivité, suite à une étude par exemple, la commune ou l'EPF communiquera au Département les éléments suivants :

- les différents volets du projet (intervention sur le bâti, sur la voirie et les réseaux divers, sur les équipements etc.) ;
- l'intervention de l'EPF (acquisitions foncières, études) ainsi que les montants à mobiliser où déjà mobilisés ;

Le Département communiquera ensuite à la commune et à l'EPF :

- la nature des actions (travaux ou études) susceptibles d'être éligibles aux subventions du Département, permettant ainsi d'appréhender une enveloppe globale des aides financières ;

Il le fera préférentiellement au travers d'un courrier du Président du Conseil Départemental précisant par ailleurs le cadre de la collaboration de l'EPF et du Département sur la revitalisation des centres-bourgs ou centres villes, de développement économique ou du parc de logements.

La Commune fera ensuite les demandes de subvention par les circuits normaux pour chaque action, séparément.

Dans le cadre de cette démarche de projet, l'EPF ou la Commune communiquera toutes informations au Département, préalablement aux envois de ces courriers et aux demandes ultérieures de subventions, pour travailler de concert sur la cohérence globale des projets, le caractère qualitatif ou novateur des actions susceptibles d'être éligibles à un financement. Le Département pourra de ce fait être invité aux groupes de pilotage en tant que de besoin et sur son accord, pour le pilotage général du projet ou sur des actions qui nécessitent un examen particulier.

Par ailleurs, l'ensemble des communes du Département du Lot et Garonne pourra solliciter l'EPF pour la réalisation d'études de gisement foncier afin de rechercher des fonciers mutables en renouvellement urbain ou en perspectives à moyen et long termes, permettant le développement du parc de logements.

Dans les deux cas, ces études pourront être complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui pourraient servir d'armature de la stratégie du Département ou de ses EPCI sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

ARTICLE 9. – MOYENS MOBILISES

Il s'agit d'identifier des moyens prévisionnels permettant d'engager une action forte sur la durée en appui opérationnel foncier des projets du Département, des communes et des EPCI sur la période 2017 – 2022.

6.1 – Etudes

L'EPF pourra engager des études, sur le budget des études générales de l'EPF, sur les aspects suivants, et jusqu'aux enveloppes suivantes annuelles en fonction des besoins identifiés avec les EPCI :

- Etudes de gisement foncier des zones d'activités économiques : Enveloppe prévisionnelle : 100 000 €
- Etudes de gisement en vue de développer une offre de logement : Enveloppe prévisionnelle : 200 000 €
- Etudes des besoins fonciers des entreprises : Enveloppe prévisionnelle : 50 000 €
- Etudes pré-opérationnelles : Enveloppe prévisionnelle : environ 100 000 €

6.2 – Intervention foncière

L'EPF pourra durant l'ensemble de la présente convention engager 20 millions d'euros en acquisition ou en études, à raison de 4 à 5 millions d'euros par an a minima, afin de soutenir les projets du Département, des communes et des EPCI.

Les projets de centres – bourgs et requalification de centres anciens devront être particulièrement considérés par le Conseil d'administration de l'EPF dans le cadre d'une stratégie départementale forte, en termes de minoration foncière et minoration de travaux de restructuration (fonds propres de l'EPF : enveloppe annuelle jusqu'à 800 000 euros par an en fonction des équilibres d'opération) liés à la requalification urbaine que les communes ou les opérateurs n'auront pas à retrouver dans le bilan du coût de revient de l'EPF sur une opération.

ARTICLE 10. – DUREE

La présente convention d'objectifs entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2022.
Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, ou unilatéralement après un préavis de trois mois.

Fait à Agen , le , en 3 exemplaires originaux

Le Département de Lot-et-Garonne
représenté par le Président du Conseil
départemental,

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

Pierre CAMANI

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-033

CA 2017-77 Convention d'objectifs et de moyen – entre la
Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et
l'EPF de Nouvelle Aquitaine
« le développement de l'accession « financièrement »
abordable à la propriété à développer dans les programmes
de logements sur le territoire de la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle (17) »

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mardi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- *AA*

Approbation du projet :

Convention d'objectifs et de moyen – entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

« le développement de l'accession « financièrement » abordable à la propriété à développer dans les programmes de logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) »

Le Conseil d'Administration 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,

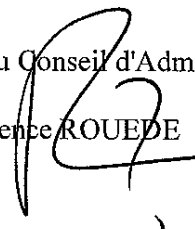
Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention

- 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

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Convention d'objectifs et de moyen – entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

« le développement de l'accession « financièrement » abordable à la propriété à développer dans les programmes de logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) »

Description de la convention :

-Objet : Convention d'objectifs et de moyens

L'ambition de favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété est réaffirmée dans le Programme local de l'Habitat adopté définitivement par le Conseil Communautaire le 26 janvier 2017.

Un document de cadrage élaboré en concertation avec des opérateurs privés du logement intervenant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a permis de formaliser une définition locale partagée de l'offre en accession abordable à la propriété à développer dans les programmes privés sur le territoire Communautaire dans les prochaines années : les ménages éligibles, les profils de ménages à cibler, les prix de sortie à viser, les produits à privilégier, etc. Il a vocation à s'appliquer pour différents types d'opérations privées :

- Les logements neufs.
- Les logements rendus neufs.
- Les logements nouvellement créés par changement de destination.

L'ambition de cette convention est de favoriser l'accession abordable sur le territoire des communes signataires (La Rochelle, Aytré et La Jarne), notamment les logements "Prêt social location accession" (PSLA), l'accession sociale coopérative et la vente de logements sociaux. A ce titre, les communes ayant imposé des pourcentages de logements en accession abordable s'engagent à faire respecter son application et les communes n'ayant pas souhaité en imposer s'engagent à négocier avec les opérateurs afin que ces derniers intègrent un pourcentage d'accession abordable:

- 15% à 30% de logements abordables à La Rochelle en fonction des secteurs
- 20% pour Aytré
- 20% pour La Jarne

La présente convention, appelée « convention d'objectifs et de moyens » formalise les engagements de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, des communes signataires et l'EPFNA.

Engagement de l'EPFNA dans le cadre de cette convention:

-Contribuer aux objectifs définis dans le PLH en matière d'accession abordable en mobilisant le foncier nécessaire.

-Elaborer une nouvelle Convention-cadre Habitat qui détaillera la mise en place d'une stratégie foncière d'agglomération et au niveau des communes concernées contribuant à la maîtrise des prix et au développement d'une offre de logements diversifiés.

-A l'occasion d'avenants opérationnels :

-Adapter les différentes conventions opérationnelles en cours pour tenir compte du transfert de compétence en urbanisme et des orientations et objectifs du nouveau PLH, dont le développement de l'accession abordable à la propriété

-Dans le cadre d'appels à projet:

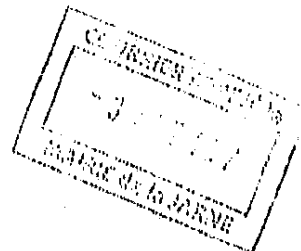
- Veiller à l'intégration par les opérateurs de la définition intercommunale de l'accession abordable comme une exigence à respecter.

- l'EPFNA consultera de manière large et ouverte les opérateurs capables de travailler sur la CdA

-Echéance : jusqu'au 31 décembre 2021



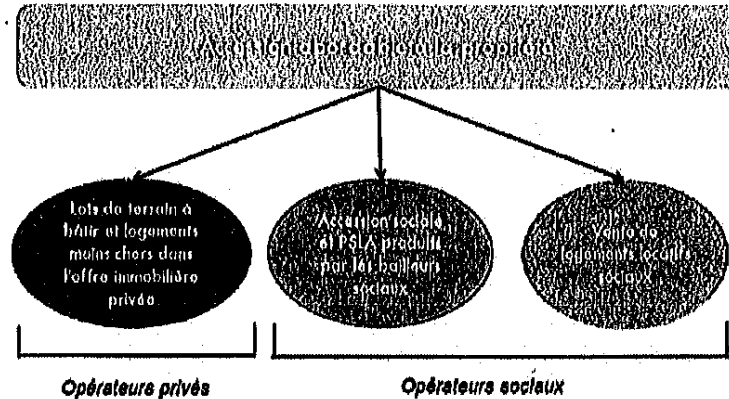
EPF
NOUVELLE-AQUITAINE
25 SEP. 2017
COURRIER - ARRIVEE



**Le développement de l'accession
« financièrement » abordable à la
propriété à développer dans les
programmes de logements sur le
territoire de la CDA :
Convention d'objectifs et de
moyens**

L'ambition de favoriser le développement de l'accèsion abordable à la propriété est réaffirmée dans le Programme local de l'Habitat adopté définitivement par le Conseil Communautaire le 26 janvier 2017.

L'accèsion abordable à la propriété recouvre différents types de produits :



- o *Les produits développés par les opérateurs sociaux : le Prêt Social Location Accession (PSLA), l'accèsion sociale coopérative et la vente de logements locatifs sociaux.*

Ces produits sont « réglementés » : des grilles établies au niveau national et déclinées selon le zonage A / B / C fixent les plafonds de ressources des ménages éligibles et les plafonds de prix de vente des logements.

- o *La vente de logements ou de lots de terrain à bâtir dans les programmes privés à des niveaux de prix inférieurs au marché et financièrement plus accessibles aux ménages du territoire. En l'absence d'un encadrement ou d'une réglementation national applicable au développement de ces produits, la Communauté d'Agglomération, en concertation avec les communes, a établi une définition locale de l'accèsion abordable à la propriété à développer dans les programmes de logements privés sur son territoire. Cette définition est formalisée dans un document de cadrage.*

La présente convention, appelée « convention d'objectifs et de moyens » formalise les engagements de la CDA, des communes signataires et de l'Etablissement Public Foncier pour soutenir le développement de l'accèsion abordable à la propriété.

Les signataires de la présente convention

Sont signataires de la présente convention :

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, représentée par son Président M. FOUNTAINE

La commune d'Aytré, représentée par son Maire M. TUILLIERE

La commune de La Jarne, représentée par son Maire M. COPPOLANI

L'Établissement Public Foncier, représenté par son Directeur général M. GRALL

**PREMIERE PARTIE :
LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES CONCERNANT LES
OBJECTIFS A VISER**



Dans le Programme Local de l'Habitat, certaines communes du territoire ont affiché des objectifs en matière de développement de l'accession abordable à la propriété dans l'offre neuve ou nouvellement créée¹.

N.B. : Il est rappelé que les objectifs de logements en accession abordable à la propriété ne se substituent pas à ceux concernant la production de logements locatifs sociaux.

Trois communes ont souhaité aller plus loin en imposant un pourcentage de logements en accession abordable à viser pour toute opération de plus de 9 logements :

- o La Ville de La Rochelle : la proportion attendue varie en fonction des secteurs de la Ville².
- o Aytré : au minimum 20% d'accession abordable à la propriété³.
- o La Jarne : au minimum 20% d'accession abordable à la propriété⁴.

Il est rappelé que d'autres communes pourront, si elles le souhaitent, imposer un % d'accession abordable à la propriété dans l'article 2 du règlement de chaque zone U et AU à l'occasion de la mise en compatibilité des PLU avec le nouveau PLH. Ce pourcentage sera ensuite reporté dans les documents programme et les cahiers des charges dans le cadre des consultations d'aménageurs et de promoteurs.

Ces pourcentages pourront être repris dans le règlement du futur PLUI. A noter que des orientations pourront également être intégrées dans ce sens dans les OAP du futur PLUI.

Les opérateurs n'auront pas la possibilité de repositionner dans le marché libre des logements destinés en accession abordable à la propriété qui ne trouveraient pas preneurs.

¹ Cf. annexe n°1.

² Cf. annexe n°2.

³ Cf. annexe n°3.

⁴ Cf. annexe n°3.



Engagements des communes signataires de la convention

- ⇒ Les communes ayant imposé un pourcentage d'accession abordable à la propriété s'engagent à faire respecter son application. Le pourcentage à intégrer dans les opérations concernées sera opposable lors de la délivrance des permis de construire à partir du moment où les dispositions du nouveau PLH seront retranscrites dans les PLU.
- ⇒ Les communes signataires de la présente convention mais n'ayant pas souhaité imposer un pourcentage dans les opérations de plus de 9 logements dans le nouveau PLH s'engagent à négocier avec les opérateurs privés pour que ces derniers intègrent des logements en accession abordable à la propriété dans leurs opérations, notamment dans les projets urbains.
- ⇒ L'ensemble des communes signataires de la présente convention s'engage à communiquer et « porter » auprès des opérateurs du logement la définition retenue localement pour l'accession abordable à la propriété et formalisée dans le document de cadrage. Le portage par les Maires des communes de la CDA est une condition majeure du développement de cette offre.

DEUXIEME PARTIE :

**LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES CONCERNANT
LES MOYENS QUI SERONT MOBILISES POUR
SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION
ABORDABLE A LA PROPRIETE SUR LE TERRITOIRE
DE LA CDA**

1. Un objectif volontariste portée par la CDA et les communes de production de 1 936 logements neufs en moyenne par an sur le territoire

L'objectif affiché dans le Programme Local de l'Habitat adopté le 26 janvier 2017 et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration est volontariste et ambitieux : la CDA vise la production de 1 936 logements neufs par an à l'échelle des 28 communes. La production de ce volume de logements neufs est une condition pour être en capacité de fidéliser et d'accueillir une diversité de profils de ménages, notamment des jeunes actifs et des familles. Cette ambition contribuera à créer des conditions favorables à la réalisation de logements en accession abordable à la propriété.

Au-delà de ces objectifs ambitieux en matière de logements, il existe également un potentiel de développement de cette offre dans le parc existant (remise sur le marché de logements vacants, réhabilitation de logements, changements de destination...).

Engagements des communes :

- Les élus des communes s'engagent pour la mise en œuvre d'un objectif de production d'un logement neuf par an par commune afin de favoriser l'équilibre de la production.

Engagements de la CDA :

- Établir les conditions de faisabilité de la production de logements neufs en accession abordable, notamment en matière de financement, de planification et de mise en œuvre.
- Mettre en œuvre dans les délais raisonnables les opérations d'aménagement pour permettre à la CDA de réaliser des opérations de production de logements neufs en accession abordable à la propriété (un programme de production de logements neufs en accession abordable à la propriété ou un programme de production de logements neufs en accession abordable à la propriété, dans une limite de possibilités, pour produire des logements neufs en accession abordable à la propriété).
- Accompagner à l'échelle communale, pour la réalisation de projets de logements neufs en accession abordable à la propriété (un programme de production de logements neufs en accession abordable à la propriété ou un programme de production de logements neufs en accession abordable à la propriété, dans une limite de possibilités, pour produire des logements neufs en accession abordable à la propriété).
- Mettre en place un réseau d'appui aux communes, pour accompagner les communes dans la production de logements neufs en accession abordable à la propriété.

Engagements de l'EPF :

- Mettre en œuvre les objectifs définis dans le PLU de l'agglomération de La Rochelle, en matière de production de logements neufs en accession abordable à la propriété.

2. Un renforcement des actions pour une meilleure maîtrise collective des prix du foncier

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'accèsion abordable à la propriété telle que définie dans le document de cadrage.

Engagements des communes signataires de la convention

Les communes signataires de la présente convention s'engagent à favoriser l'accèsion abordable à la propriété en favorisant la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété et les prix de vente de ces derniers dans le document de cadrage. Pour ce faire, elles s'engagent à :

- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;
- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;
- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;
- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;

Engagements communs de la CDA et de l'EPF :

En vertu de la présente convention, la CDA et l'EPF s'engagent à :

- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;
- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;
- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;
- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;

- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;

- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;

- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;

Engagements spécifiques de l'EPF concernant les mises en concurrence portant sur des fonciers situés sur le territoire de la CDA :

- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;

- favoriser la production de logements sociaux et de logements sociaux à la propriété ;

Engagements spécifiques de la CDA :

↳ Mobiliser les opérations d'intérêt public pour contribuer au développement de l'accès à la propriété :

- o « Donner l'exemple » : prévoir la réalisation de logements (à accession abordable à la propriété) dans toutes les opérations d'intérêt public (avec un programme spécifique à l'appartenance de l'opération d'intérêt public) ; au sein de ces programmes, être en mesure de réserver 5 à 10% des logements (à l'accession) à des personnes appartenant à des catégories défavorisées ;
- o « Donner l'exemple » : garantir un accès à la propriété (à l'accession) par des opérations d'intérêt public ;

↳ Développer une stratégie fondée sur une action ciblée d'accompagnement et de développement des opérations d'intérêt public ;

↳ Associer les habitants dans la culture de la propriété et accompagner les habitants dans leur projet de propriété ;

↳ Mettre en place des opérations de médiation et de conseil pour accompagner les habitants dans leur projet de propriété ;

3. La mobilisation de leviers permettant de favoriser l'optimisation des coûts de construction

Engagements de la CDA

Dans le cadre de la collaboration de proximité et d'un anisme intercommunal, la CDA s'engage à mettre en place des leviers favorables à l'optimisation des coûts de construction :

- Etablir dans les documents d'urbanisme les exigences minimales de plancher de nivellement dans la règlementation des zones constructives de zones par les équipements en commun et en fonction de laug de mise à disposition des logements, ce qui permet d'assurer la maîtrise des coûts de construction dans les plans financiers des opérations immobilières de construction de logements sociaux, par ailleurs, dans les zones d'habitat collectif, le maintien de la hauteur (au moins 3,00 m) est une condition préalable à l'obtention de la certification HQE et à la réalisation de programmes de logements sociaux.

- Mobiliser dans un certain nombre de situations à une échelle qui puisse être considérée comme significative, les savoir-faire et les compétences de la filière sociale ou de la filière immobilière, pour assurer la réalisation de logements sociaux, afin de garantir la qualité et la durabilité des opérations. Des échanges et consultations sont effectués avec les opérateurs de construction et les professionnels de la filière immobilière pour favoriser la mise en œuvre de programmes immobiliers de logements sociaux, en particulier dans le cadre de la réalisation de programmes immobiliers de logements sociaux.

La mise en œuvre de ces engagements, à travers la planification, est assurée par une collaboration étroite entre les différents acteurs concernés, notamment les opérateurs de construction et les professionnels de la filière immobilière.

Il est précisé que la mise en œuvre de ces engagements est assurée par la CDA.

La CDA s'engage à apporter son soutien aux acteurs de la filière immobilière, notamment à travers la mise en œuvre de programmes immobiliers de logements sociaux.

4. La mobilisation des opportunités foncières situées dans et autour des quartiers prioritaires de la politique de la ville

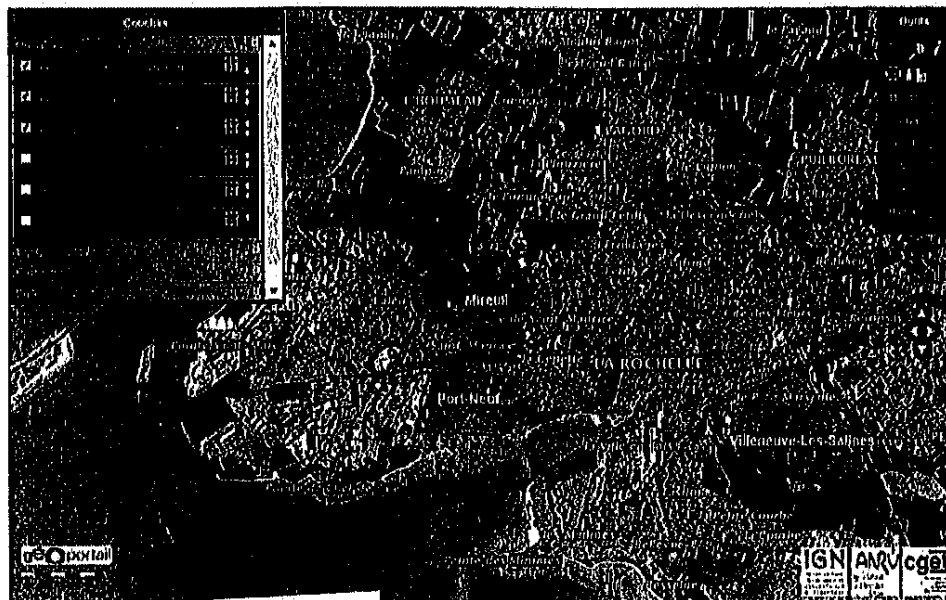
Les opérations de logements situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou la « bande des 300 mètres autour » peuvent bénéficier d'une TVA à taux réduit (5,5% au lieu de 20%).

Depuis le 1^{er} janvier 2017 (loi de finances 2017), les opérations dont la demande de permis de construire est déposée à compter de cette date et qui sont « intégrés à un ensemble immobilier entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite » sont également éligibles à la TVA à taux réduit.

Trois quartiers et leurs « bandes des 500 mètres » sont concernés par cette mesure sur le territoire de la CDA : Villeneuve-les-Salines, Port Neuf et Mireuil.

La TVA à taux réduit permet de diminuer le coût global du logement et de répercuter ce « gain » directement sur le prix de vente. Le développement de programmes dans ces secteurs constitue par conséquent une opportunité pour produire des offres en accession à la propriété financièrement plus abordable, voire de l'accession sociale ce qui contribuera à la mixité sociale.

Carte de localisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et de la « bande des 500 mètres »



Source : www.sig.ville.gouv.fr

La carte ci-dessous localise la bande des 300 mètres. Le CGET n'a pas encore actualisé l'atlas pour élargir la zone de TVA à taux réduit à 500 mètres.

Dans ces secteurs, il conviendra d'envisager des produits attractifs, notamment pour faire venir des nouveaux ménages, à savoir de l'habitat individuel / intermédiaire à des niveaux de prix très abordables.

Engagements de la CDA et de la Ville de La Rochelle :

- Rechercher les logements sociaux mobilisables dans les secteurs prioritaires en définissant les zones d'actions autour (avec la nécessité d'une localisation aménageable par rapport aux équipements et par rapport aux flux de circulation existants) afin d'identifier et d'acquiescer les logements sociaux existants à l'accession abordable (à la propriété).
- En complément de l'accompagnement des opérations, l'agence de services de la CDA et la ville de La Rochelle s'engagent à accompagner les opérations de logement social par la mise en œuvre de programmes de médiation sociale et de médiation culturelle.

5. L'expérimentation de produits ou de montage innovants

Des actions innovantes ou expérimentales pourront également contribuer au développement de l'accession à la propriété abordable et permettre de tester des solutions qui pourraient être démultipliées dans les prochaines années. Différentes pistes seront envisagées dans les opérations d'initiative publique : dissociation foncier / immobilier (ball emphytéotique, différé d'acquisition), création d'un organisme foncier solidaire, habitat participatif...

Engagements de la CDA et des communes signataires de la convention :

- Recherche de produits innovants :
 - Recherche de nouveaux produits innovants et expérimentaux
 - Recherche de nouveaux produits innovants et expérimentaux
 - Recherche de nouveaux produits innovants et expérimentaux
- Recherche de produits innovants :
 - Recherche de nouveaux produits innovants et expérimentaux
 - Recherche de nouveaux produits innovants et expérimentaux
 - Recherche de nouveaux produits innovants et expérimentaux

6. Le soutien à la promotion de l'offre en accession abordable à la propriété

L'accession abordable à la propriété constituera une « nouvelle offre ». La promotion de cette offre est nécessaire pour que les ménages qui y sont éligibles la connaissent et s'orientent vers les programmes concernés. Ces actions de promotion contribueront à faire connaître cette offre et à en faciliter sa commercialisation :

Engagements de la CDA :

« Organisme chargé de la promotion immobilière de la Rochelle au sein de la CDA Agglomération (avec un pôle dédié à la production immobilière sociale et à la promotion des logements sociaux (Généraliste de la CDA, coalliés...))

« Engagement de soutien à la communication :

- dans les cadres des conventions « grand public », par exemple les salons de Habitat
- auprès des intervenants des salons, des bandes des médias, auprès des bailleurs...

Engagements des communes signataires de la convention :

« Soutien à la communication de la CDA Agglomération et à la promotion des logements sociaux (Généraliste de la CDA, coalliés...)

7. Le dispositif d'appui financier de la CDA à l'accession sociale à la propriété : vers un élargissement des ménages éligibles

Dans le cadre de son précédent PLH (2008-2014), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a mis en place un dispositif financier d'appui à l'accession sociale à la propriété. Cette aide est destinée aux ménages du parc locatif social et aux demandeurs de logement social inscrits depuis plus de deux ans. Ce dispositif bénéficie à environ 25 ménages par an en moyenne.

Engagements de la CDA :

» Réviser le dispositif d'appui financier à l'accession à la propriété afin d'unifier « centre » et l'accession sociale à la propriété, les publics éligibles sont élargis pour apporter un appui non pas seulement à l'accession sociale mais plus globalement à l'accession abordable à la propriété, il est en capacité de :

» offrir l'accession sociale au même titre que l'accession abordable à la propriété (elle est éligible au prêt) ; les aides sociales (bonifications de prix sociales) et les aides sociales départementales sont complètes ;

» maintenir le dispositif d'aide à l'accession à la propriété ;

» offrir l'accession sociale au même titre que l'accession abordable à la propriété ;

8. La mise en place et la gestion d'une clause anti-spéculative et le processus de vérification de l'éligibilité des ménages candidats

8.1. La mise en place d'une clause anti-spéculative

Pour éviter que les biens en accession abordable ne soient revendus à court terme par les ménages bénéficiaires pour générer une plus-value, une clause anti-spéculative sera systématiquement mise en place. Un projet de clause anti-spéculative est en cours d'élaboration. Il précisera les conditions de mise en œuvre et les modalités d'application de la clause.

Elle portera sur une durée de 7 ans et sera intégrée dans l'acte de propriété authentique publié aux hypothèques. Une sensibilisation des notaires via la Chambre Départementale des Notaires sera à envisager pour s'assurer :

- o Que la clause est bien intégrée dans les actes de propriété des logements concernés.
- o Que les conditions en vigueur et qui seront détaillées dans le projet de clause anti-spéculative en cours d'élaboration soient effectivement appliquées en cas de revente du bien.

La durée de 7 ans se déclenchera à partir de la signature de l'acte de propriété authentique.

L'opérateur informera les candidats à l'accession abordable à la propriété :

- De la contribution apportée par les acteurs locaux pour produire des logements en accession abordable à la propriété.



- De l'existence et du contenu de la clause anti-spéculative, insérée dans l'acte de vente du logement.

Après la signature de l'acte authentique de vente, l'opérateur transmettra à la CDA une copie de l'acte notarié.

8.2. Un processus de vérification de l'éligibilité des ménages candidats et de gestion de la clause anti-spéculative pris en charge par le Service Habitat et Politique de la Ville de la CDA

Comme précisé dans le document de cadrage, le Service Habitat et Politique de la Ville de la CDA vérifiera l'éligibilité des ménages candidats, à partir de l'analyse des documents transmis par l'opérateur (fiche de renseignements et attestation sur l'honneur signée par le candidat acquéreur) et par le ménage lui-même (copies de la pièce d'identité, du livret de famille, de l'avis d'imposition...). La CDA transmettra dans un délai de 3 semaines à l'opérateur et au ménage concerné une confirmation de l'acceptation de la réservation après avoir vérifié l'éligibilité du réservataire.

Le Service Habitat et Politique de la Ville de la CDA assurera également la « gestion » de la clause anti-spéculative :

- o Il procédera à des contrôles aléatoires pour s'assurer du respect de la clause.
- o Il examinera les demandes de vente « anticipées » (ventes envisagées avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative) et apportera une réponse (agrément ou refus motivé) dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle mobilisera des moyens adaptés pour mettre en œuvre les différents axes de cette convention.



TROISEME PARTIE :
LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI DE LA
CONVENTION



1. La production d'une évaluation annuelle partagée pour être en capacité si besoin d'ajuster le dispositif

1.1. La création d'un module d'observation dédié dans le cadre du futur observatoire de l'habitat et du futur observatoire du foncier

Comme précisé dans le document de cadrage, il est essentiel d'intégrer dans l'observatoire de l'habitat qui sera créé par la CDA dans les prochains mois un module d'observation portant spécifiquement sur l'accès abordable à la propriété.

Ce module devra notamment permettre d'apporter des éléments de suivi sur :

- Le nombre de logements produits, par commune et par quartier pour la Ville de La Rochelle.
- Les caractéristiques des produits (prix, typologies, surfaces).
- Les délais de commercialisation.
- Le poids des différents registres de prix de revient du logement (foncier, construction et honoraires pour les programmes de logements en promotion).
- Le profil des occupants.
- Le prix du foncier dédié au logement par l'analyse des DIA et des transactions.

La capacité à recueillir ces données impliquera de mettre en place et de formaliser un processus de fourniture de données par les opérateurs.

Par ailleurs, l'observatoire de l'habitat fournira également des éléments sur l'évolution des besoins, au travers de la mise en perspective de la demande (profil et budgets des ménages, attentes) et de l'offre disponible sur le territoire (aussi bien dans le neuf que dans l'ancien).

La mise en place de ce module d'observation est essentiel pour :

- Identifier les éventuels enjeux de repositionnement de l'offre de logements abordables sur le marché immobilier local.
- Déterminer ce qui fonctionne / ne fonctionne pas dans le dispositif mis en place pour développer l'accès abordable à la propriété (définition, objectifs, moyens...).
- Mesurer les impacts du développement de cette offre : permet-elle effectivement de fidéliser / attirer des actifs sur le territoire, de mieux répondre aux besoins et d'offrir des parcours résidentiels plus diversifiés ?

1.2. L'animation d'une instance partenariale avec les acteurs de l'immobilier pour produire l'évaluation partagée

Les éléments produits dans le cadre de l'observatoire de l'habitat seront mis en débat pour être partagés et co-analysés dans le cadre d'une instance de travail partenariale associant les services



des collectivités (CDA et communes qui le souhaitent) et les acteurs de l'immobilier. Cette instance est présentée dans le document de cadrage.

Il s'agira, dans le cadre de cette instance, non seulement de produire une analyse partagée des indicateurs statistiques mais également d'échanger de manière plus qualitative sur les conditions de développement de l'offre de logements en accession abordable à la propriété :

- o Les conditions facilitatrices / difficultés rencontrées dans la production et la commercialisation des offres en accession abordable à la propriété.
- o Les enseignements à tirer des expériences réalisées ou en cours.
- o Les points d'arbitrage / de blocage à mettre en évidence.
- o Les retours et ressentis des acteurs de l'immobilier sur l'adéquation des produits proposés au regard des besoins et attentes des ménages ciblés.

Les résultats des analyses statistiques et des échanges plus qualitatifs seront formalisés dans une note synthétique, qui portera à la fois sur les résultats mais aussi sur les moyens mis en œuvre.

2. Les instances de pilotage et de suivi du dispositif « accession abordable à la propriété » : pérennisation du groupe-projet et du Comité de Pilotage restreint

Un dispositif est mis en place pour piloter et suivre la mise en œuvre de la présente convention et, plus globalement, du dispositif initié pour favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété.

Les instances créées dans le cadre de la démarche d'élaboration du document de cadrage et de la convention d'objectifs et de moyens seront pérennisées, à savoir le groupe-projet et le Comité de Pilotage restreint.

2.1. Le groupe-projet

Le groupe-projet actuel composé des services concernés au sein de la CDA et de la Ville de La Rochelle et piloté par le Service Habitat et Politique de la ville de la CDA, sera élargi : il intégrera l'EPF et des techniciens des communes signataires qui le souhaitent.

Il se réunira deux fois par an :

- o La 1^{ère} réunion (à la fin du 1^{er} semestre) permettra d'échanger sur :
 - o L'état d'avancement de la mise en œuvre des actions / degré de mobilisation des moyens inscrits dans la présente convention.
 - o Les perceptions des différents services, premiers éléments disponibles sur le développement de l'accession abordable à la propriété (recensement des projets en cours, premiers enseignements).
- o La 2^{ème} réunion (fin de l'année) sera consacrée à :

- La production d'un premier bilan « interne », en s'appuyant sur les éléments produits dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.
- L'organisation du temps de travail avec les opérateurs de l'immobilier pour mettre en débat les éléments recueillis.
- L'identification des points de réussite / de blocage ainsi que des enjeux d'ajustement du document de cadrage ou de la convention d'objectifs et de moyens à évoquer en Comité de Pilotage restreint avec les élus.

2.2. Le Comité de Pilotage restreint

Le Comité de Pilotage restreint est actuellement présidé par la Conseillère communautaire déléguée à l'équilibre social de l'habitat et est composé de trois élus (conseillère communautaire déléguée à l'équilibre social de l'habitat, le Vice-président en charge du PLUI et le Conseiller communautaire délégué aux projets urbains) et des services de la CDA. Il sera élargi à des élus d'autres communes signataires de la présente convention.

Il se réunira une fois par an. Son rôle sera d'échanger et de valider l'évaluation annuelle (moyens mis en œuvre et résultats obtenus) ainsi que les propositions d'ajustements des deux documents « piliers » (document de cadrage, convention d'objectifs et de moyens).

2.3. Un point d'étape annuel en Conférence des Maires

Une synthèse du bilan annuel sera également présentée en Conférence des Maires, après la réunion du Comité de Pilotage restreint.

3. L'élaboration d'avenants

Si nécessaire, des avenants à la convention pourront être envisagés, en fonction :

- Des enseignements tirés de l'évaluation collective et/ ou des évolutions constatées sur le marché immobilier local.
- Des évolutions réglementaires des documents de planification, PLH et PLUI.

La décision de mettre en place un avenant et le contenu envisagé pour ce dernier seront validés par le Comité de Pilotage restreint.

4. Durée de la convention

La durée de la convention de moyens et d'objectifs sera au moins égale à la durée du PLH en vigueur sur la CDA de La Rochelle, soit jusqu'en 2021. Cependant, elle pourra éventuellement être réajustée.



La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle, représentée par son Président, M.
FOUNTAINÉ

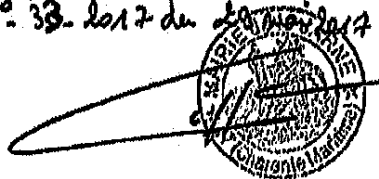
La commune d'Aytré, représentée par son
Maire, M. TUILLIERE

cf. DCN n° 2 du 11/05/2017



La commune de La Jarne, représentée par
son Maire, M. COPPOLANI

DCM n° 38 - 2017 du 12/05/2017



L'Etablissement Public Foncier, représenté
par son directeur général, M. GRALL



ANNEXES

1. Annexes

1.1. Annexe n°1 : les objectifs détaillés de production de logements en volume, par commune, inscrits dans le Programme Local de l'Habitat adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil Communautaire de la CDA

Commune	1996	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Angoulins	55	29	9	34	6	10												16
Ayros	196	43	13	20	12	39												111
Bougneuf	15																	15
Châteauillon Plage	75	48*	22	19	8													27
Genacé	10																	10
Gros-Chapelin	10																	10
Donzère-sur-Mer	85	22	12	20	9	10												34
Essendes	15	3	1	1	1	4												8
Frammar	32	6	1	2	3	7												19
La Jarne	30	9	1	3	5	4												7
La Jarne	50					10												40
Lagard	130	52	15	26	10	20												58
Masilly	11	5	1	2	2	2												4
Monthey	30																	10
Ménil-sur-Mer	60	33	10	15	8													27
Périgny	220	55	10	16	9	26												50
Prulhonnex	110	32	10	14	8	17												61
La Rochelle	700	85	25	36	25*	100												515
Saint-Christophe	15																	15
Saint-Médard d'Aunis	10																	10
Saint-Augustin	15	5	1	2	2	5												5
Sainte-Solène	40	21	9	15	7	4												5
Saint-Vivien	15	5	1	2	2	3												7
Saint-Landre	75	32	10	16	6													45*
Salles-sur-Mer	20	5	1	2	2	5												10
Thauzé	13																	13
Viviers	20																	20
Yves	10																	10
TOTAL	1996	501*	142	224	125	266												2169

* dont 10 logs conventionnés ANAH sur Châteaillon

*001-20 logs conventionnés ANAH

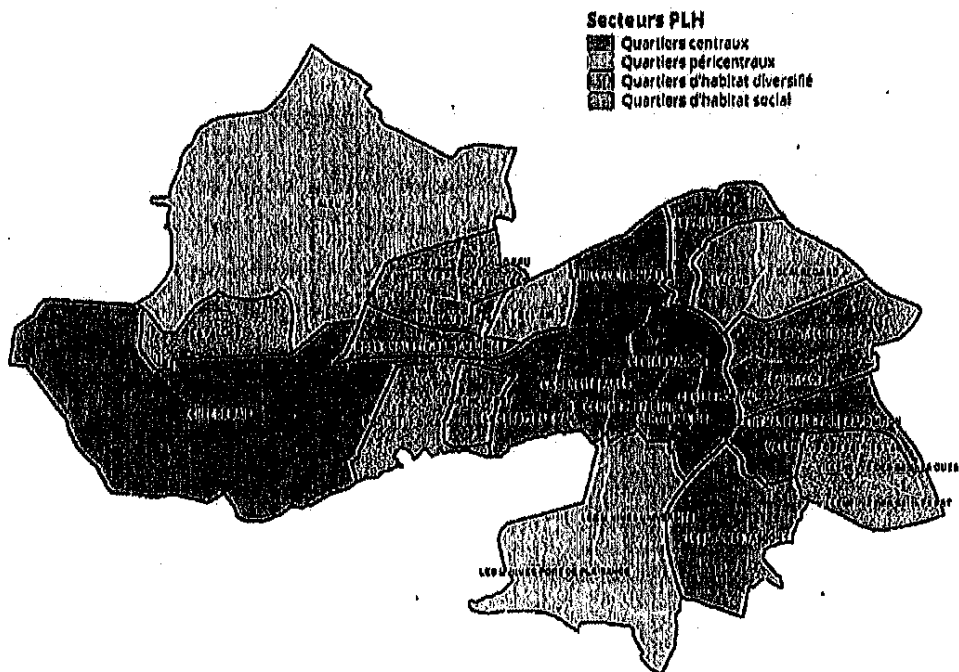
*015 en secteur d'accompagnement - pour une zone réservée aux logs conventionnés ANAH

*010 accession sociale



1.2. Annexe n°2 : les règles concernant le % de logement en accession abordable inscrits dans le Programme Local de l'Habitat pour la Ville de La Rochelle par type de quartier

- Secteur 1 : « Quartiers d'habitat social » = au minimum 30% d'accession abordable à la propriété.
- Secteur 2 : « Quartiers d'habitat diversifié » = au minimum 20% d'accession abordable à la propriété
- Secteur 3 : « Quartiers péricentraux » = au minimum 15% d'accession abordable à la propriété.
- Secteur 4 : « Quartiers centraux » = au minimum 15% d'accession abordable à la propriété.

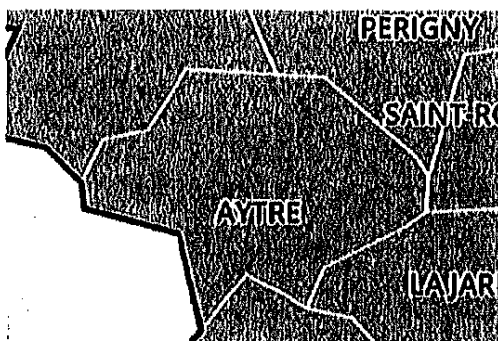




1.3. Annexe n°3 : des pourcentages d'accession abordable à la propriété également imposés par les communes d'Aytré et de la Jarne

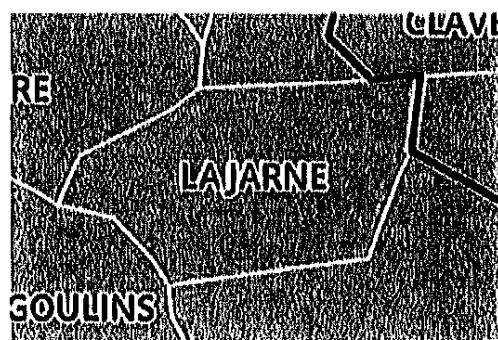
Aytré :

Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété sur l'ensemble du territoire communal.



La Jarne :

Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété sur l'ensemble du territoire communal.



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-034

CA 2017-78 Approbation de la Charte des Espaces
Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés de la Gironde

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° CA-2017- 78

Approbation de la Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés de la Gironde

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, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

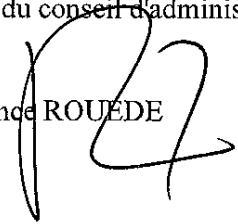
-APPROUVE la Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés de la Gironde

- 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

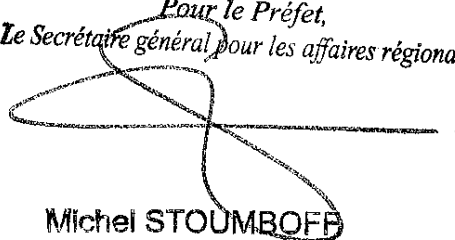
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation de la Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés de la Gironde

Description de la Charte :

De par la qualité de son cadre de vie et son dynamisme économique, la Gironde connaît une attractivité démographique particulièrement importante en accueillant 18 000 nouveaux habitants par an. Cette attractivité génère cependant une pression foncière sur les espaces naturels, agricoles, forestiers pouvant nuire à leur préservation et à leur valorisation, avec les défis spécifiques posés à un Département comportant une large frange littorale.

Or, ces espaces ne peuvent pas être considérés comme des réserves foncières potentielles, mais comme des « biens communs », créateurs de richesses et porteurs de valeurs, pour nos concitoyens aujourd'hui et pour les générations futures.

Aussi il est du devoir de chacun de veiller à la préservation et à la valorisation de ces espaces et à la gestion économe du foncier, au service du développement durable des territoires. Ainsi, il ne s'agit plus d'opposer espace urbain et espace rural, acteurs de l'agriculture, de l'environnement ou de la forêt et acteurs de l'urbanisme, acteurs publics et acteurs privés, mais d'œuvrer dans une logique de « co-construction » et de « coévolution » des territoires.

La présente charte découle de l'actualisation de la « Charte Agriculture, Forêt, Urbanisme » signée en 2011 entre l'Etat, le Département de la Gironde, l'Association des Maires de Gironde et la Chambre d'agriculture de la Gironde. Elle intègre la « Charte terroirs » de 2007 signée entre la Chambre d'agriculture de la Gironde, le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux et la Fédération des Grands Vins de Bordeaux.

Elle tient compte des évolutions réglementaires introduites par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la Loi Agriculture, Alimentation, Forêt, la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « MACRON »), la Loi Biodiversité. Elle capitalise les éléments de doctrine issus de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et valorise les exemples vertueux en matière d'élaboration des documents d'urbanisme et de projets d'aménagement en Gironde.

Elargie à de nouveaux partenaires, à savoir, le Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux, le Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest et la Fédération des Grands Vins de Bordeaux, elle est rebaptisée « Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés » (charte NAFU) de la Gironde. Destinée à l'ensemble des acteurs locaux, à savoir les élus locaux, les techniciens, les acteurs socio-professionnels, les responsables associatifs, les agriculteurs, les sylviculteurs, les propriétaires fonciers, les habitants, elle se veut un document pragmatique et pédagogique. En effet, elle se présente sous la forme d'un document d'engagement d'une vingtaine de pages, de fiches pratiques et d'annexes techniques téléchargeables sur les sites internet des cosignataires.

La charte n'a pas de portée réglementaire en tant que telle, mais elle est un engagement de ses signataires à promouvoir ses principes et ses orientations et préconisations et à les traduire dans les documents d'urbanisme et des projets d'aménagement et de construction.

La charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de la Gironde repose sur 3 principes d'action, à savoir :

- La reconnaissance de la valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages ;
- Le principe de coresponsabilité et de décloisonnement des acteurs ;
- Le principe de solidarité intercommunale et Interterritoriale

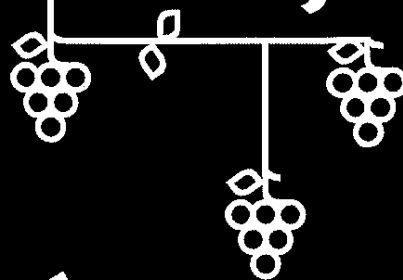
Elle s'articule autour de 3 axes d'intervention :

- Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages, en tant que partie intégrante des projets de développement et de territoire ;
- Favoriser la cohabitation entre agriculteurs/ sylviculteurs et habitants, dans une logique de co-construction et de coévolution ;
- Accompagner le développement des territoires, tout en veillant à une gestion économe du foncier au sein des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement.

L'adhésion à cette charte est ouverte à toute collectivité ou structure désireuse de mettre en œuvre et promouvoir ses principes. Un comité de suivi composé des signataires sera chargé de veiller à sa mise en œuvre et à son évolution au fil du temps.

Il est proposé que l'EPF NA rejoigne les signataires de cette charte importante pour la mobilisation des acteurs du foncier en Gironde, aux côtés du Conseil Départemental de la Gironde.

**CHARTRE DES ESPACES
NATURELS,
AGRICILES,
FORESTIERS
ET URBANISÉS
DE LA GIRONDE**



P> 6

Préambule/éditorial
8-
L'exigence d'une
économie des
ressources foncières
au niveau national
11-
Les enjeux associés
aux ressources
foncières
12-
Un ambitieux défi
pour la Gironde

P> 14

Le foncier agricole,
naturel et forestier,
une ressource sous
tension
15-
L'impact sur
l'économie locale non
délocalisable
16-
L'impact sur
l'équilibre des
territoires

P> 17

La planification
territoriale au service
de la maîtrise du
développement
urbain
18-
Une prise de
conscience en
Gironde... qui
nécessite de
disposer d'outils
fiables de mesure
de la consommation
foncière...

P> 19

...et d'instances de
contrôle et de veille
20-
La Charte « agriculture
forêt urbanisme
revisitée » : « passer
d'une logique de
conciliation à une
logique de co-
construction et de
co-évolution »
21-
Les origines de la
Charte
22-
L'actualisation de la
Charte

P> 22

Les destinataires de
la Charte
23-
Le contenu et la
portée de la Charte
24-
Les principes de la
nouvelle Charte
26-
Les engagements de
la nouvelle Charte
27-
La gouvernance et
l'animation de la
Charte

P> 28

Les partenaires
historiques de la
Charte
30-
Les partenaires
associés de la Charte
34-
Glossaire

Les fiches pratiques

La planification spatiale et la réglementation

Présentation des documents d'urbanisme et l'association des PPA

Fiche n°1

Le zonage et le règlement : Zonages A et N

Fiche n°2

Rappels réglementaires

Fiche N° 3

Le diagnostic agricole au sein des documents d'urbanisme

Fiche N° 4

Les autorisations de construction en zone agricole et forestière

Fiche N° 5

Les règles de distance et de réciprocité pour les installations d'élevage

Fiche n°6

Urbanisme, aménagement, forêt

Fiche N° 7

Le risque feu de forêt

Fiche N° 8

Le rôle de la CDPENAF

Fiche n°9

Mesure de la consommation foncière et accompagnement du développement

La mesure de la consommation foncière

Fiche n°10

La maîtrise du développement urbain, la densification urbaine : comblement des dents creuses, revitalisation des centres-bourgs, division parcellaire, formes urbaines plus compactes, reconversion des friches en zones d'habitat...

Fiche n°11

La préservation et la valorisation des espaces naturels agricoles forestiers et des paysages

La protection des terroirs viticoles, l'AOC, la cartographie des sols viticoles, la trame pourpre

Fiche n°12

Les zones tampons, les lisières périurbaines, le débroussaillage en lisière forestière

Fiche n°13

Les continuités écologiques, la trame verte et bleue, le coefficient de biotope, les compensations environnementales

Fiche n°14

Les outils de protection et de valorisation des espaces NAF (EBC, Zones Agricoles Protégées, les PEANP, ZPENS, le zonage AP)

Fiche n°15

L'action foncière à vocation agricole et forestière (AFAF, échanges amiables, réserves foncières)

Fiche N° 16

L'approche territorialiste, les projets agri-urbains et les bio-régions

Fiche N° 17

L'activité agricole et sylvicole et la cohabitation agriculteur-sylviculteur/citadin

Connaître l'agriculture, qu'est-ce qu'un exploitant agricole ?

Fiche n°18

Gérer la cohabitation avec les agriculteurs et les conflits d'usage

Fiche N° 19

Les circuits courts, la capacité alimentaire, l'agriculture de proximité et de qualité

Fiche N° 20

La propriété forestière, l'activité sylvicole

Fiche N°21

Les annexes techniques

Carte de la fragmentation des espaces NAF
DDTM-MOST 2016

Carte des documents d'urbanisme mars 2016 CD 33

Panorama des formes urbaines et architecturales
en Gironde -A'Urba/CAUE 33 -oct 2015

Tableau de bord des filières agricoles MOST-
DDTM 33 -février 2016 (actualisation 2014)

Bilan de campagne 2015 « les Chiffres clés de
l'agriculture girondine »-Chambre d'agriculture de
la Gironde

Indicateurs de mesure de la consommation
foncière MOST-DDTM 33- Juillet 2016

Schéma « cycle de vie d'un projet » AMG33

Trame de présentation dossier en CDPENAF
DDTM

Eléments de doctrine ADS CDPENAF DDTM

Manifeste InterScot

Support présentation Appel à projet division
parcellaire CD 33-CAUE33-ADEME

La reconquête des centres-bourgs girondins
Méthodologie/Etudes en cours CD33- DHU
septembre 2015

Guide pratique des ZPENS –Département de la
Gironde -DE

Préambule

« PASSER D'UNE LOGIQUE DE CONCILIATION À UNE LOGIQUE DE CO-CONSTRUCTION ET DE CO-ÉVOLUTION »

De par la qualité de son cadre de vie et son dynamisme économique, la Gironde connaît une attractivité démographique particulièrement importante en accueillant 18 000 nouveaux habitants par an.

Cette attractivité génère cependant une pression foncière sur les espaces naturels, agricoles, forestiers pouvant nuire à leur préservation et à leur valorisation, avec les défis spécifiques posés à un Département comportant une large frange littorale.

Or, ces espaces ne peuvent pas être considérés comme des réserves foncières potentielles, mais comme des « biens communs », créateurs de richesses et porteurs de valeurs, pour nos concitoyens aujourd'hui et pour les générations futures.

Aussi il est du devoir de chacun de veiller à la préservation et à la valorisation de ces espaces et à la gestion économe du foncier, au service du développement durable des territoires.

Ainsi, il ne s'agit plus d'opposer espace urbain et espace rural, acteurs de l'agriculture, de l'environnement ou de la forêt et acteurs de l'urbanisme, acteurs publics et acteurs privés, mais d'œuvrer dans une logique de « co-construction » et de « co-évolution » des territoires.

La présente charte découle de l'actualisation de la « Charte Agriculture, Forêt, Urbanisme » signée en 2011 entre l'Etat, le Département de la Gironde, l'Association des Maires de Gironde et la Chambre d'agriculture de la Gironde.

Elle intègre la « Charte terroirs » de 2007 signée entre la Chambre d'agriculture de la Gironde, le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux et la Fédération des Grands Vins de Bordeaux.

Elle tient compte des évolutions réglementaires introduites par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la Loi Agriculture, Alimentation, Forêt, la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « MACRON »), la Loi Biodiversité.

Elle capitalise les éléments de doctrine issus de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et valorise les exemples vertueux en matière d'élaboration des documents d'urbanisme et de projets d'aménagement en Gironde.

Elargie à de nouveaux partenaires, à savoir, le Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux, le Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest et la Fédération des Grands Vins de Bordeaux, elle est rebaptisée « Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés » (charte NAFU) de la Gironde.

Destinée à l'ensemble des acteurs locaux, à savoir les élus locaux, les techniciens, les acteurs socio-professionnels, les responsables associatifs, les agriculteurs, les sylviculteurs, les propriétaires fonciers, les habitants, elle se veut un document pragmatique et pédagogique.

En effet, elle se présente sous la forme d'un document d'engagement d'une vingtaine de pages, de fiches pratiques et d'annexes techniques téléchargeables sur les sites internet des co-signataires.

La charte n'a pas de portée réglementaire en tant que telle, mais elle est un engagement de ses signataires à promouvoir ses principes et ses orientations et à les traduire dans les documents d'urbanisme et des projets d'aménagement et de construction.

La charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de la Gironde repose sur 3 principes d'action, à savoir :

- La reconnaissance de la valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages ;
- Le principe de co-responsabilité et de décloisonnement des acteurs ;
- Le principe de solidarité intercommunale et interterritoriale

Elle s'articule autour de 3 axes d'intervention :

- Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages, en tant que partie intégrante des projets de développement et de territoire ;
- Favoriser la cohabitation entre agriculteurs/sylviculteurs et habitants, dans une logique de co-construction et de co-évolution ;
- Accompagner le développement des territoires, tout en veillant à une gestion économe du foncier au sein des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement.

L'adhésion à cette charte est ouverte à toute collectivité ou structure désireuse de mettre en œuvre et promouvoir ses principes. Un comité de suivi composé des signataires sera chargé de veiller à sa mise en œuvre et à son évolution au fil du temps.

Puisse cette charte contribuer au développement durable des territoires girondins pour aujourd'hui et pour demain.

Les partenaires historiques

*L'Association des Maires de Gironde
La Chambre d'agriculture de la Gironde
Le Conseil Départemental de la Gironde
L'Etat*

Les partenaires associés

*Le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux
La Fédération des Grands Vins de Bordeaux à appellation contrôlée
Le Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Métropolitaine bordelaise
Le syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest*

L'exigence d'une économie des ressources foncières au niveau national



Une occupation de l'espace en pleine évolution

La réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'artificialisation croissante des terres est le résultat de la conjonction de plusieurs phénomènes : augmentation démographique, déprise agricole, métropolisation, littoralisation...

En France, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a connu deux grandes tendances sur la période 2000-2012.

La première, d'ordre général, est une diminution des espaces naturels, agricoles évaluée selon les

premiers chiffres de l'Observatoire national de la consommation d'espaces agricoles (ONCEA) du printemps 2014 entre 40 000 à 80 000 hectares par an en moyenne entre 2000 et 2012.

Les surfaces forestières et naturelles ont tendance, au niveau national, à rester stables, voire à légèrement augmenter, ce qui indique que l'artificialisation des sols touche principalement les terres agricoles.

La seconde concerne le rythme de la consommation des espaces qui, après avoir connu une forte hausse sur la période 2000-2008, ralentit depuis 2008 (source : ONCEA).



Ainsi, il ressort que si la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se poursuit, c'est à un rythme plus lent qu'au début des années 2000. Après avoir fortement crû de 2000 à 2008, la consommation de terres agricoles recule depuis 2008 compte-tenu des difficultés du secteur de la construction et de l'activité économique dans son ensemble (source : Teruti-Lucas – Ministère de l'agriculture).

Pour autant, si la crise économique a limité la consommation des terres agricoles depuis 2008, il semblerait que l'artificialisation des terres agricoles reparte nettement à la hausse depuis 2016, au niveau national, avec la reprise de l'urbanisation (source : Fédération nationale des SAFER).

L'impact de l'urbanisation sur les espaces n'est pas uniquement quantitatif, mais a également des répercussions d'ordre qualitatif.

En effet, ce phénomène touche souvent les espaces naturels, agricoles et forestiers les plus fragiles, situés aux abords des agglomérations, grevant ainsi le potentiel de développement de l'agriculture de proximité, entraînant la destruction d'espaces naturels irremplaçables, s'accompagnant de la banalisation, voire de la déqualification des paysages.

L'économie des ressources foncières et le devenir des zones rurales face à la périurbanisation deviennent, d'ailleurs, des thèmes récurrents des colloques nationaux et régionaux¹.



¹ 12^{ème} Assises Nationales du foncier en octobre 2013 à Bordeaux sur le thème de la péri-urbanisation, 35^{ème} Congrès National des experts fonciers en mai 2014 à Biarritz sur la question « espace rural, un espace convoité, un espace partagé », 9^{ème} Rencontres nationales des SCOT en juin 2013 à Bergerac et Libourne sur le thème de la complémentarité urbain/ rural, Rencontres régionales Grand Sud-Ouest des SCOT sur la question de la densification urbaine et de la division parcellaire en avril 2016 à Artigues près Bordeaux...

Les enjeux associés aux ressources foncières

Face à la concurrence sur les usages du sol, les politiques publiques tentent depuis une vingtaine d'années de réguler l'accès au foncier.

Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) de 2000, renforcée par les Lois Grenelle de 2009 et 2010, qui mettent l'accent sur la maîtrise de la consommation foncière, l'intention du législateur est d'organiser l'alternative à l'urbanisation expansive, et par conséquent de promouvoir la construction de la ville sur la ville en jouant sur la densité, les formes urbaines, les volumes.

La vague de législations environnementales de cette dernière décennie répond, pour sa part, à l'émergence des préoccupations environnementales, attribuant un rôle important aux questions foncières dans la gestion des ressources naturelles renouvelables, prônant la densification urbaine et la limitation des extensions urbaines, tout en renforçant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Loi de Modernisation Agricole (LMA) de juillet 2010 a d'ailleurs fixé, pour la première fois, un objectif de diminution de moitié de la consommation d'espace agricole au niveau national et a créé l'Observatoire National de la consommation des espaces agricoles (ONCEA) déjà cité.

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), dans son article 25, élargit le champ d'intervention de cet observatoire, qui devient l'observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La réduction de la consommation foncière reste essentielle et centrale, mais elle s'inscrit désormais dans un champ plus large d'enjeux liés aux ressources naturelles, énergétiques, agricoles, forestières et alimentaires, des cycles de matière et d'économie circulaire, climatiques, écologiques.

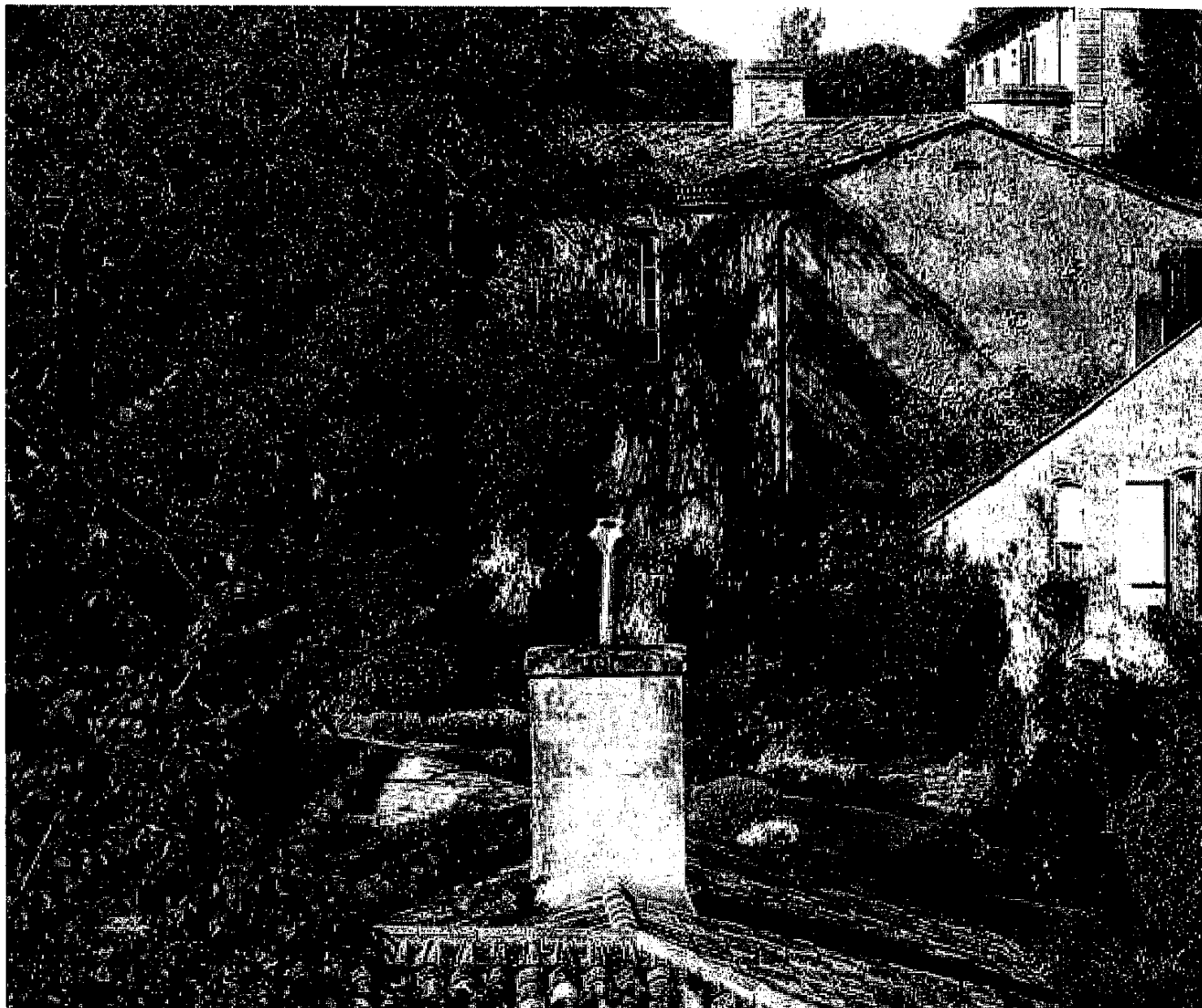
Ainsi, les exigences en matière de transition énergétique et climatique, de santé environnementale, les avantages d'un système alimentaire local, la question des cycles de matière et d'économies circulaires, la question de la gestion des espaces ouverts viennent, aujourd'hui, rejoindre d'autres déjà posées : l'eau, la biodiversité, la lutte contre le réchauffement climatique.

Dans ce contexte, les principes de réduction de consommation des ressources foncières sont plus que jamais structurants et ont vocation à s'inscrire dans des démarches plus intégrées qui porteront des alternatives pour le développement des territoires.

En cela un nouveau paradigme peut venir rapidement, sinon remplacer, du moins dépasser l'actuel. La question foncière demeurera, mais elle prendra place dans une question plus large, celle des ressources d'une façon plus générale.

Car c'est bien l'assemblage des ressources dans un système de gestion et de valorisation rendant leurs bénéfices interactifs qui sera le cœur de cible et permettra de réussir la transition énergétique, écologique, environnementale, numérique, en fait la transition territoriale.

Un ambitieux défi pour la Gironde



Les qualités de vie font partie des attraits du territoire girondin les plus souvent cités. Difficile de percer le mystère de cette singulière alchimie, qui tient à la localisation géographique, à la douceur du climat, aux terroirs, à la beauté des villes, à la quiétude des bourgs et des villages, à la richesse de l'offre urbaine, à la présence de la nature, à l'architecture, à la civilité des relations sociales.

Profondément ancrée dans ses milieux naturels et ses paysages, la Gironde dispose d'un capital nature généreux, mais qui réclame une attention et une vigilance toujours soutenues dans la

protection et la valorisation de ce patrimoine territorial. En effet, ce patrimoine naturel exceptionnel porte les capacités de régulation et le potentiel des ressources naturelles précieuses pour tous les territoires, mais subit de réelles pressions.

La Gironde, de par la qualité de son cadre de vie et son dynamisme économique, connaît une attractivité démographique particulièrement importante, puisqu'elle attire 18 000 nouveaux habitants chaque année.



Cette attractivité génère de fortes pressions qui s'exercent sur tous les territoires de la Gironde.

Ces évolutions, qu'il s'agisse des dynamiques urbaines liées à cette croissance démographique soutenue, ou des événements climatiques traumatisants (tempêtes, grêle,...) souvent soudaines, parfois brutales ou radicales, ont tendance à créer des ruptures.

Elles contribuent à la banalisation de certains espaces et à la dévalorisation de certains paysages, à leur standardisation, particulièrement aux abords des principales agglomérations (agglomération bordelaise, Bassin d'Arcachon-Val de Leyre, agglomération libournaise, Langonnais...), mais aussi dans les zones rurales moins tendues.

Cette attractivité croissante n'est pas sans générer des répercussions sur les espaces agricoles naturels et forestiers, et de manière plus globale sur l'environnement, qu'il convient d'accompagner et d'anticiper. La pression foncière urbaine conduit également à des multiplications des flux de déplacements et des besoins croissants en termes de nouvelles infrastructures de transport, de programmes immobiliers résidentiels ou d'équipements, et de nouveaux programmes économiques, logistiques, d'enseignement et de formation.

Le foncier agricole, naturel et forestier, une ressource sous tension

En Gironde, la consommation de foncier pour l'urbanisation, la création d'infrastructures routières, de zones commerciales et d'équipements se fait principalement sur des

parcelles agricoles ou forestières et, dans bien des cas, sur les terres à fort potentiel agronomique.

Ainsi, d'après le dernier recensement agricole, en 10 ans (entre 2000 et 2010), le département a perdu 7% de surface agricole utile (soit 17 000 ha), et plus récemment entre 2006 et 2014, plus de 19 000 hectares et 25% des exploitations (dans l'élevage, une exploitation sur deux a disparu, une sur trois dans le maraîchage, une sur quatre en viticulture).

Entre 2000 et 2009, en Gironde, 6 824 ha de forêt ont, pour leur part, fait l'objet d'autorisation de défrichement (source : Observatoire régional des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains : NAFU cf plus loin) et on constate une augmentation du nombre d'hectares défrichés, essentiellement à des fins d'artificialisation, de l'ordre de 300 ha/an depuis 2002.

Les pratiques spéculatives en milieu rural et périurbain qui consistent à laisser à l'abandon des parcelles agricoles qui, potentiellement, pourraient devenir, dans l'esprit de leurs propriétaires, des zones constructibles contribuent également à la perte de valeur des paysages. Cette rétention foncière est fortement préjudiciable au développement des activités de valorisation du socle agricole, naturel et forestier.

Aujourd'hui, la disparition accélérée des espaces agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation place la question des paysages ruraux et périurbains au cœur du débat public.

Biodiversité, sécurité alimentaire, maîtrise du foncier, image des terroirs, changement climatique, santé environnementale : les espaces agricoles et forestiers ont un rôle déterminant à jouer dans les grands enjeux de société.

L'impact sur l'économie locale non délocalisable

Les espaces naturels, agricoles et forestiers qui couvrent plus de 80% de la Gironde, département le plus étendu de France, contribuent, pour une large part à l'identité des territoires girondins, à leur richesse, à la qualité du cadre de vie et donc à l'attractivité du département. La Gironde compte d'ailleurs un paysage viticole classé au patrimoine mondial de l'UNESCO (sur le territoire de la Juridiction de St Emilion).

L'agriculture girondine tient, pour sa part, une place prépondérante en terme d'occupation de l'espace avec une Surface agricole utile (SAU) de 236 700 ha soit environ 1/4 de la superficie du Département, mais également d'un point de vue économique².

Ainsi, on dénombre 8 300 exploitations dirigées par 8 000 chefs d'exploitations et employant directement 11 800 salariés permanents.



La valeur de la production totale au prix de base (produits végétaux + produits animaux + services) de l'ensemble des productions agricoles est pour sa part estimée à 5.898 milliards d'euros (source : Agreste Aquitaine).

Sur les 236 700 ha utilisés par des productions diversifiées, près de la moitié est consacrée à la viticulture, dont 111 150 ha en AOC. Ce chiffre fait du vignoble girondin le vignoble de vins d'appellation le plus vaste de France, représentant 1,5 % de la superficie viticole mondiale. Ainsi, près de 4 exploitations sur 5 sont des exploitations viticoles. Le chiffre d'affaire de la filière viticole est pour sa part estimé à 3, 8 milliards d'euros en 2016 (source : FGVB).

La forêt occupe, quant à elle, près de la moitié du territoire girondin ; soit une surface boisée de 463 000 ha composés aux 3/4 de pins maritimes. Elle est représentée à 90 % de sa surface par un foncier privé (contre 75% en moyenne nationale).

Outre son rôle environnemental (notamment dans la constitution des trames vertes promues par les lois Grenelle de par la mosaïque de ses peuplements et donc sa diversité biologique), paysager et récréatif (chasse, promenade...), elle représente un poids important dans l'économie girondine (6^{ème} employeur industriel du département).

Ainsi, le pin maritime fait l'objet d'une valorisation économique par le biais d'une filière industrielle régionale. La sylviculture est une activité qui repose sur des facteurs de production (le sol, le climat) non délocalisables.

C'est donc une source d'emplois locaux pérennes ; la forêt des Landes de Gascogne étant le premier employeur industriel de l'Aquitaine avec près de 35 000 emplois directs et un chiffre d'affaires annuel de 3 milliards d'euros.

² Cf source AGRESTE Novembre 2015 cf tableau de bord des filières agricoles (DDTM-MOS) en annexe à la présente charte + Bilan de campagne 2015 (Les chiffres clés de l'agriculture girondine-Chambre d'agriculture de la Gironde en annexe à la présente Charte).

L'impact sur l'équilibre des territoires

Le phénomène de péri-urbanisation qui résulte pour une bonne part du mode dominant d'urbanisation lié à l'habitat individuel (poussant les populations à s'éloigner en 2^{ème} ou 3^{ème} couronne des agglomérations pour accéder à un foncier abordable) génère une forme de ségrégation socio-spatiale.

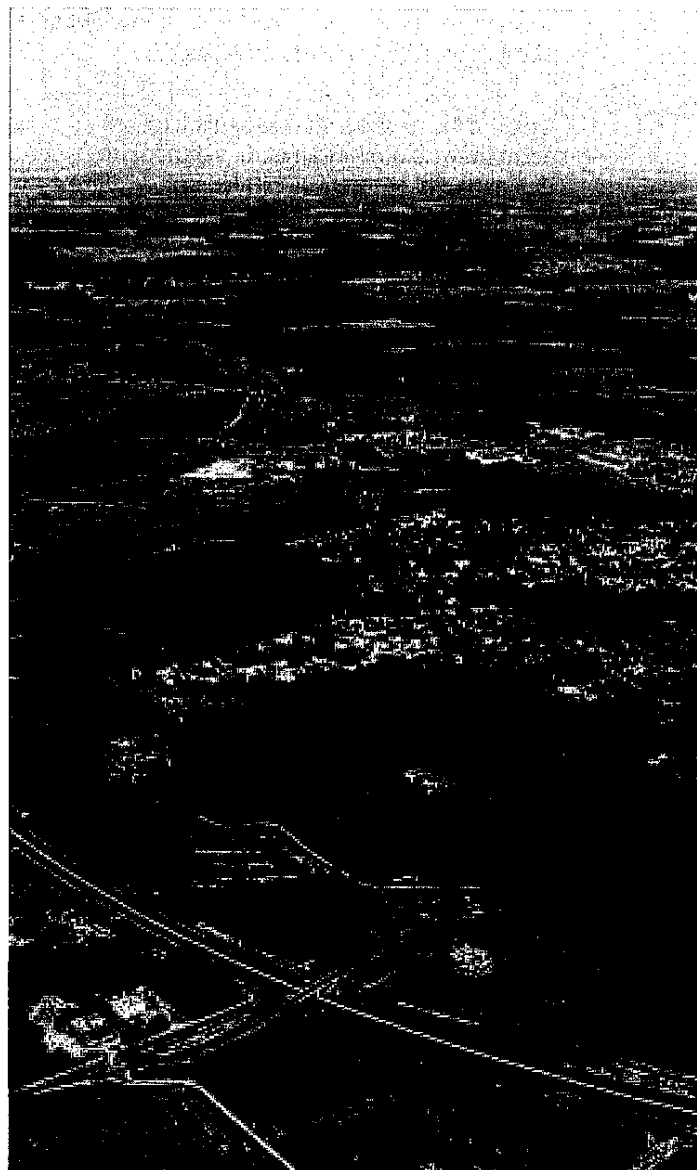
Le développement des lotissements et des zones commerciales en périphérie des agglomérations se fait quant à lui au détriment de la dynamique démographique et commerciale des centres-anciens historiques. Ainsi ces derniers sont délaissés et se paupérisent, alors qu'ils constituaient l'armature urbaine et commerciale historique de notre département.

La déconnexion entre les lieux de travail et les lieux d'habitat génère, pour sa part, d'importants trajets domicile-travail et des émissions de gaz à effet de serre qui contribuent au réchauffement climatique.

Les collectivités locales, elles-mêmes, subissent ce phénomène et doivent supporter des coûts d'équipements, de services, d'infrastructures et de réseaux très élevés qu'elles ont de plus en plus de mal à anticiper et à assumer. De plus, l'augmentation des interfaces forêts/urbanisation accroît considérablement les risques de feux de forêts.

Parallèlement, l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport en Gironde (autoroutes, LGV), ainsi que de nouveaux projets (qui se rajoutent aux risques naturels présents sur le territoire) impactent le foncier agricole, forestier et naturel.

Ainsi, on assiste, au final, à une diminution de la disponibilité foncière, source de spéculation foncière, de concurrence entre espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés et de conflits d'usage (entre protection des espaces naturels, maintien et valorisation des activités agricoles, sylvicoles et développement urbain).



La planification territoriale au service de la maîtrise du développement urbain

La planification spatiale au service de l'équilibre des territoires...

Face au phénomène d'étalement urbain et de mitage des terres agricoles et forestières, force est de constater que la multitude de zonages et d'outils de protection des espaces ne suffit pas à enrayer cette perte de ressources.

Aujourd'hui, il apparaît que seule l'action combinée de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (on parlera d'espaces NAF) et de maîtrise du développement urbain peut garantir le développement durable des territoires.

Le rôle des documents d'urbanisme réside, précisément, dans la sauvegarde de cet équilibre entre préservation des espaces et développement urbain, tout en répondant aux besoins des populations.

Aussi, la responsabilité de l'ensemble des acteurs locaux, au premier rang desquels figurent les collectivités locales est engagée, dans la mesure où ce sont elles qui élaborent les documents d'urbanisme orientant la destination des sols.

Au-delà de l'orientation de la destination des sols, les documents d'urbanisme actuels Plans Locaux d'urbanisme (PLU), Plans Locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) valant Plans locaux de l'habitat (PLH) et Schémas de Cohérence territoriale (SCOT) constituent de véritables outils de développement durable des territoires.

De par leur mode d'élaboration et leur contenu (diagnostic partagé avec l'ensemble des acteurs locaux, PADD, DOO), ils offrent, en effet, le cadre d'une réflexion autour d'un projet de territoire à la recherche de l'équilibre entre préservation/valorisation des ressources et développement urbain.

Ainsi, la Loi Solidarité et renouvellement urbain de décembre 2000 qui est venue compléter la Loi Urbanisme Habitat de juillet 2003 assoie les principes de ce développement durable sur 6 axes majeurs, à savoir :

- gérer les sols de façon économe ;
- répondre aux besoins des habitants respectueux du cadre de vie et de l'héritage qui sera laissé aux générations futures ;
- réfléchir à la mobilité en limitant les déplacements motorisés en privilégiant les déplacements doux ;
- rationaliser les dépenses publiques liées au déploiement des équipements et réseaux ;
- œuvrer en faveur de la mixité urbaine et sociale par la diversification de l'offre de logement et la recherche de la qualité architecturale urbaine et paysagère ;
- préserver les milieux naturels et la biodiversité et respecter l'équilibre des ressources

Une prise de conscience en Gironde...

En Gironde, l'ensemble des territoires est aujourd'hui engagé ou couvert par un SCOT et des démarches de Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) se développent (cf carte des SCOT et des PLUi en annexe).

Pour autant, beaucoup de petites communes rurales ne disposent pas encore de document d'urbanisme et relèvent du Règlement National d'Urbanisme fondé sur l'application de la règle de la constructibilité limitée.

De ce fait, il semble opportun de pouvoir offrir aux élus de ces communes des éléments de doctrine pour formuler leurs avis sur les demandes de nouvelles constructions émanant de leurs administrés, en dehors des parties actuellement urbanisées.

La Gironde bénéficie, en outre, d'une démarche d'InterScot initiée conjointement entre l'Etat et le Département de la Gironde depuis 2010. Cette réflexion vise à favoriser l'échange et les relations entre les territoires girondins autour d'une logique de développement polycentrique.

Elle prône la redynamisation de l'armature urbaine girondine et entend favoriser le développement d'interactions et de coopérations entre la métropole bordelaise et les autres territoires girondins.

Au sein de cette démarche les Elus locaux se sont fixé comme objectif à horizon 2030, la diminution de moitié du rythme de la consommation foncière.

... qui nécessite de disposer d'outils fiables de mesure de la consommation foncière...

Cette recherche de diminution de la consommation foncière suppose de disposer d'outils d'observation et de mesure de la consommation fiables et homogènes, d'élaborer des documents d'urbanisme plus vertueux et de développer des stratégies d'anticipation foncière.

En effet, la difficulté de mesurer, aujourd'hui, rétrospectivement la consommation foncière se pose, si l'on en croit les premiers chiffres (déjà évoqués) publiés au printemps 2014 par l'Observatoire national de la consommation des espaces agricoles, qui situe cette consommation entre 40 000 et 80 000 ha entre 2000 et 2012.

Cette fourchette, qui va du simple au double, illustre bien la complexité de disposer d'outils fiables et homogènes à l'échelle des différentes régions françaises.

Le GIP ATGer³ créé au niveau régional par l'Etat et le conseil régional, met à disposition des opérateurs des données sur l'occupation du sol et son évolution, via l'observatoire NAFU (des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains).

A l'échelle girondine, l'un des chantiers du « groupe foncier » de l'InterScot a consisté à dégager une douzaine d'indicateurs (parmi la cinquantaine existante au niveau national) pour mesurer la consommation foncière et l'évolution du mode d'urbanisation à partir de l'exploitation des fichiers MAJIC de la DGFIP (mise à jour de l'information cadastrale - Direction générale des finances publiques) cf les indicateurs de mesure de la consommation foncière DDTM-MOST en annexe + la fiche technique N°10 intitulée « mesure de la consommation foncière ».

³ Groupement d'intérêt public – aménagement du territoire et gestion des risques

Un travail conjoint mené par l'A'Urba et le CAUE 33 a également permis dans le cadre de l'InterSCot de proposer un panorama des formes urbaines et architecturales plus compactes en Gironde (cf annexe).

L'élaboration de stratégies foncières, encore peu ou pas répandue en Gironde, réalisée à partir de diagnostics fonciers locaux permettant d'anticiper les besoins fonciers et de maîtriser le développement de certaines zones, constitue également un enjeu d'avenir.

Dans le cadre de la Loi égalité et citoyenneté, l'obligation d'élaborer des stratégies foncières locales reposant sur des diagnostics fonciers au sein des Plans locaux de l'habitat (PLH) devrait permettre de progresser en matière d'anticipation foncière et de gestion économe de l'espace.

... et d'instances de contrôle et de veille

Parallèlement à l'élaboration des documents d'urbanisme, des commissions et instances de veille instaurées par les lois ou bien mises en place de manière volontariste s'assurent du respect de la réglementation en matière d'urbanisme et de la prise en compte des espaces NAF au sein des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement.

Ainsi, la Commission départementale de préservation de espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF, présidée par le Préfet, qui fait suite à la CDCEA : commission départementale de consommation des espaces agricoles issue de la loi LMA), veille à la préservation des espaces NAF.

En effet, elle s'assure de la limitation de la consommation foncière et du mitage au sein des documents d'urbanisme lors des autorisations d'urbanisme en zone A et N et vérifie la justification des projets urbains et de leur localisation au regard des projections démographiques (cf la trame d'un dossier de présentation en CDPENAF + les éléments de doctrine ADS en annexe de la présente charte + les fiches techniques N°2 « zonage et règlement » et N° 9 « le rôle de la CDPENAF ».

La Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS) instituée en 2006, relevant du code de l'environnement, est, pour sa part, amenée à formuler des avis sur les changements de destination des bâtiments, hors zone urbanisée, en zone N. Cf fiche technique N°2 « zonage et règlement ».

La « commission terroir », initiée et animée par le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB) et la fédération des grands vins de Bordeaux (FGVB), est quant à elle une instance d'échange et de concertation qui regroupe l'Etat, le Département, les SCOT et les organisations agricoles et viticoles. Elle veille à la prise en compte des espaces viticoles dans les documents d'urbanisme et les projets de développement et, ce, le plus en amont possible de leur élaboration.

Les structures porteuses de SCOT mettent, pour leur part, en place au niveau local des commissions nature/agriculture qui réfléchissent à la préservation des espaces NAF et aident à la traduction des orientations au sein des documents d'urbanisme locaux, une fois les SCOT approuvés (cf l'exemple de la commission nature du SYSDAU ou de la commission agriculture - viticulture du SCOT du grand Libournais).

Parallèlement, l'Etat, le Département, l'Association des Maires de Gironde et la Chambre d'agriculture ont décidé d'élaborer dès 2010 une charte baptisée « Charte agriculture, forêt, urbanisme », co-signée en juillet 2011 qui propose des éléments de doctrine permettant de concilier protection des espaces NAF et maîtrise du développement urbain.

La charte « agriculture, forêt, urbanisme » revisitée



Les origines de la Charte

Dès 2010, les représentants de la profession agricole ont ressenti le besoin d'élaborer une « Charte, agriculture, forêt, urbanisme » visant à assurer une meilleure prise en compte des espaces NAF dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement, à préciser les règles applicables en matière de constructions agricoles et à maintenir une existence harmonieuse entre les agriculteurs et la population.

Cette charte a été co-signée entre la Chambre d'agriculture de la Gironde, l'Association des Maires de Gironde, le Département et l'Etat en juillet 2011.

Elle se présente sous forme de document d'engagement et de fiches pratiques à usage des élus et des techniciens et a permis, dès l'installation de la CDCEA en septembre 2011 (remplacée aujourd'hui par la CDPENAF), de disposer de premiers éléments de doctrine.

Un volet viticole baptisé « Charte terroirs », antérieur à la « Charte agriculture, forêt, urbanisme » avait, en outre, été élaboré et co-signé entre la Fédération des Grands vins de Bordeaux (FGVB), le Conseil Interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB) et la Chambre d'agriculture. Cette Charte traite de la question spécifique de la protection et de la prise en compte des terroirs viticoles face au développement urbain.



« PASSER D'UNE LOGIQUE DE CONCILIATION À UNE LOGIQUE DE CO-CONSTRUCTION ET DE CO-ÉVOLUTION »

L'actualisation de la Charte

Compte-tenu de l'évolution du contexte législatif, de l'état d'avancement de l'élaboration des documents d'urbanisme en Gironde, des éléments de doctrine issus de la CDPENAF et de l'évolution des pratiques et mentalités, il apparaît, aujourd'hui opportun, aux yeux des partenaires de la Charte, de la faire évoluer et de lui donner une autre dimension.

Ainsi, l'actualisation de la Charte « agriculture, forêt, urbanisme », poursuit plusieurs objectifs, à savoir :

- insérer la « charte terroirs » dans la Charte agriculture, forêt, urbanisme ;
- actualiser la charte à l'aune des nouvelles lois, des éléments de doctrine issus de la CDPENAF, des enseignements tirés de l'élaboration des documents d'urbanisme, de l'expérimentation et de la mise en œuvre de projets ;
- illustrer les thématiques et outils (abordés dans la charte) par des exemples vertueux menés sur les territoires girondins à quelque échelle que ce soit ; qu'il s'agisse de document d'urbanisme ou de projets opérationnels ;
- intégrer la charte à la réflexion InterScot, afin de l'ancrer dans les démarches de planification spatiale et dans une logique territoriale, voire territorialiste, basée sur une approche transversale et multifonctionnelle ;
- Tenir compte de l'évolution des pratiques et des mentalités.

Dans ce contexte, les 4 partenaires historiques, ainsi que le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux, la Fédération des grands vins de Bordeaux, le syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise et le Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest, en tant que partenaires associés, proposent d'affirmer leur partenariat et leur solidarité autour d'une nouvelle charte.

Ce nouveau document est basé sur 3 principes et 3 engagements qui invitent l'ensemble des acteurs locaux à « passer d'une logique de conciliation entre préservation des espaces et développement à une logique de co-construction et de co-évolution ».

L'adhésion à cette nouvelle Charte est ouverte à tout organisme et toute structure désireuse de s'engager autour des 8 partenaires pré-cités et de respecter les principes et engagements retenus (en particulier les structures porteuses de SCOT et de PLUI, mais également tout organisme professionnel ou toute autre structure volontaire).

Les destinataires de la Charte

La « Charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de Gironde » s'adresse à tous les acteurs du territoire, qu'il s'agisse des élus locaux, des techniciens des collectivités locales, des bureaux d'étude, des exploitants agricoles et sylvicoles ou encore des habitants.

En cela, elle a vocation à engager une démarche partenariale entre tous les acteurs du territoire au service du développement durable et équilibré des territoires girondins.

Le contenu et la portée de la Charte

La Charte rebaptisée « charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés » est issue d'une démarche volontaire de ses partenaires.

En cela, elle n'est pas un document réglementaire : elle n'est pas opposable, ni aux documents d'urbanisme, ni aux autorisations d'urbanisme. Elle a pour objectif d'accompagner les collectivités dans l'élaboration, la révision ou la modification des documents d'urbanisme, ainsi qu'en amont de toute démarche d'urbanisme opérationnel.

La nouvelle Charte propose des éléments de contexte et de compréhension des phénomènes d'urbanisation en Gironde. Elle permet, d'appréhender les enjeux liés à la préservation et à la valorisation des espaces NAF et des paysages, afin d'en tenir compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, de l'instruction des autorisations d'urbanisme, de l'élaboration des projets de développement et des projets de construction.

Elle se veut, à la fois un document à vocation stratégique au travers des principes et engagements qu'elle édicte, mais également un document pédagogique et méthodologique, grâce à la boîte à outils (réglementaires et techniques) et aux exemples qu'elle propose.

En effet, elle se compose du présent document qui constitue le corps de la charte et qui sera signé par les partenaires fédérés autour de la



charte et d'un document synthétique servant de support de communication sur la charte.

Ces documents sont complétés par des fiches pratiques comportant les contacts des organismes et personnes susceptibles d'accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches et d'annexes techniques venant enrichir la connaissance. Ces documents sont téléchargeables sur les sites internet des co-signataires.

Les principes de la nouvelle Charte

- Le principe de décloisonnement des acteurs et de co-responsabilité

L'ampleur du phénomène d'étalement et de mitage, la désaffectation des centralités historiques, la déconnexion entre lieu de travail et lieu d'habitat, montrent les limites de l'approche sectorielle du développement et prônent en faveur d'une approche territoriale, globale, transversale.

Ainsi la lutte contre l'étalement et le mitage doivent aujourd'hui passer par une action combinée portant sur la préservation et la valorisation des espaces NAF, mais également la limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Cet enjeu suppose le décloisonnement des acteurs de l'ensemble des domaines relevant de l'aménagement du territoire, à savoir : les acteurs de l'environnement, de l'agriculture, de la Sylviculture, de l'eau, de l'urbanisme, de l'économie... Il suppose également un

décloisonnement entre les acteurs publics (notamment les collectivités locales) et les acteurs privés (propriétaires fonciers, citoyens, promoteurs, agriculteurs, sylviculteurs, chefs d'entreprises...) ; la puissance publique, seule, ne pouvant pas faire face aux besoins en matière d'habitat, de services, d'équipement.

L'évolution de la demande sociétale en matière de santé, d'environnement, d'alimentation incite en outre à favoriser les relations entre les acteurs économiques (entreprises, agriculteurs, sylviculteurs) et les habitants dans un souci de meilleure cohabitation.

Les propriétaires fonciers, quant à eux, peuvent contribuer au projet de développement collectif et à l'enjeu de préservation et de valorisation des espaces et de limitation de la consommation foncière dès lors qu'ils sont associés en amont des réflexions.

Dans ce contexte, il convient que les élus, les acteurs de l'urbanisme, de l'agriculture, de la sylviculture, de l'environnement, les habitants, les associations réfléchissent ensemble aux projets de développement de leur territoire et soient les acteurs de ces projets, selon une approche transversale et multifonctionnelle.

Il s'agit d'une prise de conscience collective à opérer et d'une implication de l'ensemble des acteurs du territoire à rechercher et, ce, le plus en amont possible de l'élaboration des documents d'urbanisme et des projets de développement dans une logique de co-construction des projets et de co-évolution des territoires.

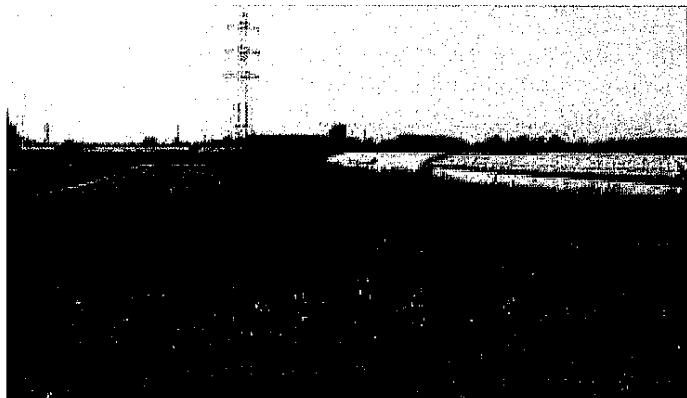
Dans cette logique, les partenaires engagés autour de la nouvelle « Charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de la Gironde », prônent un premier principe basé

sur le décloisonnement des acteurs et la co-responsabilité dans un souci de cohérence et de complémentarité des actions.

- **La reconnaissance de la valeur des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages**

Aujourd'hui, il s'agit de ne plus opposer espace urbain et espace rural, ni de considérer les espaces naturels ou agricoles comme des réserves foncières potentielles ou comme des espaces de compensations des projets urbains ou économiques. Il ne s'agit pas non plus de geler ou « sanctuariser » ces espaces, mais bien de les considérer comme des ressources locales, porteuses de plus-value.

Il s'agit, en effet, de considérer les espaces comme des « objets de valorisation » au sein des projets de développement et des projets de territoire. A cette fin, une attention doit être portée à leur qualité et à leur préservation, afin de ne pas compromettre leur potentiel de



valorisation (cf la fiche technique N° 15 « Les outils de protection et de valorisation des espaces NAF »).

Cette valorisation doit être basée sur la

reconnaissance de la valeur de ces espaces, liée aux services qu'ils rendent, tant d'un point de vue environnemental, qu'économique, patrimonial, social, voire sociétal (on parle de « services écosystémiques »). Cette plus-value peut être démontrée à partir de la réinterprétation des lieux et de l'approche géographique, paysagère, des morphotypes, de la valeur agronomique des sols, de leur rôle en terme de prévention des risques naturels...

Elle peut donner lieu à des chartes des paysages et des agricultures (à l'instar de celle en cours d'élaboration à l'échelle du SCOT de l'agglomération bordelaise présentée dans la fiche technique N° 17 « L'approche territorialiste, les projets agri-urbains et les bio-régions », à des projets de développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine (cf PEANP de la vallée maraîchères des Jalles), à des projets de sensibilisation à l'environnement, d'ouverture d'espaces aux publics...

Il convient donc de développer de véritables plaidoyers en faveur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, en tant que « bien commun ».

A cette fin, les partenaires engagés autour de la nouvelle « Charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de la Gironde », prônent un second principe basé sur la reconnaissance de la valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, en tant qu'éléments des projets de développement et de territoire.

- **Le principe de solidarité intercommunale et interterritoriale**

Les communes rurales sont aujourd'hui confrontées, avec l'arrivée de nouvelles populations, à des demandes souvent identiques à celles des communes urbaines, les habitants

aspirant aux mêmes équipements et services. Elles ont également du mal à assumer le coût des infrastructures et des réseaux inhérents au développement urbain. Il paraît indéniable qu'aujourd'hui, la réponse aux besoins de développement d'un territoire ne peut se concevoir à une échelle strictement communale, mais bien à l'échelle intercommunale, voire interterritoriale.

L'échelle du bassin de vie apparaît comme la bonne échelle pour élaborer un projet cohérent, favoriser les économies d'échelle, structurer le territoire à long terme.

En effet, c'est à l'échelle supra-communale qu'il est possible de mieux organiser l'accueil des populations, l'offre de services et d'équipements, le développement économique et ce, dans une logique d'armature urbaine, de polycentrisme et de solidarité intercommunale.

C'est également à l'échelle du bassin versant que la préservation des continuités naturelles, des trames vertes et bleues, des couloirs écologiques prend tout son sens.

Les SCOT et les PLUi (valant PLH) donnent aujourd'hui aux acteurs locaux l'opportunité et les conditions de co-construire un projet développement durable, basé sur l'équilibre urbain/rural et sur la solidarité intercommunale.

La démarche InterSCOT 33 vise, quant à elle, à favoriser les échanges entre les territoires girondins et à réfléchir à des solutions ou des coopérations autour de problématiques dépassant le cadre intercommunal (cf question foncière, question des déplacements et mobilités, question de l'eau...).

Dans ce contexte, les partenaires engagés autour de la nouvelle « Charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de la Gironde »,

prônent un troisième principe basé sur la solidarité intercommunale et interterritoriale.

Les engagements de la nouvelle Charte

Considérant l'absolue nécessité de limiter les extensions urbaines et le mitage de l'espace rural et de préserver l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces ruraux ;

Considérant, l'opportunité d'encourager une utilisation économe de l'espace et de rechercher des formes architecturales et urbaines plus compactes ;

Considérant l'enjeu de préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages et de les valoriser au sein des projets de territoire,

Considérant les interactions entre agriculteurs-sylviculteurs et habitants, nécessitant une meilleure connaissance mutuelle et incitant à l'élaboration d'actions communes, les partenaires de la charte s'entendent autour de 3 engagements :

- **Engagement N°1** : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages, en tant que partie intégrante des projets de développement et de territoire en démontrant la valeur de ces espaces par les services rendus par ces espaces (écologiques, économiques, récréatifs, patrimoniaux, sociologiques, en matière santé...)

protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, afin d'en garantir la qualité et la pérennité, mener des inventaires faune/flore en toutes saisons, développer des

actions foncières favorisant la valorisation de espaces naturel, agricoles et forestiers, démontrer la valeurs des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages de par les services qu'ils rendent, développer des cartographies des sols à partir de leur valeur agronomique, élaborer de véritables diagnostics agricoles, forestiers, développer des projets « agri-urbains », traiter les lisières péri-urbaines, élaborer des chartes des agricultures et des paysages...

- **Engagement N°2 : Favoriser la cohabitation entre agriculteurs-sylviculteurs et habitants dans une logique de « co-construction » et de « co-évolution » :**

faire connaître le métier d'agriculteur et l'activité sylvicole, sensibiliser au rôle de l'agriculture et de la sylviculture en zone rurale, démontrer le poids de l'agriculture et de la sylviculture dans l'économie locale, sensibiliser à la notion de circuits courts, de capacité alimentaire, d'agriculture de qualité, développer des projets d'agriculture urbaine et péri-urbaine, d'agriculture de qualité et agriculture biologique, limiter les conflits d'usage, tenir compte du risque feu de forêt, expliquer les modes de traitement et les pratiques des agriculteurs, mener des actions éducatives envers les scolaires, développer l'agri-tourisme, l'oeno-tourisme...

- **Engagement N°3 : Accompagner le développement des territoires, tout en veillant à une gestion économe du foncier au sein des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement :**

limiter les extensions urbaines, hiérarchiser les zones de développement futur, recentrer le développement dans les centres-bourgs

et les quartiers principaux, développer les études de capacité, expérimenter des formes architecturales et urbaines plus compactes, identifier et combler les dents creuses, s'engager dans la revitalisation des centres-anciens dégradés, encadrer et exploiter le potentiel foncier issu des divisions parcellaires, initier des projets d'habitat participatif en renouvellement urbain et en comblement des dents creuses, identifier et réinvestir les friches industrielles ou économiques, rationaliser les zones d'activités économique, d'activité de loisirs et les projets d'urbanisme commercial, réglementer les constructions en zone A et N, limiter l'implantation de parcs photovoltaïques sur les espaces agricoles et forestiers, associer les représentants des professions agricoles, viticoles, sylvicoles le plus en amont possible des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement...

La gouvernance et l'animation de la Charte

Parallèlement aux principes et engagements édictés par la charte, les destinataires de la charte trouveront des annexes techniques complétant la charte et des fiches pratiques expliquant et illustrant l'ensemble des éléments d'ordre réglementaire et technique abordés au sein de la charte.

Ces fiches et ces annexes sont téléchargeables, individuellement, sur les sites internet des différents partenaires et renvoient vers des personnes ressources susceptibles de compléter l'information livrée et d'apporter une assistance technique dans l'élaboration d'un projet ou tout autre accompagnement. Les fiches pratiques

pourront être complétées et actualisées au fil de l'eau, à savoir au fil de l'évolution réglementaire, de l'évolution de la doctrine ou encore au fur et à mesure de la mise en œuvre des projets.

Ces fiches pratiques visent à illustrer les thématiques abordées au sein de la charte et à capitaliser les enseignements et expériences tirés des projets girondins, voire d'autres territoires considérés comme vertueux. Certaines nouvelles fiches pourront être créées en tant que de besoin.

Des groupes travail multi-acteurs pourront être mis en place sur les territoires girondins volontaires pour accompagner l'émergence de projets.

Des journées de formations seront proposées aux élus locaux, techniciens et bureaux d'étude en vue de développer une culture commune autour des thèmes et outils abordés au travers de la charte et d'échanger sur les bonnes pratiques et capitaliser les expériences vertueuses venant illustrer ces thèmes et outils.

Enfin, un comité de suivi de la charte composé des signataires de la charte sera chargé de veiller à sa mise en œuvre et à sa mise à jour au fil du temps.

Il validera l'adhésion de nouveaux partenaires, l'actualisation de son contenu et la création éventuelle de nouvelles annexes techniques ou fiches pratiques.

Les partenaires historiques de la Charte

L'AMG 33 : L'Association des Maires de Gironde, représentant les Maires et les Présidents d'intercommunalité du département de la Gironde, a pour but de : faciliter le mandat de ses adhérents par des formations et du conseil dans le domaine administratif, juridique, technique et financier ; de défendre la fonction de Maire et de Président d'EPCI auprès du Gouvernement ; de développer des liens de solidarité, de partage d'expériences entre ses membres ; de diffuser toute information touchant à l'exercice de la fonction de maire ou de président d'EPCI.

L'AMG entend dédramatiser l'action des Maires et des Présidents d'EPCI, compétents en urbanisme, trop souvent accusés de mauvais gestionnaire de l'urbanisation dans leur commune. Les élus de la Gironde partagent les objectifs de gestion économe des sols. Ils sont également conscients de la nécessité de contrôler et de limiter tant l'étalement urbain que le mitage de leur territoire. Ils sont ainsi d'accord pour assurer dans leur commune, une certaine densification tenant compte de l'existant, ce qui a été unanimement pris en compte par l'Association des Maires de France. L'AMG siège à la CDPENAF.

Contact : Association des Maires de Gironde
 25, rue du Cardinal Richaud 33070 Bordeaux /
 05 56 07 13 50/ contact@amg33.fr
www.amg33.fr



La Chambre d'agriculture de la Gironde : deux missions essentielles animent cette institution publique et professionnelle : un rôle d'avis et de conseils auprès des Pouvoirs Publics au nom de l'intérêt général agricole ainsi qu'un rôle d'intervention et tout spécialement de conseil auprès des agriculteurs et des collectivités. Elle s'attache plus particulièrement à favoriser le développement durable des exploitations et des territoires et à contribuer à la pérennité des entreprises agricoles. La Chambre d'Agriculture de la Gironde est Membre de droit de la CDPENAF.

Contact : chambre d'agriculture de la Gironde,
17, Cours Xavier Arnoz 33082 Bordeaux Cedex
05 56 79 64 12
territoires@gironde.chambagri.fr
www.gironde.chambagri.fr

Le Département : le Département est compétent en matière d'Espaces Naturels Sensibles et d'Aménagement foncier rural. En outre, il entend jouer son rôle de « chef de file des solidarités humaines et territoriales » consacré au sein de la loi NOTRe, en accompagnant les territoires girondins dans l'élaboration de projets de territoire et de projets de développement basés sur l'équilibre urbain/rural et sur l'approche multifonctionnelle des espaces. Le Département, est également Membre de droit de la CDPENAF et de la CDNPS.

Contact :
Département de la Gironde
1, esplanade Ch De Gaulle CS 71 223
33 074 Bordeaux cedex /
DGAT-DCTCE : 05 56 99 33 33 poste 6637
dgat-dctce@gironde.fr / www.gironde.fr

L'Etat : Il a pour objectif de favoriser une déclinaison efficace des politiques publiques nationales au regard des enjeux locaux et dans le cadre du développement équilibré des territoires. Les services de l'État sous l'autorité du Préfet œuvrent en ce sens dans la connaissance des territoires, la prévention des risques naturels et technologiques, la planification et l'urbanisme, le logement et les transports, la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, de l'agriculture et de la forêt et l'accompagnement des porteurs de projets.

La DDTM33, qui a participé à l'élaboration de cette nouvelle charte assure une fonction de veille législative et réglementaire en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'application du droit des sols et de fiscalité de l'urbanisme. Elle anime la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) qui se prononce sur toute question relative à la consommation des surfaces NAF. Elle accompagne les collectivités dans la conception et la mise en œuvre de projets d'aménagement respectueux des enjeux de développement durable.

Contact : DDTM de Gironde – Service Urbanisme
Aménagement Transports
05 56 24 87 92 / ddtm-suat@gironde.gouv.fr/
www.gironde.gouv.fr

Les partenaires associés à la Charte

CIVB : La vigne et le vin apportent depuis des siècles la richesse et la notoriété à Bordeaux et à la Gironde, la viticulture reste plus que jamais un élément structurant essentiel du département.

Tout cela repose sur des Terroirs d'exception, les véritables fondations du Vin de Bordeaux.

Plus importante que jamais dans un contexte économique délicat, face à une urbanisation excessive liée à un étalement urbain non réfléchi, la préservation des Terroirs d'Appellation des Vins de Bordeaux se raisonne à long terme.

La filière viticole poursuit sa politique de protection du patrimoine viticole avec une volonté constante de concertation pour trouver le meilleur équilibre dans la toujours difficile gestion des espaces.

En 2007, le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (CIVB), la Fédération des Grands Vins de Bordeaux (FGVB) et la Chambre d'Agriculture de Gironde, signataires d'une « charte Terroirs » ont créé la « Commission Terroir ». Elle rassemble les représentants de l'Etat, du Département, des SCOT approuvés, de la SAFER et de l'INAO et les professionnels des AOC girondines et de la filière.

Cette commission échange des informations, diligente des expertises et favorise la concertation. Chaque mois sont abordés tous les dossiers relatifs à l'impact de l'urbanisme et des grands équipements sur les territoires d'AOC.

**Contact : 1, Cours du 30 juillet
33075 Bordeaux Cedex
05 56 00 22 66
civb@vins-bordeaux.fr / www.bordeaux.com**

Le SYSDAU :

Le syndicat du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, établissement public créé en février 1996, à l'occasion de la révision du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, agit au cœur de l'aménagement du territoire des 94 communes regroupées en établissements publics de coopération intercommunale autour de Bordeaux Métropole et de 7 communautés de communes. Depuis 2014, date d'approbation du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, le SYSDAU constitue l'instance de pilotage du suivi de la mise en œuvre du SCoT et d'ingénierie territoriale d'accompagnement des collectivités.

A ce titre, le SYSDAU a le rôle :

- d'assurer la mise en application, la traduction et le suivi du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux
- d'accompagner les collectivités membres dans l'élaboration des PLU et PLUi et d'assurer le rôle de personne publique associée
- de développer les missions d'assistance juridique et technique, de conseil en urbanisme,
- d'engager des travaux de mise en oeuvre du SCoT sur les politiques publiques de transition énergétique et climatique, de mobilités et d'infrastructures, d'équipements, d'habitat et d'aménagement commercial, de développement économique, d'environnement et de ressources naturelles, d'agriculture et de trames vertes et bleues.

**Contact : Hangar G2 Quai Armand Lalande
33041 Bordeaux cedex // 05 56 11 06 60 //
sysdau@sysdau.fr // www.sysdau.fr**

Le Syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest :

Les propriétaires forestiers sylviculteurs de la forêt cultivée de pin maritime des Landes de Gascogne sont rassemblés au sein du Syndicat des Sylviculteurs du Sud-Ouest pour leur très grande majorité. La forêt est privée à raison de 90 % de sa surface.

Ce Syndicat a pour objet de :

- défendre les intérêts des propriétaires sylviculteurs sur le plan économique, juridique, fiscal et social
- les représenter auprès de toutes instances
- les conseiller et proposer des orientations et des réformes tendant à favoriser l'indépendance dans la gestion et le dynamisme dans l'économie de la forêt.

La question de la consommation foncière et du maintien de la matrice forestière est au cœur de ses préoccupations. Il participe en toute logique aux CDPENAF des départements de Gironde, des Landes et du Lot et Garonne.

Il veille au maintien de la matrice forestière et des grands équilibres associés.

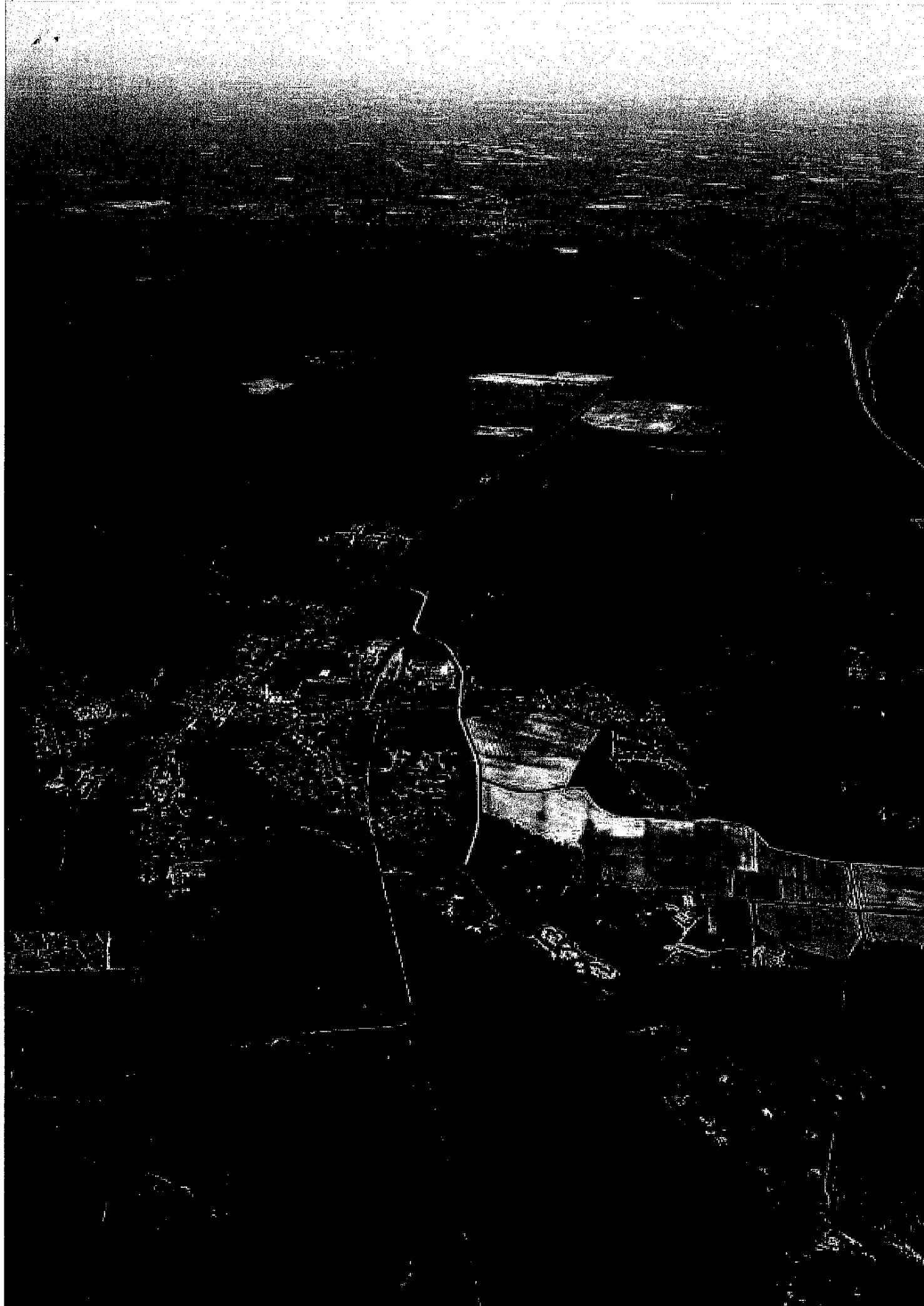
Il contribue fortement à la protection du massif forestier via l'organisation de la Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI) et participe activement à l'observatoire NAFU.

Contact : 6, Parvis des Chartrons
33075 Bordeaux Cedex // 05 57 85 40 13 //
contact@maisondelaforet.fr
www.maisondelaforet-sudouest.com

La FGVB : dès la fin des années 90, la Fédération des Grands Vins de Bordeaux qui regroupe l'ensemble des organismes de défense et de gestion des AOC de la Gironde, s'est mobilisée pour la défense des terroirs viticoles, notamment dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental des carrières.

Elle poursuit depuis lors, dans le cadre des travaux de la Commission Terroir de la filière viticole, l'objectif global de prévention du mitage urbain des zones viticoles, en s'appuyant sur le principe de concertation préalable avec l'ensemble des acteurs en matière d'urbanisme.

Contact : 1, cours du 30 juillet 33000 Bordeaux
05 56 00 22 93/ fgvb@fgvb.fr/ www.fgvb.fr



Les partenaires historiques

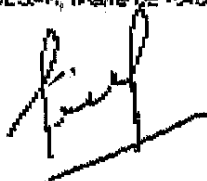
Le Conseil Départemental de la Gironde

Le Président du Conseil départemental de la Gironde
Jean-Luc GLEYZE, conseiller départemental du canton
Sud Gironde



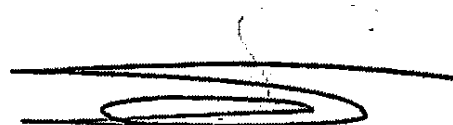
L'Association des Maires de Gironde

Le Président de l'AMG 33
Gérard CESAR, Maire de RAUZAN



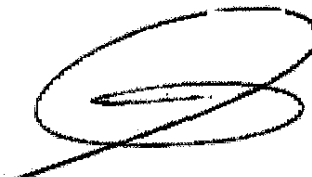
L'Etat

Le Préfet de Gironde, Préfet de la Nouvelle Aquitaine
Pierre DARTOUT



La Chambre d'agriculture de la Gironde

Le Président de la Chambre d'agriculture de la Gironde,
Bernard ARTIGUE



Les partenaires associés

Le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux

Le Président du Conseil Interprofessionnel du Vin de
Bordeaux
Aïan SICHÉL



La Fédération des Grands Vins de Bordeaux
à appellation contrôlée

Le Président de la Fédération des Grands vins de Bordeaux
Henri GRANGEAU



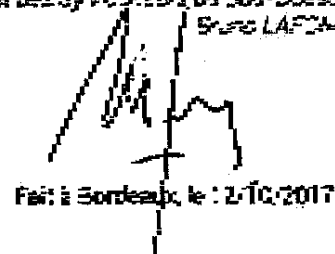
Le Syndicat Mère du SCOT de l'Aire Métropolitaine bordelaise

Le Président du Syndicat du SCOT de l'Aire métropoli-
taine bordelaise
Michel LASARON, Maire de Gradignan, Vice Président
de Bordeaux Métropole



Le syndicat des Sylviculteurs du Sud-ouest

Le Président du Syndicat des Sylviculteurs du Sud-Ouest
Bruno LAFON



Fait à Bordeaux, le 12/10/2017

Glossaire

ADS : Application du droit des sols	MAJIC : Mise à jour de l'information cadastrale
AFAF : Aménagement foncier agricole et forestier	NAF : Naturels, agricoles et forestiers (espaces)
ALUR : Accès au logement et un urbanisme renouvelé (Loi)	NAFU : Naturels, agricoles, forestiers et urbains (observatoire des espaces NAFU)
AMG : Association des maires de Gironde	NOTRe : Nouvelle organisation territoriale de la république (Loi)
AURBA : Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine	OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
AOC : Appellation d'origine contrôlée	ONCEA : Observatoire national de la consommation d'espaces agricoles
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement	PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
CD33 : Conseil départemental de la Gironde	PEANP : Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains
CDCEA : Commission départementale de consommation des espaces agricoles	PLU : Plan local d'urbanisme
CDC : Communauté de communes	PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal
CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	PLH : Plan local de l'Habitat
CDNPS : Commission départementale de la nature, des sites et des paysages	RNU : Règlement national d'urbanisme
CIVB : Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux	SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer	SAU : Surface agricole utile
DFCI : Défense de la forêt contre les incendies	SCOT : Schéma de cohérence territoriale
DGFIP : Direction générale des finances publiques	SRU : Solidarité et renouvellement urbain (Loi)
DOO : Document d'orientation et d'objectifs	SSSO : Syndicat des sylviculteurs du sud-ouest
EBC : Espaces boisés classés	SYSDAU : Syndicat du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale	UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (United Nations educational, scientific and cultural Organization)
FGVB : Fédération des Grands vins de Bordeaux	ZAP : Zone d'agriculture protégée
GIP ATGéri : Groupement d'intérêt public- aménagement et gestion des risques	ZONAGE A : Zonage agricole
INAO : Institut national de l'origine et de la qualité	ZONAGE N : Zonage naturel
LAAF : Loi Agriculture, Alimentation, forêt	ZPENS : Zone de préemption des espaces naturels sensibles
LGV : Ligne à grande vitesse	



Département de la Gironde - DIRCOM - Impression CID - Oct.2017

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-035

CA 2017-79 Approbation du projet : Avenant à la convention cadre avec la SAFER Poitou-Charentes, la SAFER Aquitaine Atlantique, la SAFER Marché Limousin prévoyant l'extension sur les six nouveaux Départements du territoire de compétence de l'EPF, point sur la méthode de travail avec la SAFER au niveau régional d'ici début 2019

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° CA-2017- 79

Approbation du projet : Avenant à la convention cadre avec la SAFER Poitou-Charentes, la SAFER Aquitaine Atlantique, la SAFER Marché Limousin prévoyant l'extension sur les six nouveaux Départements du territoire de compétence de l'EPF, point sur la méthode de travail avec la SAFER au niveau régional d'ici début 2019

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 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 d'avenant à la convention cadre avec la SAFER

- 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 l'avenant

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 mardi 28 novembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant à la convention cadre avec la SAFER Poitou-Charentes, la SAFER Aquitaine Atlantique, la SAFER Marché Limousin prévoyant l'extension sur les six nouveaux Départements du territoire de compétence de l'EPF, point sur la méthode de travail avec la SAFER au niveau régional d'ici début 2019

L'EPF et les SAFER sont des partenaires naturels pour la réalisation d'opérations, d'expérimentations à la frange de leurs compétences respectives, par exemple sur l'agriculture urbaine, la protection de l'environnement.

C'est dans ce cadre que l'EPF a signé avec la SAFER Poitou-Charentes une convention cadre en 2014 déclinant les axes de travail en commun dans un cadre partenarial, pour appuyer les collectivités et permettre l'émergence de nouveaux projets ambitieux selon cette forme.

Ce partenariat s'est matérialisé notamment dans le cadre des démarches de la communauté de communes de la haute saintonge, sur la filière bois. Dans certains cas, des interventions envisagées, par exemple sur un site archéologique, n'ont pas eu à se réaliser.

Il est proposé dans un premier temps d'intégrer par avenant les SAFER des nouveaux territoires d'intervention de l'EPF, et de porter le champ territorial de la convention sur l'ensemble du nouveau périmètre de l'EPF. Cela permettra l'émergence de nouveaux projets selon les besoins des collectivités sur les nouveaux territoires d'intervention de l'EPF.

Le cas échéant, selon l'évolution des perspectives de partenariats, une nouvelle convention cadre sera envisagée avec la fusion des SAFER au 1^{er} janvier 2019.



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION CADRE**

ENTRE

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

ET

LA SAFER POITOU-CHARENTES

LA SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE

LA SAFER MARCHE LIMOUSIN

Entre

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-.. du

d'une part,

et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Poitou-Charentes, Société Anonyme au capital de 1.260.832 €, agréée conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi d'orientation agricole du 5 août 1960 par arrêté interministériel du 12 juillet 1962 paru au JO du 3 août 1962, immatriculée au Registre du Commerce de Niort - SIRET 026 280 040 00028, code APE 701 C - dont le siège social est 347, Avenue de Limoges – CS 68640 - 79026 NIORT CEDEX représentée par Monsieur Patrice COUTIN, Président Directeur Général.

Avt 1 - Convention cadre EPF – SAFER PC-AA-ML n° CC – .. – 17 – ...

Ci-après dénommé « **SAFER PC** » ;

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Aquitaine Atlantique, +++ dont le siège social est +++ représentée par Monsieur +++, Président Directeur Général.
Ci-après dénommé « **SAFER AA** » ;

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Marche Limousin, +++ dont le siège social est +++ représentée par Monsieur +++, Président Directeur Général.
Ci-après dénommé « **SAFER ML** » ;

Les trois SAFER dénommées ensemble « **les SAFER** »

d'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF et les SAFER sont des partenaires naturels pour la réalisation d'opérations, d'expérimentations à la frange de leurs compétences respectives, par exemple sur l'agriculture urbaine, la protection de l'environnement.

C'est dans ce cadre que l'EPF a signé avec la SAFER Poitou-Charentes une convention cadre en 2014 déclinant les axes de travail en commun dans un cadre partenarial, pour appuyer les collectivités et permettre l'émergence de nouveaux projets ambitieux selon cette forme.

Ce partenariat s'est matérialisé notamment dans le cadre des démarches de la communauté de communes de la haute saintonge, sur la filière bois. Dans certains cas, des interventions envisagées, par exemple sur un site archéologique, n'ont pas eu à se réaliser.

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.

Il est proposé dans un premier temps d'intégrer par avenant les SAFER des nouveaux territoires d'intervention de l'EPF, et de porter le champ territorial de la convention sur l'ensemble du nouveau périmètre de l'EPF. Cela permettra l'émergence de nouveaux projets selon les besoins des collectivités sur les nouveaux territoires d'intervention de l'EPF.

Le cas échéant, selon l'évolution des perspectives de partenariats, une nouvelle convention cadre sera envisagée avec la fusion des SAFER au 1^{er} janvier 2019.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Avt 1 - Convention cadre EPF – SAFER PC-AA-ML n° CC – – – 17 – –

ARTICLE 1 — MODIFICATION DES SIGNATAIRES

Sur l'ensemble de la convention, la mention « la SAFER » désigne désormais « les SAFER », soit les trois SAFER Poitou-Charentes, Aquitaine Atlantique et Marche Limousin.

ARTICLE 2 — MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION

L'article 6 de la convention initiale est ainsi réécrit :

La présente convention s'applique à l'ensemble du territoire de compétence de l'EPF sur les secteurs de compétence des SAFER.

ARTICLE 3 — MODIFICATION DE LA DUREE

L'article 8 de la convention initiale est ainsi réécrit :

La présente convention, voit son exécution se poursuivre de sa date de signature le 12 novembre 2014 pour se terminer le 31 décembre 2018.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

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

La SAFER
Poitou-Charentes
représentée par son Président Directeur Général,

Philippe GRALL

Patrice COUTIN

La SAFER Aquitaine Atlantique
représentée par son Président Directeur Général,

La SAFER Marche Limousin
représentée par son Président Directeur Général,

++++

+++

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

Avt 1 - Convention cadre EPF – SAFER PC-AA-ML n° CC – .. – 17 – ...



CONVENTION CADRE

ENTRE

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ET

LA SAFER POITOU-CHARENTES

Entre

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°CA-2014-59 en date du 23 Septembre 2014,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'une part,

et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Poitou-Charentes, Société Anonyme au capital de 1.260.832 €, agréée conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi d'orientation agricole du 5 août 1960 par arrêté interministériel du 12 juillet 1962 paru au JO du 3 août 1962, immatriculée au Registre du Commerce de Niort - SIRET 026 280 040 00028, code APE 701 C - dont le siège social est 347, Avenue de Limoges – CS 68640 - 79026 NIORT CEDEX représentée par Monsieur Patrice COUTIN, Président Directeur Général.

Ci-après dénommé « **SAFER** » ;

d'autre part

PC

PRÉAMBULE

Un premier partenariat arrivant à échéance et à la lumière de l'expérience acquise, du PPI 2014 – 2018 et du PPAS 2015 – 2020 en cours de préparation, l'EPF et la SAFER entrent dans une nouvelle phase de leur partenariat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION-CADRE

La présente convention a pour objet de définir et de préciser les objectifs généraux et les principes du partenariat entre l'EPF et la SAFER qui ont décidé de travailler de concert dans le but de :

- Porter de manière efficace les objectifs définis par les ministères de tutelle en les adaptant au territoire, et en démontrant la faisabilité d'opérations complexes
- Réfléchir à une meilleure utilisation du foncier agricole, en termes qualitatifs et quantitatifs lorsque, après une étude de besoins et une étude de gisement-potentialités, aucun gisement en urbanisation n'a pu être repéré permettant de répondre aux besoins relevés.
- Travailler de concert sur la question des compensations agricoles, tant en termes qualitatifs que quantitatifs
- coopérer en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels, notamment dans les zones humides, les périmètres de captage et les secteurs de compensation environnementale.

Elle constitue le cadre de référence des actions conduites en partenariat et des modalités d'intervention de la SAFER PC qui feront l'objet de conventions spécifiques.

ARTICLE 2. — OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PARTENARIAT

Les signataires s'engagent à inscrire le partenariat et les actions dans le cadre des objectifs généraux suivants précisés notamment aux articles L321-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers d'Etat et L111-2 du code rural et de la pêche maritime relatif à l'aménagement rural:

- La mise en place de réflexions communes sur la limitation de la création de zones en extension, que ce soit pour le logement (lotissements) ou pour l'activité (zones commerciales et d'activité), et sur la stratégie opérationnelle, la communication et la pédagogie en conséquence
- La définition commune de stratégies sur le logement en zone rurale, pour répondre aux besoins en termes de nombre et en termes de qualité, avec des réflexions spécifiques sur les problèmes de vieillissement, en particulier de la population agricole, d'âge et de vétusté des logements
- La définition commune de stratégies sur l'activité économique en zone rurale, avec des questions sur la pluralité des types d'activité, la taille des locaux, le télétravail, l'intégration urbanistique, la rénovation et le changement d'affectation de locaux agricoles
- La définition commune de stratégies sur l'activité commerciale en zone rurale, sur les petits commerces en centre bourg, le dimensionnement et la couverture de l'offre commerciale, l'attractivité des bourgs, la viabilité des commerces installés et la pérennité des installations de commerçants
- La pérennisation de l'offre de services, notamment de services médicaux et à destination des seniors, et des besoins de locaux et de mutualisation afférents

Convention cadre EPF – SAFER PC n° CC – ... – 14 – ...
Octobre 2014

PC *PC*

- La protection de l'agriculture périurbaine, notamment par le développement de circuits de commercialisation courts, de magasins de producteurs en centre en lien avec les marchés non permanents, d'installation de producteurs sur des filières spécifiques
- La protection de l'environnement en lien notamment avec des projets d'aménagement touristique ou paysagers comme une piste cyclable.

L'EPF et la SAFER vont œuvrer pour mettre en cohérence leurs démarches opérationnelles au regard des projets des collectivités publiques et de leur établissements publics dans l'exercice de leurs compétences respectives.

ARTICLE 3. — LES PRINCIPES QUI GUIDENT CE PARTENARIAT

Dans le respect des objectifs généraux précisés ci-dessus, le partenariat se fonde sur les principes suivants :

- la concertation permanente lors de l'élaboration et la mise en œuvre des actions conduites de manière conjointe ou séparée, dans le respect du principe de subsidiarité,
- Un processus ambitieux sur les objectifs du partenariat incluant l'expérimentation, la démonstration et l'industrialisation des processus
- la contractualisation préalable à la mise en œuvre des programmes d'actions,
- l'évaluation avec mise en évidence des marges de progrès.

ARTICLE 4. — LES ACTIONS CONCERNÉES

Pour répondre à ces objectifs, les deux signataires décident d'établir un partenariat actif, qui sera déterminé par une convention opérationnelle.

Pour répondre aux obligations de l'EPF au regard du Code des Marchés Publics, certaines opérations devront faire l'objet d'appel d'offres ou de consultations.

ARTICLE 5. — LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les signataires conviennent que des conventions spécifiques déclineront les conditions techniques et financières de mise en œuvre de chacune de ces actions.

En matière de publicité, d'exploitation ou de communication d'éléments ou d'informations relatives aux projets et actions conduites dans le cadre de ce partenariat, les signataires s'engagent à citer nommément les partenaires concernés. L'affichage précis lié aux actions conventionnées devra faire l'objet d'un accord réciproque.

ARTICLE 6. — CHAMP D'APPLICATION

La présente convention s'applique à l'ensemble du territoire régional sur les secteurs de compétence de la SAFER.

ARTICLE 7. — PILOTAGE


Les parties signataires décident de mettre en place un comité de suivi de ce partenariat. Ce comité a pour objet de faire un bilan annuel de la mise en œuvre de la convention cadre, des actions conduites et de proposer de nouvelles actions à initier. Ce comité sera réuni au moins une fois par an à l'initiative de la SAFER ou de l'EPF. Il sera composé d'au moins deux représentants de chacune des parties.

ARTICLE 8. — DURÉE ET SUIVI DE LA CONVENTION

La présente convention est établie jusqu'au 31 décembre 2015. Elle entrera en application après signature par les parties, dès son approbation par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER.

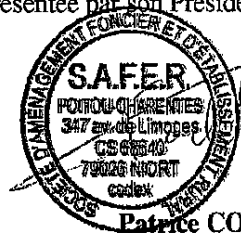
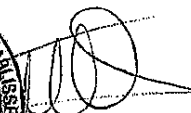
Fait à Poitou....., le 12/11/14..... en 4 exemplaires originaux

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



Philippe GRALL

La SAFER
Poitou-Charentes
représentée par son Président Directeur Général,



Patrice COUTIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/44 en date du 23 Septembre 2014.

Convention cadre EPF - SAFER PC n° CC - .. - 14 - ...
Octobre 2014

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-036

CA 2017-80 Approbation du projet : Convention
partenariale de territoire avec la Communauté de
Communes Isle Double Landais dans le cadre de la mise
en œuvre de l'outil départemental de veille foncière

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 80

**Approbation du projet : Convention partenariale de territoire avec la
Communauté de Communes Isle Double Landais dans le cadre de la mise en œuvre
de l'outil départemental de veille foncière**

Le Conseil d'Administration 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 partenariale de territoire avec la Communauté de Communes Isle Double Landais dans le cadre de la mise en œuvre de l'outil départemental de veille foncière, entre le Département de la Dordogne (24), la SAFER Atlantique, l'Union Départementale des Maires de la Dordogne, l'Agence Technique Départementale de la Dordogne, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et la Communauté de Communes Isle Double Landais

-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

15 DEC. 2017

Bordeaux, le

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

**Approbation du projet : Convention partenariale de territoire avec la
Communauté de Communes Isle Double Landais dans le cadre de la mise en œuvre
de l'outil départemental de veille foncière**

Objet : Veille foncière

Description de la convention

Pour :

- Développer une véritable ingénierie foncière départementale mise au service des collectivités
- Contribuer à l'enjeu d'excellence environnementale du territoire par une maîtrise effective du foncier.

Par :

- La mise en œuvre d'une synergie collaborative partagée entre toutes les collectivités ;
- La mutualisation d'outils performants et innovants et en particulier, la création d'un outil départemental de veille foncière.

Création d'un outil départemental de veille foncière

Le Département, avec le concours de l'ATD 24, a développé un dispositif dédié à la veille foncière, qui a exactement les mêmes applications que l'outil VIGIFONCIER de la SAFER.

Ce service vient s'ajouter à la dynamique initiée par le Département en matière de cohérence territoriale : tous les outils mis en œuvre doivent concourir à donner à l'ensemble des élus locaux la maîtrise de leur foncier.

L'ATD 24 a ainsi intégré au sein de son Système d'Informations Géographiques « PÉRIGÉO un applicatif similaire à VIGIFONCIER et disposant de toutes ses caractéristiques :

- Alertes (sur la plateforme et par mail) : chaque jour, les notifications seront envoyées par mail aux collectivités concernées ;
- Tableaux de bord (...).

En outre, dans l'hypothèse où elle souhaiterait y adhérer, la Communauté de Communes Isle Double Landais bénéficiera de l'ensemble des données présentes dans la visionneuse Géovisu de l'ATD 24, à savoir :

- Plans parcellaires liés à la Matrice cadastrale (Mise à jour annuelle) ;
- Documents d'urbanisme numérisés et mis à jour ;
- Ensemble des données réglementaires et des prescriptions ;
- Toutes les autres informations spécifiques à la collectivité et ayant été intégrées à la suite d'une numérisation réalisée par la collectivité.

Les services du Conseil Départemental ont aussi accès à l'ensemble de ces données et disposent également d'une veille foncière spécifique concernant les préemptions sur les Espaces Naturels Sensibles

Dès signature de la présente convention, l'ATD 24 procédera à l'activation d'un compte sur son Système d'Informations Géographiques « PÉRIGÉO », permettant aux communes membres de la Communauté Isle Double Landais d'accéder aux informations de veille foncière sur leurs territoires.

Mise en œuvre d'une politique départementale foncière

Un outil innovant pour assurer le développement de nos territoires de demain

CONVENTION PARTENARIALE DE TERRITOIRE

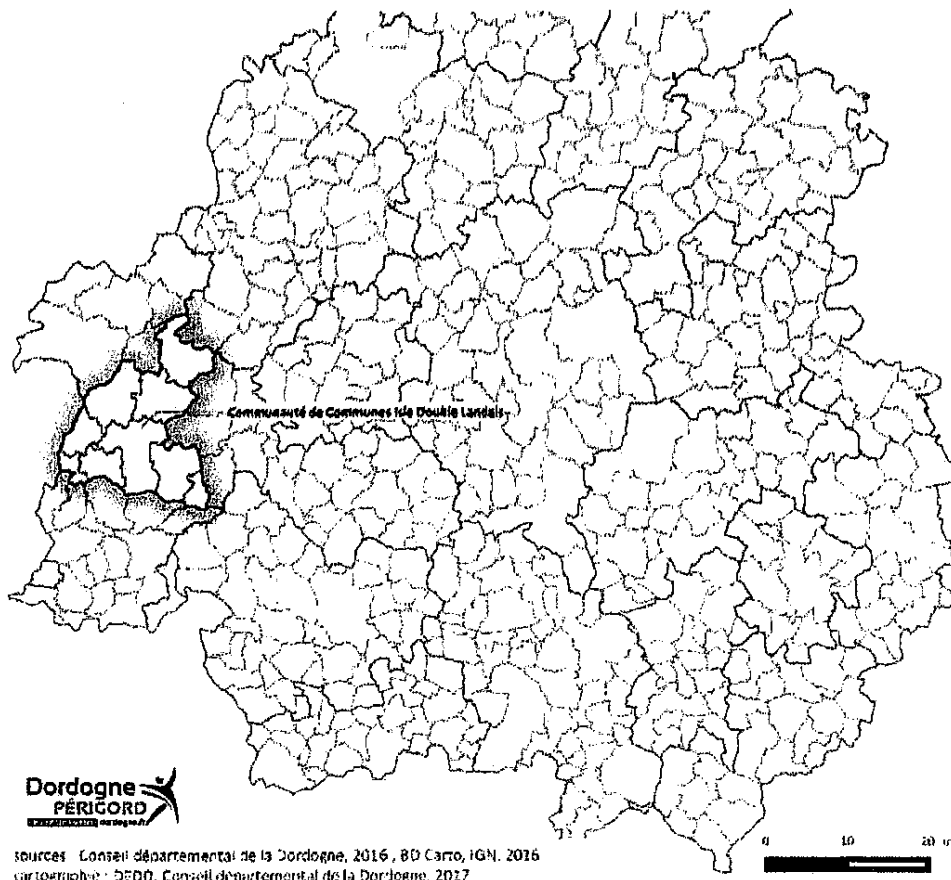
Communauté de Communes Isle Double Landais

Pour :

- Développer une véritable ingénierie foncière départementale mise au service des collectivités ;
- Contribuer à l'enjeu d'excellence environnementale du territoire par une maîtrise effective du foncier.

Par :

- La mise en œuvre d'une synergie collaborative partagée entre toutes les collectivités ;
- La mutualisation d'outils performants et innovants et en particulier, la création d'un outil départemental de veille foncière.



sources : Conseil départemental de la Dordogne, 2016, BD Carro, IGH, 2016
cartographe : DEOD, Conseil départemental de la Dordogne, 2017

ENTRE :

Le Département de la Dordogne, Hôtel du Département, 2 rue Paul-Louis Courier, CS11200, 24019 PERIGUEUX CEDEX, représenté par son Président, Monsieur Germain PEIRO, dûment habilité à signer en vertu de la délibération de l'Assemblée départementale du 31 mars 2017.

Ci-après dénommé, le Département.

La SAFER Aquitaine-Atlantique, Société Anonyme au capital de 1.574.640 Euros, dont le siège social est à PAU (64006) - 18, Avenue Sallenave, immatriculée au RCS de PAU, sous le numéro B 096 380 373, représentée par son Président, M. Francis MASSE, dûment habilité par le Conseil d'Administration du ...

Ci-après dénommée, la SAFER.

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne, BP 104 - 24051 PERIGUEUX CT CEDEX 9, représentée par son Président, Monsieur Bernard VAURIAC, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n°...

Ci-après dénommée, l'UDM 24.

L'Agence Technique Départementale de la Dordogne, établissement public administratif, dont les locaux sont situés 2 place Hoche – 24000 Périgueux, représentée par son Président délégué, M. Jean-Michel MAGNE, dûment habilité par le Conseil d'Administration du 13 février 2017.

Ci-après dénommée, l'ATD 24.

L'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du... et agissant en vertu de la délibération d'administration n°... en date du...

Ci-après dénommé, l'EPF-NA.

ET

La Communauté de Communes Isle Double Landais, dont le siège est situé : 4B rue Joffre, 24700 Montpon Ménéstérol, représentée par son Président, Monsieur Jean-Paul LOTTERIE, dûment habilité à signer en vertu de la délibération de l'Assemblée Communautaire du 10 juillet 2017.

Ci-après dénommée, la Communauté de Communes.

Préambule :

I – Le contexte du territoire départemental

Dans un contexte d'élaboration de Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi), le développement durable du territoire suppose d'appréhender la question de la maîtrise du foncier de façon globale et partagée.

Il s'agit donc pour le Département, pour les communes à travers leurs intercommunalités et pour l'ensemble des opérateurs fonciers du territoire de collaborer en vue de la mise en œuvre d'une stratégie foncière concertée.

La forte implication du Département en la matière s'est traduite en particulier par un conventionnement récent avec la SAFER Aquitaine Atlantique afin de faciliter l'installation des agriculteurs, notamment Hors Cadre Familial, par le stockage ou le portage temporaire de foncier agricole.

Le Département a par ailleurs engagé, depuis plus d'un an, une démarche volontariste pour bénéficier des missions d'un Etablissement Public Foncier d'Etat sur son territoire et a soutenu activement le projet d'extension du périmètre d'intervention de l'EPFE Nouvelle-Aquitaine à la Dordogne.

Ces éléments participent donc de l'offre en termes d'ingénierie foncière que le Département entend développer en s'appuyant tant sur une synergie collaborative entre collectivités que sur des partenariats conventionnels forts.

Dans ce cadre, une convention cadre de partenariat a été élaborée conjointement par le Département, la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Aquitaine Atlantique (SAFER AA), l'Agence Technique Départementale de la Dordogne (ATD24), l'Union Départementale des Maires de la Dordogne (UDM24) et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) en vue notamment, de la création d'un outil départemental de veille foncière.

La présente convention est une déclinaison opérationnelle de la convention cadre pré citée à l'échelle du territoire intercommunal de la Communauté de Communes Isle Double Landais.

L'objectif poursuivi par le Département est de donner à chaque élu une plus grande lisibilité et a fortiori une meilleure maîtrise de son foncier par une information en temps réel, des mouvements fonciers sur son territoire.

II - Les enjeux spécifiques du territoire de la Communauté de communes Isle Double Landais

La Communauté de Communes Isle Double Landais comprend neuf communes, soit une population de 11 819 habitants au recensement de 2011, sur un territoire de 235,95 kms.

Les enjeux spécifiques de ce territoire sont les suivants :

- Assurer la maîtrise du foncier agricole en vue de faciliter l'implantation d'agriculteurs avec la création d'espaces-tests, d'accompagner des projets de valorisation agricole...

- Assurer la maîtrise du foncier à vocation économique en vue de faciliter l'implantation d'entreprises, de créer de nouvelles zones d'activités...
- Soutenir les projets de revitalisation des bourgs et centre-bourgs ainsi que les opérations d'aménagement urbain des communes membres de la CCIDL.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la Convention

- La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'une veille foncière confiée par le Département à la SAFER Aquitaine-Atlantique avec l'appui logistique de l'Agence Technique Départementale de la Dordogne, sur le territoire intercommunal de la Communauté de Communes Isle Double Landais.
- Par ailleurs, la présente convention précise l'ensemble des services susceptibles d'être apportés par la SAFER Aquitaine-Atlantique auprès de la Communauté de Communes Isle Double Landais en réponse aux enjeux fonciers de son territoire.
- De la même façon, la présente convention présente l'ensemble des missions de l'EPF Nouvelle Aquitaine dont pourrait bénéficier la Communauté de Communes Isle Double Landais en réponse aux besoins fonciers de son territoire.
- Enfin, la présente convention définit l'offre de formation développée par l'Union Départementale des Maires de la Dordogne et mise au service des élus du territoire de la Communauté de Communes Isle Double Landais.

Article 2 – Modalités techniques

Création d'un outil départemental de veille foncière

Le Département, avec le concours de l'ATD 24, a créé un dispositif dédié à la veille foncière, sur la base de VIGIFONCIER développé par la SAFER, reprenant ainsi ses principales applications.

Ce service vient s'ajouter à la dynamique initiée par le Département en matière de cohérence territoriale : tous les outils mis en œuvre doivent concourir à donner à l'ensemble des élus locaux la maîtrise du foncier de leur territoire.

L'ATD 24 a ainsi intégré au sein de son Système d'Informations Géographiques « PÉRIGÉO », un applicatif similaire à VIGIFONCIER et disposant de toutes ses caractéristiques :

- Alertes (sur la plateforme et par mail) : chaque jour, les notifications seront envoyées par mail aux collectivités concernées ;
- Tableaux de bord (...).

En outre, dans l'hypothèse où elle souhaiterait y adhérer, la Communauté de Communes Isle Double Landais bénéficiera de l'ensemble des données présentes dans la visionneuse Géovisu de l'ATD 24, à savoir :

- Plans parcellaires liés à la Matrice cadastrale (Mise à jour annuelle) ;
- Documents d'urbanisme numérisés et mis à jour ;

- Ensemble des données réglementaires et des prescriptions ;
- Toutes les autres informations spécifiques à la collectivité et ayant été intégrées à la suite d'une numérisation réalisée par la collectivité.

Les services du Conseil Départemental ont aussi accès à l'ensemble de ces données et disposent également d'une veille foncière spécifique concernant les préemptions sur les Espaces Naturels Sensibles.

Article 3 : Modalités opérationnelles

La SAFER adresse à l'ATD 24, via le Système d'Informations Géographiques PÉRIGÉO, sous format de fichier texte normalisé, une extraction quotidienne de sa base de données « VIGIFONCIER ».

Cet extrait mentionne également les cas d'exemptions au droit de préemption de la SAFER qui auraient été signalés par le notaire et permet, entre autres choses, la surveillance des Espaces Naturels Sensibles sur lesquels le Département dispose d'un droit de préemption.

L'ATD 24 intègre chaque jour l'ensemble de ces données dans le Système d'Informations Géographiques PÉRIGÉO.

Informations diffusées

Le compte PÉRIGÉO de l'intercommunalité lui permet d'accéder à l'ensemble des données diffusées sur VIGIFONCIER, retranscrites sous forme de tableaux et d'une cartographie, à savoir :

- Les notifications des projets de vente issues de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) adressées à la SAFER par les notaires,
- Les appels à candidature émis par la SAFER, en vue de la rétrocession (vente) du foncier,
- Les rétrocessions réalisées par la SAFER,
- Le nom du notaire en charge de la vente,
- Les cas d'exemptions au droit de préemption de la SAFER,
- Le numéro d'identification des parcelles (clé parcellaire),
- La désignation,
- La surface,
- Le prix du bien,
- Le nom du vendeur,
- Le nom et la catégorie professionnelle de l'acquéreur,
- La nature cadastrale prédominante.

Les données ainsi communiquées à la Communauté de communes Isle Double Landais et la commune concernée le sont pour son compte propre et ne peuvent pas faire l'objet d'une diffusion à des tiers, sauf autorisation de la SAFER.

En cas de projet public ou de problème particulier soulevé sur les parcelles concernées, le Président d'EPCI ou le Maire se rapprochera du Conseiller Foncier de la SAFER du secteur pour rechercher des solutions à cette situation (le cas échéant par exercice du droit de préemption de la SAFER, dans le cadre des objectifs définis par l'article L 143-2 du Code Rural et la Pêche Maritime et après accords des Commissaires du Gouvernement).

Dans tous les cas, la SAFER devra être avisée au plus tard dans les 15 jours suivant réception de la notification, des observations éventuelles de l'intercommunalité ou de la commune, laquelle contactera directement la SAFER à son siège départemental.

Article 4 – Ouverture d'un compte sur le SIG « PÉRIGÉO » de l'ATD 24

Dès signature de la présente convention, l'ATD 24 procèdera à l'activation d'un compte sur son Système d'Informations Géographiques « PÉRIGÉO », permettant aux communes membres de la Communauté Isle Double Landais d'accéder aux informations de veille foncière sur leurs territoires.

L'accès à ce site est sécurisé par un identifiant et un mot de passe strictement personnels, qui ne doivent en aucun cas être diffusés à des tiers.

Les informations publiées sur ce site dédié sont actualisées quotidiennement avec un délai de traitement de 1 jour.

Un courriel d'alerte sera envoyé automatiquement pour avertir les collectivités, dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations ou mises à jour interviendront sur le territoire surveillé.

Cette information est faite aux services de la commune ou de l'intercommunalité par courrier électronique, à l'adresse que celle-ci indiquera à l'ATD 24 lors de la signature de la convention.

Décharge de responsabilité

Les informations diffusées sur PÉRIGÉO ne sauraient être considérées comme des propositions de vente ou d'achat. Les informations sont non contractuelles et peuvent contenir des inexactitudes techniques, omissions ou erreurs topographiques que la SAFER s'engage à régulariser dans les meilleurs délais dès qu'elle en a pris connaissance.

Propriété intellectuelle : Droits sur les données et éléments du SIG PÉRIGÉO

Tous les éléments figurant sur cette application et issus de la SAFER restent de la propriété exclusive de la SAFER Aquitaine Atlantique, conformément au Code de la Propriété Intellectuelle ou sont soumis à une licence d'utilisation ou d'exploitation. C'est en particulier le cas pour les données cartographiques de l'I.G.N. Ce qui interdit de fait toute reproduction pour diffusion ou commercialisation à des tiers.

Le site PÉRIGÉO comportant des données à caractère personnel, la Communauté de Communes Isle Double Landais s'engage à prendre toute mesure pour assurer la conservation et la confidentialité des données à caractère personnel ainsi transmises.

Maintenance et évolutions du Système d'Informations Géographiques PÉRIGÉO

Le site PÉRIGÉO sera accessible 24h/24 et 7j/7.

La Communauté de communes Isle Double Landais déclare avoir pris connaissance des prérequis techniques permettant d'avoir accès au SIG PÉRIGÉO dans de bonnes conditions d'utilisation. Le SIG PÉRIGÉO sera susceptible d'évolutions sans modification de la présente convention.

Article 5 - Modalités financières

Conformément aux dispositions financières votées par l'Assemblée Départementale en sa séance du 31 mars 2017, le Département versera à la SAFER la rémunération suivante :

PERIODE	PART DU DEPARTEMENT	PART DES INTERCOMMUNALITES	TOTAL
2017	20.000 €	-	20.000 €

2018	20.000 €	20.000 €	40.000 €
2019	20.000 €	20.000 €	40.000 €
2020	20.000 €	20.000 €	40.000 €
2021	20.000 €	20.000 €	40.000 €

A compter de 2018, le dispositif sera financé pour moitié par le Département et pour l'autre moitié par les intercommunalités. Le coût correspond pour chaque communauté de communes à 1.000 € par an.

Article 6 – Mode de paiement

Les facturations seront établies pour chaque année civile.

Les règlements prévus à l'article 5 seront effectués en créditant le compte bancaire de la SAFER Aquitaine-Atlantique à la Caisse Régionale de Crédit Agricole dont les références seront communiquées avec la facture.

Article 7 – Cautionnement - Garantie

Conformément au décret 93-1009 du 18 août 1993 portant modification des dispositions du concours technique que peuvent apporter les SAFER aux Collectivités Territoriales et aux Etablissements Publics qui leur sont rattachés, la SAFER Aquitaine-Atlantique justifie d'une assurance de responsabilité civile et d'une garantie financière résultant d'un engagement de caution fourni par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne.

Article 8 – Agrément des Commissaires du Gouvernement

Conformément à la réglementation, le principe de la présente convention a été approuvé par Messieurs les Commissaires du Gouvernement.

Article 9 – Modalités de suivi de la présente convention

La présente convention partenariale donnera lieu, au minimum une fois par an, à une réunion entre les parties signataires, destinée à faire le point sur le dispositif ainsi mis en œuvre.

Article 10 – Offre complémentaire de services de la SAFER Aquitaine-Atlantique

Outre la veille foncière, la SAFER propose aux collectivités territoriales un large éventail de services visant à une plus grande maîtrise de leur foncier et notamment :

- Des évaluations foncières pour le compte des collectivités. En effet, si l'avis de France Domaine est indispensable pour toute transaction immobilière qui dépasse le seuil de 180 000 €, les élus ont souvent besoin d'un avis extérieur d'expert pour des ventes ou des acquisitions inférieures à ce seuil.
- Négociations et recueil de promesses de vente : dans ce cadre, l'élu va déléguer les démarches de négociations antérieures à une transaction immobilière à la SAFER.
- Dispositif de stockage de foncier et convention de gestion temporaire du bien soit dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire et Provisoire (d'une durée de 5 ans maximum), soit via une Convention de Mise à Disposition.
- Divers modes d'acquisition pour le compte des collectivités : à l'amiable dans la majorité des cas ou par voie de préemption dans le cas où la nature du projet porté par la

collectivité relève d'un des objectifs du droit de préemption de la SAFER. Ce droit de préemption peut être mis en oeuvre dans un but agricole ou environnemental.

- Lutte contre la spéculation foncière : c'est l'objet de la préemption SAFER en révision de prix.
- L'accompagnement des projets agricoles ou de préservation des espaces naturels.
- L'aménagement foncier agricole et forestier en lien avec la compétence du Département.
- L'accompagnement des collectivités autour de l'appréhension des biens vacants et sans maître.
- Des actions de formation auprès des Collectivités Territoriales sur l'ensemble des sujets relatifs aux fonciers agricole, naturel et forestier.
- (...).

Pour la mobilisation de cette offre complémentaire de services, une convention de concours technique sera établie entre la Communauté de Communes Isle Double Landais et la SAFER.

Article 11 – Offre complémentaire de services de l'EPF Nouvelle Aquitaine

Au sens de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme, 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 des biens fonciers ou immobiliers acquis.
- 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.

Les établissements publics fonciers peuvent enfin :

- appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour la mobilisation de cette offre complémentaire de services, une convention de concours technique sera établie entre la Communauté de Communes Isle Double Landais et l'EPF-NA.

Article 12 – Offre complémentaire de services de l'UDM de la Dordogne

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne est une association au service des élus, administrée par les élus.

Créée le 29 mai 1962 et regroupant les 545 communes de la Dordogne, l'UDM24 a pour missions principales de développer entre les maires du Département des liens étroits de solidarité et de diffuser toute information touchant à l'exercice de la fonction de maire.

C'est donc tout naturellement que l'UDM 24 s'inscrit dans la démarche partenariale initiée par la présente convention afin de donner à chaque élu une meilleure maîtrise de son foncier.

Les missions de l'Union des Maires :

- Développer, entre les Maires du département, des liens de solidarité et de convivialité.
- Diffuser toute information touchant à l'exercice de la fonction de maire.
- Organiser des réunions de formations et d'information décentralisées portant sur l'ensemble des domaines en lien avec la gestion communale ou intercommunale.
- Mettre en commun les expériences de ses membres, acquises dans le cadre de l'accomplissement de leur mandat.
- Intervenir auprès du Préfet de la Dordogne et des services de l'Etat afin de se faire l'écho des difficultés rencontrées dans l'exercice de leur mandat par les Maires et Présidents d'EPCI adhérents et intervenir afin que la voix des élus de terrain puisse être entendue lors de la mise en place et du suivi des lois et des réformes.
- Répondre concrètement aux demandes des Maires et Présidents d'EPCI dans le domaine du conseil réglementaire et juridique grâce à un service dédié : le Pôle Juridique.
- Développer une action de concertation avec l'ensemble des organismes partenaires des communes et des structures intercommunales.

Article 13 – Durée de la Convention

La présente convention prendra effet à la date de la signature des parties.

Elle prendra fin trois mois après dénonciation de l'une ou de l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé réception, étant entendu que les engagements resteront définitifs jusqu'au terme des opérations engagées avant la dénonciation.

Article 14- Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précise les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause l'objet de la convention défini à l'article 1^{er}.

Article 15 – Résiliation de la convention

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception valant mise en demeure.

Article 16 – Règlement de litiges

En cas de litige résultant de l'exécution de la présente convention, les parties décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux, lequel relève de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Bordeaux.

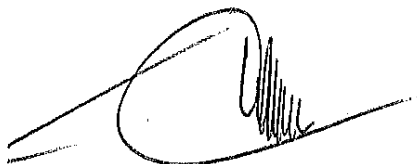
L'interruption du versement du montant annuel à la SAFER peut être décidée par le Conseil départemental si les modalités opérationnelles prévues à l'article 3 ne sont pas effectuées.

Fait à Périgueux, le

En six exemplaires.

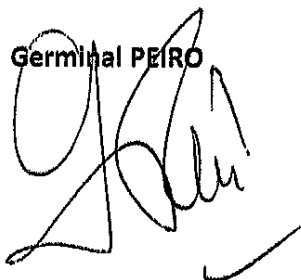
LE PRESIDENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES
ISLE DOUBLE LANDAIS,

Jean-Paul LOTTERIE



LE PRESIDENT DU CONSEIL
DEPARTEMENTAL,

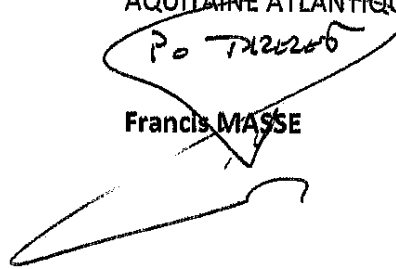
Germinal PEIRO



LE PRESIDENT DE LA SAFER
AQUITAINE-ATLANTIQUE,

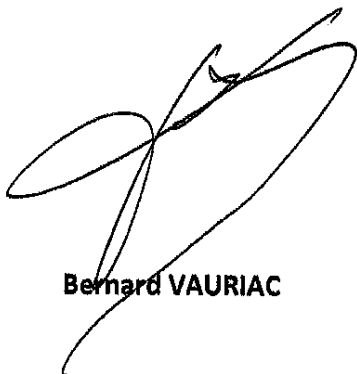
Francis MASSE

Po 720200



LE PRESIDENT DE L'UNION
DEPARTEMENTALE DES MAIRES
DE LA DORDOGNE,

Bernard VAURIAC



LE PRESIDENT DELEGUE DE
L'AGENCE TECHNIQUE
DEPARTEMENTALE DE LA
DORDOGNE,

Jean-Michel MAGNE



LE DIRECTEUR DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER NOUVELLE AQUITAINE,

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-037

CA 2017-81 Approbation du projet : Convention Cadre
d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et
d'anticipation foncière entre Bordeaux Métropole (33) et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 81

Approbation du projet : Convention Cadre d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et d'anticipation foncière entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration 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 cadre entre Bordeaux-Métropole 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

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et d'anticipation foncière entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Mixte (habitat et développement économique)

La Métropole bordelaise est un territoire dont l'attractivité est en constante augmentation. Une attractivité qui se traduit par l'arrivée de nouveaux ménages et des perspectives de croissance de population sur le long terme.

Bordeaux Métropole a mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets de logements ainsi que de développement économique permettant de répondre tant quantitativement qu'en terme de prix à la demande des ménages et des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite, dans le cadre de sa stratégie foncière à l'horizon 2030, poursuivre ces opérations et engager la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de ses politiques publiques par la reconstitution de disponibilités foncières nécessaires aux projets qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a d'ores et déjà une connaissance très fine des fonciers utiles dits « stratégiques » sur le territoire métropolitain. Il convient aujourd'hui de mettre en œuvre la stratégie foncière métropolitaine au travers d'une action foncière adaptée, proactive, que ce soit sur les sites de projet de moyen terme ou de long terme. Par conséquent, l'intervention foncière proactive de l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine visera les fonciers stratégiques.

La présente convention représente un appui complémentaire au service de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole dont la mise en œuvre fera l'objet de conventions opérationnelles spécifiques.

- Dans ce cadre l'EPF s'engage à intervenir à hauteur de 15 millions d'euros / an environ afin de répondre au besoin minimal des interventions nécessaires à Bordeaux Métropole sur la période du PPI. Chaque convention opérationnelle déterminera un plafond d'engagement financier sur la durée totale de la convention et portera sur l'un des thèmes suivants : aménagement/habitat et développement économique

L'objet de la convention :

- *Reconstituer de nouvelles disponibilités foncières afin de répondre aux besoins du territoire en matière de développement du logement et économique.*
- *Contribuer à la maîtrise des prix du foncier afin de permettre l'accueil de nouveaux ménages.*
- *Favoriser la sortie de projets urbains innovants et de qualité.*

- *Mobiliser du foncier non utilisé ou sous utilisé pour réaliser des opérations de logement et de développement économique.*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets dans le cadre de conventions opérationnelles dont Bordeaux Métropole sera signataire.

Pour répondre à ce besoin annuel supplémentaire, l'EPF ciblera prioritairement les fonciers de réserve, nécessitant un portage long, et/ou des terrains complexes tels que friches, et autres sites pollués...

Pour mémoire, la délibération d'intérêt de Bordeaux Métropole du 17 mars 2017 indiquait que la proposition d'intervention faite par le préfigurateur et reprise dans le projet de décret est conforme aux attentes exprimées lors des discussions en amont qui ont eu lieu sous le pilotage du vice-président délégué à la Stratégie foncière.

Bordeaux Métropole indiquait aussi vouloir consacrer son intervention sur les fondements suivants :

- L'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblerait préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et les sécuriser au mieux
- L'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix
- Des interventions courts, moyens et long terme pour des projets communaux seraient possibles à la demande des maires y compris au titre des préemptions,
- L'action de l'EPF porterait sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...)

La délibération considérait que dans la perspective d'une intervention de Bordeaux Métropole sur des biens plus rapidement opérationnels et sur les fonciers très stratégiques liés à ses politiques publiques, l'action de l'EPF porterait sur les fonciers nécessitant un portage long, sur des terrains contraints, complexes, sites pollués ...

Toutes les collectivités du territoire métropolitain qui le souhaitent pourront réglementairement faire appel à l'EPF afin de bénéficier d'un accompagnement sur le volet foncier de leurs projets, sous forme de convention opérationnelle, en lien ou non avec la présente convention cadre et en partenariat avec Bordeaux Métropole, pour tout projet de recyclage foncier.

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, la constitution de disponibilités foncières pour développer l'habitat et l'emploi dans un souci d'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier sont prioritairement accompagnées.

Sur le territoire de la Métropole, l'EPF aura vocation à intervenir bien en amont du projet. Les démarches de l'EPF permettront de mobiliser le foncier nécessaire en amont du projet, de peser sur l'évolution du marché, d'intervenir le cas échéant par voie de préemption si la collectivité souhaite déléguer le droit de préemption urbain.

CONVENTION CADRE N°

D'APPUI A L'ACTION FONCIERE DE BORDEAUX

METROPOLE ET D'ANTICIPATION FONCIERE

BORDEAUX METROPOLE - EPF

ENTRE

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé –Esplanade Charles-de-Gaulle 33045 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 boulevard du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° du

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Objectif de la convention cadre : appuyer l'action foncière de Bordeaux Métropole

La Métropole bordelaise est un territoire dont l'attractivité est en constante augmentation. Une attractivité qui se traduit par l'arrivée de nouveaux ménages et des perspectives de croissance de population sur le long terme.

Bordeaux Métropole a mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets de logements ainsi que de développement économique permettant de répondre tant quantitativement qu'en terme de prix à la demande des ménages et des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite, dans le cadre de sa stratégie foncière à l'horizon 2030, poursuivre ces opérations et engager la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de ses politiques publiques par la reconstitution de disponibilités foncières nécessaires aux projets qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a d'ores et déjà une connaissance très fine des fonciers utiles dits « stratégiques » sur le territoire métropolitain. Il convient aujourd'hui de mettre en œuvre la stratégie foncière métropolitaine au travers d'une action foncière adaptée, proactive, que ce soit sur les sites de projet de moyen terme ou de long terme. Par conséquent, l'intervention foncière proactive de l'Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine visera les fonciers stratégiques.

La présente convention représente un appui complémentaire au service de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole dont la mise en œuvre fera l'objet de conventions opérationnelles spécifiques. Dans ce cadre l'EPF s'engage à intervenir à hauteur de 15 millions d'euros / an environ afin de répondre au besoin minimal des interventions nécessaires à Bordeaux Métropole sur la période du PPI.

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupe 28 communes sur 57 000 hectares et près de 750 000 habitants. Ses compétences recouvrent principalement le développement économique, l'urbanisme, l'habitat, l'environnement (tri, collecte et traitement des déchets), l'eau et l'assainissement, valorisation du patrimoine naturel et paysager, les transports urbains et scolaires, les déplacements, la voirie, la signalisation, le stationnement, le marché d'intérêt national, les équipements culturels et sociaux-éducatifs d'intérêt métropolitains, les parcs cimetières, l'archéologie préventive, l'aménagement numérique.

Le PLUi décline le projet métropolitain et intègre les volets transport et habitat désormais le PLU tient lieu de Plan des Déplacements Urbains (PDU) et de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il détermine notamment les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Les attendus de la Métropole vis-à-vis de l'EPF :

Depuis sa création la communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, assure la maîtrise foncière nécessaire à son développement.

Un stock foncier existant a permis de développer les projets d'aménagement de l'agglomération.

Aujourd'hui ce stock est en grande partie consommé et non renouvelé la métropole se consacrant prioritairement aux besoins fonciers opérationnels et pré-opérationnels.

C'est pour répondre à ce besoin annuel supplémentaire que l'EPF sera sollicité. Dès lors, son intervention ciblera prioritairement les fonciers de réserve, nécessitant un portage long, et/ou des terrains complexes tels que friches, et autres sites pollués...

Nature des fonciers cibles identifiés dans la déclaration d'intérêt de Bordeaux Métropole dans sa délibération du 17 mars 2017 :

- L'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblera préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et les sécuriser au mieux
- L'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix
- Des interventions courts, moyens et long terme pour des projets communaux seraient possibles à la demande des maires y compris au titre des préemptions,
- L'action de l'EPF portera sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...)
- L'action de l'EPF répondra prioritairement aux besoins des politiques de l'Habitat et du logement, du développement économique
- L'action de l'EPF participera au contrôle du développement urbain afin de contribuer à l'émergence de projets d'habitat comprenant un part de logements sociaux et abordables,

C'est sur ces bases que la présente convention cadre est proposée. Etant ici précisé que le traitement de certains des points ci-dessus listés n'est pas pris en compte dans la présente convention et sera renvoyé aux conventions opérationnelles ou à un avenant de la présente convention. C'est le cas notamment des modalités d'intervention des communes et de la question de l'intervention sur les biens attachés à la compensation environnementale. Toutes les collectivités du territoire métropolitain qui le souhaitent peuvent réglementairement faire appel à l'EPF afin de bénéficier d'un accompagnement sur le volet foncier de leurs projets, sous forme de convention opérationnelle, en lien ou non avec la présente convention cadre et en partenariat avec Bordeaux Métropole, pour tout projet de recyclage foncier.

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 du 30 juin 2008.

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.

L'EPF appuie depuis bientôt 10 ans en régulation des prix, en requalification ou en densification urbaine, des projets de logements notamment sociaux sur des fonciers contraints en zone urbaine et sur lesquels la spéculation foncière a pu être stoppée. Le rôle de l'EPF est d'accompagner en zones tendues les collectivités qui souhaitent agir contre l'inflation foncière comme le développement des centres-bourgs comme il le fait sur le reste du territoire de Nouvelle-Aquitaine.

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 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 PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

La norme est toujours la cession à opérateur après appel à projets, sans impact de l'intervention foncière sur la collectivité.

L'EPF, par la présente convention, pourra accompagner Bordeaux Métropole à sa demande afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations 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, la constitution de disponibilités foncières pour développer l'habitat et l'emploi dans un souci d'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier sont prioritairement accompagnées.

Sur le territoire de la Métropole, l'EPF aura vocation à intervenir bien en amont du projet. Les démarches de l'EPF permettront de mobiliser le foncier nécessaire en amont du projet, de peser sur l'évolution du marché, d'intervenir le cas échéant par voie de préemption si la collectivité souhaite déléguer le droit de préemption urbain.

Sur le plan réglementaire, ces interventions en anticipation foncière peuvent être mobilisées en ZAD, en périmètre d'attente au PLU ou sans outil réglementaire spécifique en appui d'une stratégie d'agglomération.

Cette démarche d'anticipation foncière pourra s'appuyer sur la connaissance fine des secteurs stratégiques de Bordeaux Métropole à même de calibrer précisément l'intervention foncière aux besoins des futurs projets.

L'EPF a vocation à faire bénéficier les collectivités de ses capacités en contribuant à l'analyse des prix du foncier, de la rentabilité foncière des projets, de négociation foncière, de démolition-dépollution le cas échéant au service de leurs projets.

L'EPF contribue à la mise en œuvre de stratégies foncières dont le but est de mobiliser du foncier, de favoriser le développement durable et de lutter 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.

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme toutes les actions qui ne concernent pas la maîtrise de l'étalement urbain, le développement de l'offre de logements et des activités économiques sont subsidiaires, notamment la préservation des espaces naturels et agricoles qui dans ce cas fait l'objet d'une 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 compétent 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.

Les objectifs de la convention cadre

Pour mémoire, la délibération d'intérêt de Bordeaux Métropole du 17 mars 2017 indiquait que la proposition d'intervention faite par le préfigurateur et reprise dans le projet de décret est conforme aux attentes exprimées lors des discussions en amont qui ont eu lieu sous le pilotage du vice-président délégué à la Stratégie foncière.

Bordeaux Métropole indiquait aussi vouloir consacrer son intervention sur les fondements suivants :

- L'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblerait préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et les sécuriser au mieux
- L'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix
- L'action de l'EPF porterait sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...)

La délibération considérait que dans la perspective d'une intervention de Bordeaux Métropole sur des biens plus rapidement opérationnels et sur les fonciers très stratégiques liés à ses politiques publiques, l'action de l'EPF porterait sur les fonciers nécessitant un portage long, sur des terrains contraints, complexes, sites pollués ...

La délibération demandait en conclusion à la Ministre de pouvoir bénéficier de l'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine à sa politique foncière dès le second semestre 2017.

Par la présente convention Bordeaux Métropole engage avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

La reconstitution de disponibilités foncières : permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique

Bordeaux Métropole a sollicité l'intervention foncière de l'EPF au service de la préservation de l'environnement, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole, sera précisée en 2018 par voie d'avenant à la présente convention dans le cadre de la révision en cours du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF qui fixe les orientations stratégiques de l'établissement. En l'état actuel, il ne le permet pas réglementairement.

La maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants.

La qualité urbaine des opérations : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets.

La mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'activités économiques.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention a pour objet la définition des modalités d'intervention de l'EPF dans le cadre de la stratégie foncière de la métropole, ainsi que des objectifs généraux de l'intervention de l'EPF.

ARTICLE 2. — AXES D'INTERVENTION

L'EPF accompagnera Bordeaux Métropole au service de ses projets en matières:

- d'habitat et d'aménagement
- de développement économique
- d'environnement, au titre de la lutte contre l'étalement urbain et contre les risques en conformité avec les objectifs du PLU

Pour chacun de ces trois axes majeurs d'intervention une convention dite « opérationnelle » sera établie.

ARTICLE 3. — STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Dans le cadre de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole, l'EPF interviendra au travers de conventions dites opérationnelles qui détermineront de manière précise les secteurs d'intervention, la durée de la convention et le montant maximum d'interventions foncières que l'EPF peut réaliser. Ces conventions décriront la stratégie développée par la Métropole et la politique d'intérêt général pour laquelle Bordeaux Métropole engage la démarche de maîtrise foncière.

Une enveloppe globale de 2 350 hectares de fonciers stratégiques est identifiée. Sur ces fonciers seront déterminés, dans les conventions opérationnelles, des périmètres d'intervention prioritaire de l'EPF. Au-delà de ces périmètres, l'EPF pourra intervenir sur l'ensemble des fonciers stratégiques de la métropole, au cas par cas, soit par négociation soit par délégation du droit de préemption.

Pour l'ensemble de ces interventions, l'EPF sera en capacité de réaliser des acquisitions foncières à hauteur de 15 M€ / an environ à l'échelle du PPI pour le territoire métropolitain. Chaque convention opérationnelle déterminera un plafond d'engagement financier sur la durée totale de la convention et portera sur l'un des thèmes suivants :

- aménagement/habitat
- développement économique
- d'environnement au titre de la maîtrise l'étalement urbain et contre les risques en conformité avec les objectifs du PLU sous réserve des précisions mentionnées en préambule et le cas échéant lorsque les évolutions nécessaires seront apportées au PPI de l'EPF, et en tenant compte de la nécessaire subsidiarité mentionnées à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et des précisions sur les caractéristiques de l'intervention souhaitée.

Chaque convention pourra comprendre les types d'intervention suivantes : :

- **Les secteurs d'anticipation foncière** concernent des secteurs d'aménagement de moyen et de long terme de la métropole avec un objectif de maîtrise foncière à 10 à 15 ans. Une vingtaine de sites susceptibles de servir à la mise en œuvre des politiques métropolitaines sont d'ores et déjà identifiés sur l'agglomération :
 - 90 hectares dans des zones à urbaniser
 - 180 hectares dans les secteurs à vocation économique

Sur ces secteurs d'intervention prioritaire, la maîtrise foncière passera essentiellement par la prospection et la négociation pro active. D'autres secteurs d'intervention pourront être identifiés et intégrés ultérieurement.

- En dehors de ces secteurs d'anticipation, une action de **régulation foncière** pourra s'appliquer sur des fonciers complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets une maîtrise des prix.-Ces fonciers stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents stratégiques de Bordeaux Métropole (PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles.

A titre indicatif, est annexé le règlement d'intervention usuellement utilisé par l'EPF et qui pourrait faire l'objet d'évolutions dans le cadre de l'élaboration du nouveau PPI.

Les sites envisagés à ce stade dans le cadre de l'intervention en anticipation foncière sont dessinés sur les cartes annexées et auront vocation à être adaptés et précisés dans le cadre de la préparation des conventions opérationnelles qui détermineront précisément ces périmètres.

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DE L'EPF

L'EPF réalisera, au bénéfice de Bordeaux Métropole, dans le cadre des conventions opérationnelles, et de la présente convention directement au titre de l'article 2, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- Des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption par délégation de Bordeaux Métropole et d'expropriation
- Des travaux de démolition-dépollution
- L'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions
- La gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités

L'EPF pourra s'engager de manière importante aux côtés de Bordeaux-Métropole si la collectivité le demande sur les enjeux liés à la régulation foncière et la maîtrise des prix qui passe par des réserves foncières de long terme, mais aussi par des interventions rapides. L'engagement sera également significatif en faveur du renouvellement urbain, de la préservation de centres anciens ou centre bourgs des villes périphériques, du renforcement des centralités périphériques et de la maîtrise de l'étalement urbain.

L'EPF et Bordeaux Métropole pourront réfléchir à mettre en place des échanges avec les territoires limitrophes de la Métropole sur les maîtrises foncières partagées, et proposer des outils partagés d'analyse et d'intervention foncière conjointe.

Pour mémoire, l'EPF ne se substitue jamais au rôle, de Bordeaux Métropole. Il intervient en outil d'aide à la décision et en outil d'intervention au service et sous le pilotage des orientations fixées par Bordeaux Métropole.

L'EPF pourra adapter ses outils, son intervention et les moyens tant techniques que financiers selon les besoins des projets de la Métropole sur lesquels l'appui de l'EPF est sollicité et selon les modalités fixées dans les conventions opérationnelles et dans le cadre de l'application du PPI de l'EPF.

ARTICLE 5. —DUREE

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2024.

Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

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

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Un avenant annuel et une revoyure intermédiaire seront examinés conjointement

Fait à, le, en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

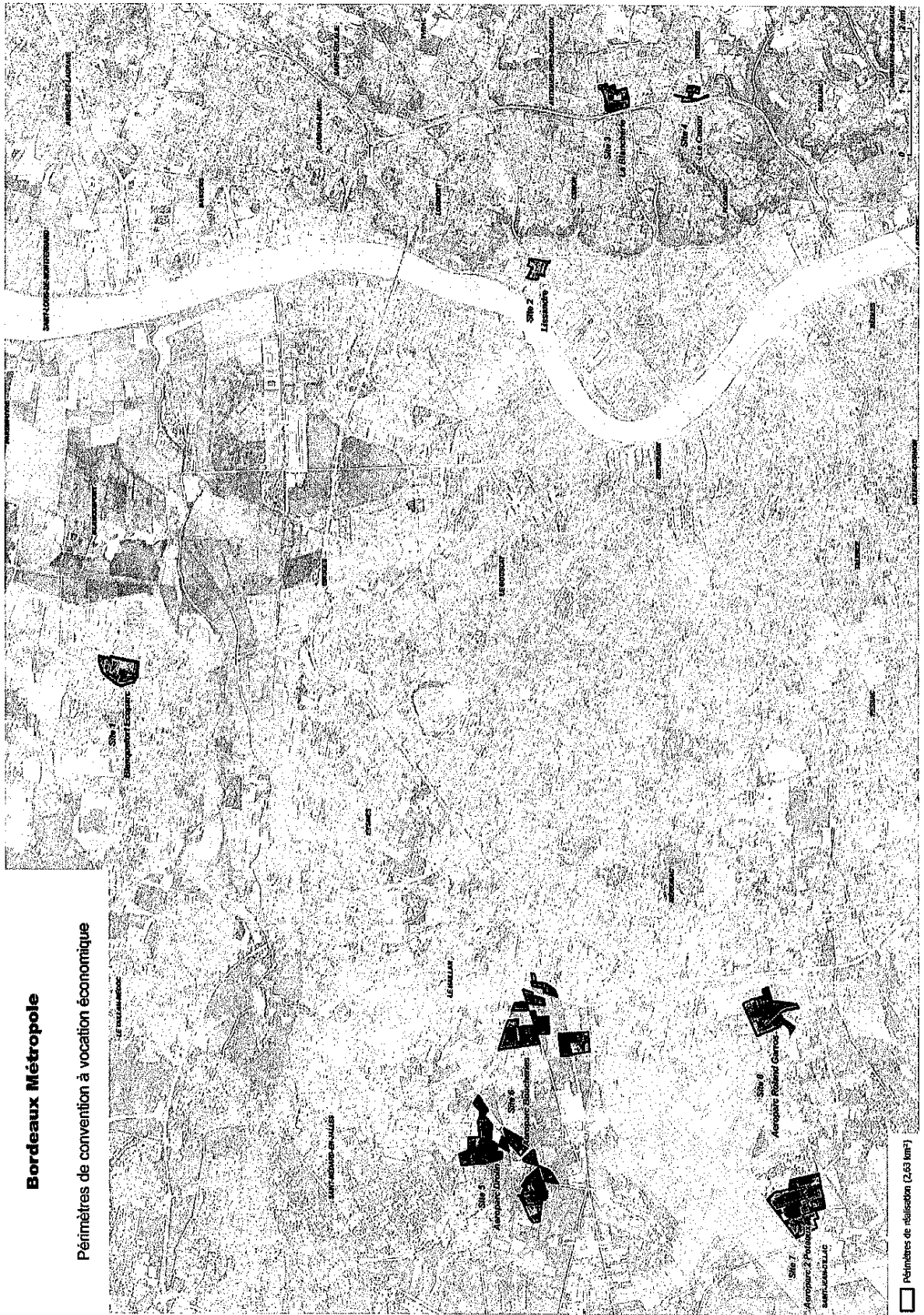
Alain JUPPE

Philippe GRALL

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


Annexes :

1. Cartographie préalable des sites d'intervention initialement envisagés pour l'anticipation foncière de long terme
2. Exemple de règlement d'intervention usuellement utilisé dans la cadre des conventions opérationnelles
3. délibération de Bordeaux Métropole du 17/03/2017



Bordeaux Métropole

Périmètres de convention à vocation économique

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 17 mars 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	N° 2017-160

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine - Projet de décret modifiant le décret 2008-645 du 30 juin 2008 - Avis de Bordeaux Métropole - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Avec la création de la Région Nouvelle-Aquitaine au 1^{er} janvier 2016, la Ministre du logement a demandé au préfet de région, par lettre du 18 janvier 2016, d'engager une étude d'opportunité sur l'évolution du périmètre de compétence de l'Établissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes.

Cette étude a déterminé les territoires où les enjeux en matière d'aménagement et de développement durables, en matière de logement ou de limitation de l'étalement urbain justifiaient la pertinence d'une intervention de l'EPF.

Sur la base des préconisations issues de cette étude, la Ministre a décidé une étude de préfiguration sur les conditions de l'extension du périmètre de l'EPF au territoire de la Nouvelle-Aquitaine. Elle a nommé le 12 octobre 2016 un inspecteur général du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) avec mission de poursuivre la concertation avec les collectivités afin de préciser le futur périmètre de compétence et permettre d'adapter la gouvernance de l'EPF.

La ministre a été destinataire le 20 novembre 2016 d'un rapport d'étape établi par le préfigurateur.

A l'issue d'une concertation large et approfondie, notamment avec notre établissement public, le préfigurateur a formulé un certain nombre de préconisations, notamment sur les orientations d'intervention de l'EPF, sur son futur périmètre, sur la définition des conditions du développement des partenariats, sur son cadre d'intervention en termes financiers et institutionnels, sur son organisation territoriale et structurelle.

La modification du territoire de compétence de l'EPF de Poitou-Charentes et son extension à la Nouvelle-Aquitaine impose la modification de son décret fondateur après avis du Conseil d'Etat.

Un projet de décret a été élaboré en ce sens, sur la base des préconisations du préfigurateur. Le préfet de région Nouvelle-Aquitaine a officiellement engagé la procédure d'approbation le 2 janvier 2017 par la consultation des collectivités visées à l'article L 321- 8 et suivant du Code de l'urbanisme. Ces dernières disposent de trois mois à compter de la réception du courrier du préfet pour délibérer sur le projet de décret et

adresser leur avis aux services de l'Etat (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)/Pôle foncier/service du logement). Après avis du Conseil d'Etat, la Ministre décidera de la suite à donner à cette consultation.

Le projet de décret soumis à l'avis du Conseil métropolitain prévoit l'élargissement du périmètre de l'actuel établissement public foncier de Poitou-Charentes, aux départements de la Gironde, de la Dordogne, du Lot-et-Garonne, de la Corrèze, de la Creuse, de la Haute-Vienne, et indique également les communes de l'Agglomération d'Agen exclues de ce périmètre à la demande du Président de l'agglomération auprès du préfigurateur nommé par la Ministre. L'établissement public issu de cette extension sera dénommé Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux Métropole doit ainsi se prononcer sur la proposition d'intégrer ce nouveau périmètre.

La question de l'EPF est posée de longue date au sein de notre établissement public. Le constat de la nécessité d'accroître les capacités d'intervention foncière de notre établissement était partagé, mais des interrogations demeuraient sur trois points fondamentaux empêchant la décision de création d'un EPF :

- la mise en place éventuelle d'une fiscalité additionnelle,
- la définition du périmètre et des modalités de gouvernance,
- les coûts de structure d'un nouvel établissement (personnels, fond d'amorçage etc.).

L'élargissement de l'EPF Poitou-Charentes crée, au regard de ces interrogations, un contexte nouveau puisqu'il s'agit d'adhérer à un établissement existant ne nécessitant pas d'effort de création de structure (fonds d'amorçage, mobilisation de ressources et de compétences de gestion, de direction...) et ayant déjà un modèle économique performant.

La proposition d'intervention sur le territoire de Bordeaux Métropole faite par le préfigurateur et reprise dans le projet de décret est conforme aux attentes exprimées lors des discussions en amont qui ont eu lieu sous le pilotage du vice-président délégué à la Stratégie foncière. Elle s'appuie sur les éléments suivants :

Nature des fonciers cibles :

- l'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblerait préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et de les sécuriser au mieux,
- l'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix,
- des interventions court, moyen et long terme pour des projets communaux seraient possibles à la demande des maires y compris au titre des préemptions,
- l'action de l'EPF porterait sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activités en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation...).

Une Taxe spéciale d'équipement (TSE) existante au taux parmi les plus bas de France. La TSE est additionnelle aux impôts locaux (taxes foncières et d'habitation) et est prélevée sur le territoire de compétence de l'EPF de manière directe, il ne s'agit pas d'un prélèvement sur les collectivités. Son produit est déterminé annuellement par le conseil d'administration, les taux additionnels à chaque taxe étant ensuite déterminés par la Direction régionale des finances publiques.

Le produit est voté chaque année par le conseil d'administration de l'EPF pour l'exercice suivant. Pour l'EPF Poitou-Charentes existant, la TSE est aujourd'hui fixée à 4,96€/habitant, un taux très bas au regard de la TSE maximum possible de 20 € par habitant. Appliqué au territoire de Bordeaux Métropole ce taux porterait sur des sommes très modestes de 0,50 € à 2€ pour des appartements et jusqu'à 4 euros pour du logement pavillonnaire.

Une gouvernance prenant en compte le poids de Bordeaux Métropole

La gouvernance de l'EPF est assurée par un Conseil d'administration (CA). Le CA approuve le programme pluriannuel d'interventions (PPI), d'une durée de 5 ans, qui détermine les orientations stratégiques définies par les élus ainsi que les orientations stratégiques de l'Etat. Il approuve les conventions avec les collectivités, vote le produit de la taxe spéciale d'équipement, approuve le budget et arrête le compte financier.

Le projet de décret prévoit que le conseil d'administration de l'EPF sera constitué de 57 membres dont quatre représentants de l'Etat et 53 membres des collectivités territoriales et de leurs groupements. Parmi ces 53 membres, Bordeaux Métropole se verra proposer 4 sièges dont un poste de vice-président sur 5 au sein du Bureau de l'EPF qui comprendra 19 membres.

Pour mémoire la Région disposera de 8 sièges, la Gironde de deux sièges, 1 siège étant par ailleurs attribué à chacun des autres départements.

La composition du Conseil d'administration déterminée par le projet de décret est la suivante :

- 8 représentants du Conseil régional,
- 11 représentants des Conseils départementaux,
- 20 représentants des communautés d'agglomération,
- 4 représentants de Bordeaux Métropole,
- 10 représentants des autres Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, désignés pour chaque département par le Président de l'association départementale des maires,
- 4 représentants de l'Etat, qui ne participent pas au vote de la TSE,
- 4 représentants des chambres consulaires, à voix consultative.

Le Bureau, qui peut recevoir délégation du Conseil d'administration pour certains sujets, est composé du président, de 5 vice-présidents et de 12 autres membres soit au total 19 membres dont :

- 2 représentants du Conseil régional dont au moins un vice-président ou le président,
- 3 représentants des Conseils départementaux dont au moins un vice-président ou le président,
- 1 représentant de Bordeaux Métropole (vice-président ou président),
- 7 représentants des communautés d'agglomération dont au moins un vice-président ou le président,
- 5 représentants des autres EPCI à fiscalité propre dont au moins un vice-président ou le président,
- 1 représentant de l'Etat.

Un Programme pluriannuel d'intervention propre à Bordeaux Métropole.

L'EPF interviendrait dans le cadre de conventions avec Bordeaux Métropole et les communes membres de Bordeaux Métropole qui le souhaiteraient. Ces conventions détermineraient les modalités d'action de l'EPF qui ne pourra agir que sur la demande des collectivités.

L'EPF se verrait proposer un mode de fonctionnement identifiant un montant d'intervention par grands territoires au moins équivalent à leur apport de recettes fiscales. Pour garantir à Bordeaux Métropole ce « retour sur investissement », ses priorités et orientations d'action seraient consignées dans un PPI Métropolitain d'une durée de 5 ans.

La collectivité reste donc maîtresse de sa stratégie foncière, elle en détermine les orientations et les modalités, y compris calendaires, de mise en oeuvre.

Pas d'apport de Bordeaux Métropole

Les ressources financières de l'EPF sont le produit des cessions foncières, de l'emprunt et de la Taxe spéciale d'équipement (TSE). Il ne facturera pas de frais de gestion à ses membres.

L'ensemble de ces questions a fait l'objet d'un débat lors du Bureau métropolitain du 26 janvier 2017 durant lequel les conclusions de la mission de préfiguration ont été exposées par le préfigurateur.

Aujourd'hui l'attractivité affirmée de la métropole bordelaise en fait un territoire de choix pour le développement foncier et le portage de projets urbains. Les services de la métropole répondent parfaitement aux besoins fonciers opérationnels et pré-opérationnels. Au-delà de ces besoins, Bordeaux Métropole doit reconstituer ses réserves sur des fonciers permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût.

Afin de reconstituer le foncier que Bordeaux Métropole apporte chaque année à l'aménagement de son territoire il est nécessaire de consacrer a minima 15 M €/an aux acquisitions moyen et long terme. La structuration budgétaire actuelle dédiée à l'action foncière ne le permet pas.

Outil d'appui technique et financier, d'aide à la décision, d'optimisation budgétaire, l'EPF permet de compléter la capacité d'intervention de notre établissement.

Les charges financières et l'emprunt pour la constitution des réserves foncières seront externalisés pour Bordeaux Métropole.

Notre établissement consacrera son action foncière sur des biens plus rapidement opérationnels et sur les fonciers très stratégiques liés à ses politiques publiques. L'action de l'EPF portera sur les fonciers nécessitant un portage long, sur des terrains contraints, complexes, sites pollués...

La complémentarité des actions entre Bordeaux Métropole et l'EPF Nouvelle-Aquitaine sera définie dans le programme pluriannuel d'intervention.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU notamment le Code de l'urbanisme aux articles L321-1 et suivants,

VU le projet de décret communiqué par Monsieur le Préfet de Région du 2 janvier 2017,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDÉRANT les enjeux du développement et de l'aménagement de la Métropole et l'importance de plus en plus grande à disposer d'une véritable capacité de maîtrise foncière,

CONSIDÉRANT les actions déjà engagées par Bordeaux Métropole en matière de stratégie et d'action foncière et l'opportunité d'un appui portant principalement sur la reconstitution de réserves foncières et la régulation foncière,

CONSIDÉRANT que l'intervention de l'établissement public foncier sur le territoire de Bordeaux Métropole permettrait de bénéficier d'un outil déjà opérationnel et d'une mutualisation de moyens à l'échelle d'un territoire large,

CONSIDÉRANT que l'action de l'établissement public foncier s'inscrit de manière systématique dans le cadre de conventions déterminant les orientations stratégiques et les sites d'intérêt de la collectivité, et que le Conseil d'Administration fait une place correspondant au poids de Bordeaux Métropole sur le territoire couvert par l'EPF,

DECIDE

Article 1 : d'émettre un avis favorable au projet de décret modifiant le décret 2008-645 du 30 juin 2008 et élargissant le périmètre d'intervention de l'établissement public foncier d'Etat dénommé établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Article 2 : de confirmer la demande auprès de la Ministre pour engager au plus tôt la signature du projet de décret après avis du Conseil d'Etat pour permettre à Bordeaux Métropole de bénéficier de l'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine à sa politique foncière dès le second semestre 2017.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 mars 2017

	<p>Le ... à ... La Girz ... docume...</p> <p>Pour expédition conforme, le Vice-président</p> <p>22 MARS 2017</p> <p>Monsieur Jacques MANGON</p>
--	---

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-038

CA 2017-82 Approbation du projet : Convention cadre de partenariat relative à la création d'un outil départemental de veille foncière entre le Département de la Dordogne (24), la SAFER Atlantique, l'Union Départementale des Maires de la Dordogne, l'Agence Technique Départementale de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

DELIBERATION n° CA-2017-82

Approbation du projet : Convention cadre de partenariat relative à la création d'un outil départemental de veille foncière entre le Département de la Dordogne (24), la SAFER Atlantique, l'Union Départementale des Maires de la Dordogne, l'Agence Technique Départementale de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration 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 approuvée par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre le Département de la Dordogne (24), la SAFER Atlantique, l'Union Départementale des Maires de la Dordogne, l'Agence Technique Départementale de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier 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

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention cadre de partenariat relative à la création d'un outil départemental de veille foncière entre le Département de la Dordogne (24), la SAFER Atlantique, l'Union Départementale des Maires de la Dordogne, l'Agence Technique Départementale de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Objet : Veille foncière

Description de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'une veille foncière confiée par le Département à la SAFER Aquitaine-Atlantique avec l'appui logistique de l'Agence Technique Départementale de la Dordogne, sur l'ensemble du territoire départemental.

Création d'un outil départemental de veille foncière

Le Département se propose, avec le concours de l'ATD 24, de créer une plateforme dédiée à la veille foncière qui aurait exactement les mêmes applications que l'outil VIGIFONCIER de la SAFER.

Ce service vient s'ajouter à la dynamique initiée par le Département en matière de cohérence territoriale : tous les outils mis en œuvre doivent concourir à donner à l'ensemble des élus locaux la maîtrise de leur foncier.

L'ATD 24 développera ainsi un applicatif similaire à VIGIFONCIER et disposant de toutes ses caractéristiques : - alertes (sur la plateforme et par mail) : chaque jour, les notifications seront envoyées par mail aux collectivités concernées (un travail sera à réaliser avec le bloc communal pour savoir qui doit recevoir l'information : la commune, la communauté de communes ou les deux) ; - tableaux de bord ;

En outre, si les collectivités (communes et intercommunalités) adhèrent, elles bénéficieront de l'ensemble des couches présentes dans la visionneuse géovisuelle de l'ATD 24, à savoir : - plans parcellaires liés à la Matrice cadastrale (Mise à jour Annuelle) ; - documents d'urbanisme numérisés et mis à jour ; - ensemble des données réglementaires et des prescriptions ; - toutes les autres informations spécifiques à la collectivité et ayant été intégrées à la suite d'une numérisation réalisée par la collectivité.

Les services du Conseil départemental auront aussi accès à l'ensemble de ces données et disposeront également d'une veille foncière spécifique concernant les préemptions sur les Espaces Naturels Sensibles.

Mise en œuvre de la plateforme

L'ATD 24 mettra en place une plateforme d'échanges de fichiers (passerelle d'import/export File Transfert Protocol) à travers laquelle la SAFER adressera, sous format de fichier texte normalisé, une extraction quotidienne de sa base de données «VIGIFONCIER ».

Cet extrait mentionnera également les cas d'exemptions au droit de préemption de la SAFER qui auraient été signalés par le notaire et permettra, entre autres choses, la surveillance des Espaces Naturels Sensibles sur lesquels le Département dispose d'un droit de préemption.

Après avoir fait réaliser les développements nécessaires à l'automatisation des mises à jour par son prestataire, l'ATD 24 intégrera chaque jour l'ensemble de ces données dans le Système d'Informations Géographiques Périgéo.

Le fichier ainsi transmis comportera l'ensemble des données diffusées sur VIGIFONCIER, dont notamment :

- le nom du notaire en charge de la vente, - les cas d'exemptions au droit de préemption de la SAFER, - le numéro d'identification des parcelles (clé parcellaire), - la désignation, - la surface,
- le prix du bien, - le nom du vendeur, - le nom et la catégorie professionnelle de l'acquéreur, - la nature cadastrale prédominante.

En cas de projet public ou de problème particulier soulevé sur les parcelles concernées, le Maire ou le Président d'EPCI se rapprochera du Conseiller Foncier de la SAFER du secteur pour rechercher des solutions à cette situation (le cas échéant par exercice du droit de préemption de la SAFER, dans le cadre des objectifs définis par l'article L 143-2 du Code Rural et la Pêche Maritime et après accords des Commissaires du Gouvernement).

Dans tous les cas, la SAFER devra être avisée au plus tard dans les 15 jours suivant réception de la notification, des observations éventuelles de la municipalité ou de l'intercommunalité, laquelle contactera directement la SAFER à son siège départemental.

Annexe à la délibération n° 17-147 du 31 mars 2017.

**CONVENTION CADRE
DE PARTENARIAT
Relative à la création
d'un outil départemental de veille foncière**

Pour

- Développer une véritable ingénierie foncière départementale au service des collectivités ;
- Contribuer aux enjeux d'excellence environnementale et de développement économique du territoire par une meilleure maîtrise du foncier.

Par

- La mise en œuvre d'une véritable synergie collaborative partagée entre toutes les collectivités ;
- La signature conventionnelle de partenariats forts ;
- La mutualisation d'outils performants et innovants.

ENTRE :

Le Département de la Dordogne, Hôtel du Département, 2 rue Paul-Louis Courier, CS11200, 24019 PERIGUEUX CEDEX, représenté par son Président, M. Germinal PEIRO, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° 17-147 de l'Assemblée départementale du 31 mars 2017.

Ci-après dénommé, le Département.

La SAFER Aquitaine-Atlantique, Société Anonyme au capital de 1.574.640 Euros, dont le siège social est à PAU (64006) - 18, Avenue Sallenave, immatriculée au RCS de PAU, sous le numéro B 096 380 373, représentée par son Président, M. Francis MASSE, dûment habilité par le Conseil d'Administration du ...

Ci-après dénommée, la SAFER.

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne, BP 104 - 24051 PERIGUEUX CT CEDEX 9, représentée par son Président, M. Bernard VAURIAC, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n°...

Ci-après dénommée, l'UDM 24.

L'Agence Technique Départementale de la Dordogne, établissement public administratif, dont les locaux sont situés 2 place Hoche – 24000 Périgueux, représentée par son Président, M. Jean-Michel MAGNE, dûment habilité par le Conseil d'Administration du 13 février 2017.

Ci-après dénommée, l'ATD 24.

L'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par son Directeur général, M. Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du... et agissant en vertu de la délibération d'administration n°... en date du...

Ci-après dénommé, l'EPF-NA.

Préambule :

I – Le contexte du territoire départemental

La Dordogne est le 3^{ème} département français métropolitain par sa superficie (9.060 km²). Il est également, avec 45 % de son territoire boisé, le 3^{ème} département forestier de France.

Avec 418.000 hectares de forêt dont 99% de forêt privée, la Dordogne dispose d'un patrimoine forestier étendu mais paradoxalement méconnu et sous exploité : moins de la moitié de l'accroissement annuel de 2 millions de m³ est prélevé.

Ces forêts hétérogènes représentent donc une véritable richesse patrimoniale mais le morcellement et les difficultés d'accès sont de réels freins à tout projet d'exploitation et de remise en valeur.

La Dordogne est enfin, le 1^{er} département français en matière de tourisme à la ferme et de vente directe.

Au dernier recensement, la Dordogne comptait 416.909 habitants soit une densité moyenne de 46 habitants/km².

Le Département de la Dordogne doit faire face à des enjeux majeurs liés notamment :

- à l'**habitat** : pour permettre une offre de logements aux ménages modestes et pour renforcer l'offre en logements sociaux en particulier ;
- au **développement économique** : pour traiter les friches industrielles, pour participer au maintien de l'emploi et pour disposer du foncier nécessaire à l'implantation de nouvelles entreprises ;
- à l'**aménagement et au développement durables** : pour limiter le mitage et l'étalement urbain, pour valoriser les terres agricoles, pour préserver les milieux naturels ;
- à l'**attractivité de ses bourgs-centres et centres villes**, en complément des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Général (PIG) déjà engagés ;
- au **foncier agricole** : pour favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs et pour préserver les terres agricoles qui sont essentielles à de nouvelles activités.

En effet, la Dordogne se définit aujourd'hui par l'émergence d'un phénomène de désaffection des centres villes et bourgs-centres qui se traduit notamment par un fort taux de vacance de logements, la dégradation de l'état du bâti, l'exode des habitants pour la périphérie et la disparition progressive des commerces de proximité.

Par ailleurs, si le territoire de la Dordogne se caractérise par ses richesses naturelles qui constituent un véritable catalyseur d'innovations au bénéfice de la croissance verte (développement des énergies renouvelables, économie circulaire, aménagement et construction durables, circuits courts, éco-tourisme), il est néanmoins confronté à des problématiques de mitage et d'étalement urbain.

L'agriculture constitue en outre un pilier de l'activité économique départementale : plus d'un actif sur quatre travaille dans l'agriculture ou l'agroalimentaire et chaque année, 150 personnes s'installent en agriculture.

Cependant, le Département de la Dordogne se caractérise également par la perte de ses terres à vocation agricole qui deviennent des friches ou partent à l'urbanisation : soit 24.000 ha de terres agricoles perdues en 10 ans.

Les agriculteurs en Dordogne rencontrent en conséquence d'importantes difficultés pour s'installer et le nombre d'exploitations transmises ou reprises ne cesse de diminuer : perte d'1/4 des exploitations en 10 ans.

II – Le cadre d'une véritable ingénierie foncière départementale

Afin de répondre à ces différentes problématiques, le Département a développé une stratégie foncière volontariste en s'appuyant sur des compétences qui lui ont été attribuées par le législateur (A) et en allant plus loin encore par la conclusion de partenariats forts avec les opérateurs fonciers du territoire (B).

A – Le Département, acteur majeur de la gestion du foncier selon la loi

La Loi sur le Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 a transféré la compétence de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental aux Départements. Le législateur a ainsi considéré que le Département était l'échelon pertinent pour une maîtrise cohérente du foncier.

La Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 conforte le Département dans sa compétence en matière d'aménagement foncier.

Aussi, afin de favoriser un regroupement du foncier parcellaire, le Conseil Départemental s'est engagé à mettre en place des Aménagements Fonciers Agricoles et Forestiers (AFAF).

Son action a permis de restructurer un parcellaire agricole et forestier d'environ 10.000 ha en 15 ans.

Par ailleurs, la loi du 18 juillet 1985 affirme la compétence des Départements pour mener sur leur territoire une politique de protection et de valorisation d'Espaces Naturels Sensibles en vue de leur ouverture au public. Cette compétence a été réaffirmée par la Loi NOTRe.

C'est une politique publique qui se gère dans la proximité, et qui nécessite une connaissance fine du terrain et des acteurs locaux. La pertinence de l'action départementale dans les politiques de préservation de la nature et des paysages a ainsi été reconnue.

Concrètement, les Conseils Départementaux déterminent les espaces naturels à protéger sur leur territoire en fonction d'enjeux environnementaux. Ils peuvent acquérir directement ces espaces grâce à un droit de préemption spécifique aux Espaces Naturels Sensibles.

B – Le Département, acteur majeur de la gestion du foncier par choix

Le Département, conscient des enjeux que représente la maîtrise du foncier et notamment du foncier agricole, a décidé de participer activement à la préservation des terres agricoles et au soutien de la profession sur son territoire.

Cela s'est traduit en particulier par un investissement important dans la création de deux espaces tests : celui du Chambon à Marsac sur l'Isle et celui de Sarlat.

L'objectif poursuivi est de privilégier une agriculture de proximité en impliquant au maximum les collectivités territoriales du secteur.

- **Un partenariat avec la SAFER pour la préservation du foncier agricole**

En juin 2016, le Département a choisi d'aller encore plus loin en signant une convention de partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique en vue de faciliter l'installation des agriculteurs, notamment Hors Cadre Familial, par le stockage et le portage temporaire de foncier agricole.

Le stockage doit en effet permettre à l'occasion d'une vente de foncier :

- d'éviter que les terres agricoles partent à l'urbanisation ou contribuent à un agrandissement excessif des exploitations;
- de rechercher des candidats à l'installation susceptibles de finaliser leur projet sur le foncier stocké.

Dans ce cadre, la SAFER peut acquérir une propriété (prioritairement le foncier, accessoirement les bâtiments), la stocker pour une durée maximum de 3 ans et la rétrocéder à un nouvel installé.

Le Département s'engage alors à supporter le coût de cette mise en réserve, c'est-à-dire les frais financiers (intérêts bancaires) liés à l'acquisition du foncier par la SAFER Aquitaine Atlantique. Le remboursement de ces frais financiers par le Département est limité à un taux annuel maximum de 3% pour un capital garanti par le Département plafonné à 150.000 € par opération.

Par ailleurs, pour faciliter l'installation des Hors Cadre Familiaux notamment, et grâce en particulier à un mécanisme d'acquisition progressive, la convention prévoit également un dispositif de portage relais pour une durée maximale de 5 ans et d'un montant plafonné à 150.000 €.

- **Le Département de la Dordogne renforce son assistance aux communes avec le concours de l'Agence Technique Départementale de la Dordogne (ATD 24)**

Au-delà du soutien financier du Département dans le cadre de la nouvelle contractualisation, les communes ont besoin d'une aide technique, d'une ingénierie permettant d'assurer les conditions de réussite de projets complexes d'aménagement et de développement territorial. L'ATD 24, établissement public administratif créé par le Département, assure cette mission, principalement pour les communes rurales et communes intermédiaires dépourvues de services spécifiques, en lien étroit avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et les services compétents du Département.

Cet outil, créé en 1983, offre ainsi aux collectivités adhérentes (communes ou EPCI) une assistance d'ordre technique, juridique ou financier et a pour rôle de conseiller et de guider les maîtres d'ouvrage publics dans les phases de diagnostic et d'études en amont.

Le Département s'appuie donc sur l'ATD pour mettre en œuvre un véritable service d'assistance technique à l'ingénierie foncière.

Le Département et l'Union Départementale des Maires de la Dordogne unis par une vision partagée et cohérente du territoire

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne est une association au service des élus, administrée par les élus.

Créée le 29 mai 1962 et regroupant les 545 communes de la Dordogne, cette association a pour missions principales de développer entre les maires du Département des liens étroits de solidarité et de diffuser toute information touchant à l'exercice de la fonction de maire.

C'est donc tout naturellement que l'UDM 24 s'inscrit dans la démarche partenariale initiée par la présente convention afin de donner à chaque élu une meilleure maîtrise de son foncier.

- Un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine pour assister les collectivités dans la maîtrise de leur foncier

Le Département a engagé, depuis plus d'un an, une démarche volontariste pour bénéficier des missions d'un Etablissement Public Foncier d'Etat sur son territoire et soutient activement le projet d'extension du périmètre de l'EPF Poitou-Charentes à la région Nouvelle-Aquitaine.

En effet, le Département de la Dordogne offre une image contrastée entre fortes polarités urbaines et territoires ruraux. La population se répartit de manière inégale entre zones urbaine et rurale. Si l'on constate une forte polarisation autour de villes comme Périgueux (31.540 habitants) et Bergerac (28.755 habitants), près de 94 % des communes comptent moins de 2.000 habitants. Plus précisément encore, près des 2/3 comptent moins de 500 habitants, donnant ainsi son caractère rural au territoire.

Pour autant, les communes rurales sont sources de développement, elles se renouvellent et mettent en œuvre les structures (logements, services, bâtiments et routes...) nécessaires au quotidien des usagers. Elles le font avec des moyens financiers et techniques limités.

Face à la complexité des projets, les petites communes rurales ont nécessairement besoin d'aides de natures diverses, que cela soit en termes financiers, en ingénierie ou en capacité d'acquisition foncière.

L'Etablissement Public Foncier est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission première est d'accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs projets.

Les interventions du futur Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) seront ainsi guidées par les objectifs généraux suivants :

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

Aussi, et sous réserve de l'extension du champ d'intervention de l'EPF-NA ex Poitou-Charentes en Dordogne par décret ministériel, l'établissement public foncier d'état est partie prenante de la présente convention partenariale.

- **La participation conséquent du Département à la numérisation du cadastre**

Dans un souci de cohérence en matière de gestion foncière, le Département participe activement à la modernisation du cadastre en y consacrant une enveloppe d'un montant de 300.000 € pour le numériser sur la période 2014-2018.

Ces éléments participent de l'offre en termes d'ingénierie foncière que le Département entend développer en s'appuyant tant sur une synergie collaborative entre collectivités que sur des partenariats conventionnels forts avec en particulier, la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Aquitaine Atlantique (SAFER AA), l'Agence Technique Départementale (ATD24), l'Union Départementale des Maires de la Dordogne (UDM24) et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA).

III - Les enjeux d'une politique foncière partenariale

La Loi NOTRe ayant donné pour mission aux Départements d'assurer la solidarité territoriale, le Conseil Départemental est, plus que jamais, le premier partenaire des communes et intercommunalités.

Ainsi, en complément des aides financières dont les collectivités peuvent bénéficier, le Département met au service de leurs projets, ses capacités d'ingénierie pour en permettre l'émergence et la mise en œuvre opérationnelle.

Le Guide de l'Ingénierie – Dordogne Périgord illustre une parfaite coopération en mutualisant des outils communs.

C'est dans le cadre de cette nouvelle contractualisation que le Conseil Départemental a décidé d'engager un partenariat avec les EPCI et les communes avec une priorité donnée à des projets fonciers agricoles et naturels.

De plus, dans un contexte calendaire d'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi), le développement du territoire suppose d'appréhender la question du foncier de façon globale et partagée.

Le Département et les communes à travers leurs intercommunalités doivent donc collaborer en vue de faire de la Dordogne une terre d'excellence environnementale sur l'ensemble des territoires : urbains, péri-urbains, agricoles, forestiers et naturels.

Aujourd'hui, le Département se propose de poursuivre son action en confortant le partenariat existant avec la SAFER en vue, cette fois, de créer un outil départemental de veille foncière au bénéfice de l'ensemble des Collectivités (communes et intercommunalités) du territoire.

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE DES MOTIFS :

A - Selon les textes qui la régissent et aux termes de ses statuts, la SAFER poursuit trois missions :

1. le développement durable de l'agriculture en zones rurales comme en zones péri-urbaines, avec une attention toute particulière en faveur de l'installation,
2. la protection de l'environnement et la préservation des paysages,
3. la contribution au développement local, notamment aux projets des collectivités, et à l'aménagement du territoire.

Au titre de cette dernière mission, la SAFER peut ainsi apporter son concours technique aux collectivités territoriales suivant 3 volets essentiels :

- a) détecter les ventes susceptibles de provoquer un mitage du parcellaire agricole ou le morcellement des exploitations, qui sont préjudiciables au maintien d'une agriculture dynamique et pérenne,
- b) préserver le cadre naturel et environnemental, et aménager le patrimoine communal, notamment forestier, qui concourt à la qualité du cadre de vie et au développement du tourisme,
- c) mettre en œuvre une démarche de maîtrise foncière permettant la réalisation à court, moyen ou long terme des opérations d'équipement et de développement d'intérêt collectif.

B - La Loi d'Orientation Agricole du 06/01/06 fait obligation aux SAFER de transmettre aux Maires, à titre gratuit, les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur des biens situés sur le territoire de leurs communes. La Circulaire du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche du 13/02/07 définit les modalités de cette transmission, notamment la périodicité trimestrielle de cet envoi.

La Circulaire précise en outre qu'un service supplémentaire demandé par une Collectivité, qui impliquerait des frais spécifiques pour la SAFER, pourrait être facturé à la Collectivité.

C – La SAFER propose un outil de veille foncière, VIGIFONCIER, qui permet aux collectivités ayant conventionné avec elle, de connaître en temps réel, les mouvements fonciers sur leurs territoires.

VIGIFONCIER donne accès aux données du marché foncier rural notifié par les notaires, ainsi qu'aux opérations foncières de la SAFER. Avec cet outil, les collectivités adhérentes peuvent analyser les mouvements fonciers sur leurs territoires, surveiller les mutations afin d'appréhender les changements possibles d'occupation du sol et d'anticiper certaines évolutions en terme d'usage du sol (mitage, dégradation des paysages, etc.). Cet outil permet enfin de demander à la SAFER d'agir en exerçant son droit de préemption par exemple, pour un objectif environnemental ou agricole.

Actuellement en Dordogne, 51 communes et 2 intercommunalités ont conventionné avec la SAFER pour pouvoir bénéficier de l'outil VIGIFONCIER. Le coût de ce service est facturé à chaque collectivité 25€ la notification.

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'une veille foncière confiée par le Département à la SAFER Aquitaine-Atlantique avec l'appui logistique de l'Agence Technique Départementale de la Dordogne, sur l'ensemble du territoire départemental.

Article 2 – Modalités techniques

Création d'un outil départemental de veille foncière

Le Département se propose, avec le concours de l'ATD 24, de créer une plateforme dédiée à la veille foncière qui aurait exactement les mêmes applications que l'outil VIGIFONCIER de la SAFER.

Ce service vient s'ajouter à la dynamique initiée par le Département en matière de cohérence territoriale : tous les outils mis en œuvre doivent concourir à donner à l'ensemble des élus locaux la maîtrise de leur foncier.

L'ATD 24 développera ainsi un applicatif similaire à VIGIFONCIER et disposant de toutes ses caractéristiques :

- alertes (sur la plateforme et par mail) : chaque jour, les notifications seront envoyées par mail aux collectivités concernées (un travail sera à réaliser avec le bloc communal pour savoir qui doit recevoir l'information : la commune, la communauté de communes ou les deux) ;
- tableaux de bord ;

En outre, si les collectivités (communes et intercommunalités) adhèrent, elles bénéficieront de l'ensemble des couches présentes dans la visionneuse géovisu de l'ATD 24, à savoir :

- plans parcellaires liés à la Matrice cadastrale (Mise à jour Annuelle) ;
- documents d'urbanisme numérisés et mis à jour ;
- ensemble des données réglementaires et des prescriptions ;
- toutes les autres informations spécifiques à la collectivité et ayant été intégrées à la suite d'une numérisation réalisée par la collectivité.

Les services du Conseil départemental auront aussi accès à l'ensemble de ces données et disposeront également d'une veille foncière spécifique concernant les préemptions sur les Espaces Naturels Sensibles.

Article 3 : Modalités opérationnelles

L'ATD 24 mettra en place une plateforme d'échanges de fichiers (passerelle d'import/export File Transfert Protocol) à travers laquelle la SAFER adressera, sous format de fichier texte normalisé, une extraction quotidienne de sa base de données «VIGIFONCIER ».

Cet extrait mentionnera également les cas d'exemptions au droit de préemption de la SAFER qui auraient été signalés par le notaire et permettra, entre autres choses, la surveillance des Espaces Naturels Sensibles sur lesquels le Département dispose d'un droit de préemption.

Après avoir fait réaliser les développements nécessaires à l'automatisation des mises à jour par son prestataire, l'ATD 24 intégrera chaque jour l'ensemble de ces données dans le Système d'Informations Géographiques Périgéo.

Le fichier ainsi transmis comportera l'ensemble des données diffusées sur VIGIFONCIER, dont notamment :

- le nom du notaire en charge de la vente,
- les cas d'exemptions au droit de préemption de la SAFER,
- le numéro d'identification des parcelles (clé parcellaire),
- la désignation,
- la surface,
- le prix du bien,
- le nom du vendeur,
- le nom et la catégorie professionnelle de l'acquéreur,
- la nature cadastrale prédominante.

En cas de projet public ou de problème particulier soulevé sur les parcelles concernées, le Maire ou le Président d'EPCI se rapprochera du Conseiller Foncier de la SAFER du secteur pour rechercher des solutions à cette situation (le cas échéant par exercice du droit de préemption de la SAFER, dans le cadre des objectifs définis par l'article L. 143-2 du Code Rural et la Pêche Maritime et après accords des Commissaires du Gouvernement).

Dans tous les cas, la SAFER devra être avisée au plus tard dans les 15 jours suivant réception de la notification, des observations éventuelles de la municipalité ou de l'intercommunalité, laquelle contactera directement la SAFER à son siège départemental.

Article 4 – Valorisation et communication

Les partenaires signataires s'engagent :

- à faire connaître l'outil départemental de veille foncière auprès des communes et communautés de communes et d'agglomération ;
- à valoriser cet outil dans chacune de leurs instances et auprès de leurs adhérents, élus et partenaires.

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne s'engage, en particulier, à organiser un temps d'information, de démonstration et d'échanges au sujet de l'outil lors de son Assemblée Générale ou de son Congrès annuel.

Article 5 - Déclinaison de la présente convention cadre en conventions opérationnelles

Sur la base du partenariat dont les modalités sont définies dans la présente, des conventions opérationnelles seront rédigées et co-signées par le Département, l'EPCI concernée, l'ATD 24, la SAFER, l'UDM 24 et l'EPF-NA.

Article 6 - Modalités financières

Conformément aux dispositions financières votées par l'Assemblée Départementale en sa séance du 31 mars 2017, le Département versera à la SAFER la rémunération suivante :

PERIODE	PART DU DEPARTEMENT	TOTAL
2017	20.000 € TTC	20.000 € TTC
2018	20.000 € TTC	40.000 € TTC
2019	20.000 € TTC	40.000 € TTC
2020	20.000 € TTC	40.000 € TTC
2021	20.000 € TTC	40.000 € TTC

Le complément de 20 000 € TTC annuels à partir de 2018 sera réparti et pris en charge par les EPCI du département. Le montant sera précisé dans les conventions opérationnelles prévues à l'article 6.

Pour accéder à l'outil de veille foncière départementale dans des conditions optimales, les EPCI pourront adhérer au service Géovisu de l'ATD 24 et devront signer la convention opérationnelle.

Article 7 – Mode de paiement

Les facturations seront établies pour chaque année civile.

Les règlements prévus à l'article 7 seront effectués en créditant le compte bancaire de la SAFER Aquitaine-Atlantique à la Caisse Régionale de Crédit Agricole dont les références seront communiquées avec la facture.

Article 8 – Cautionnement - Garantie

Conformément au décret 93-1009 du 18 août 1993 portant modification des dispositions du concours technique que peuvent apporter les SAFER aux Collectivités Territoriales et aux Etablissements Publics qui leur sont rattachés, la SAFER Aquitaine-Atlantique justifie d'une assurance de responsabilité civile et d'une garantie financière résultant d'un engagement de caution fourni par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne.

Article 9 – Agrément des Commissaires du Gouvernement

Conformément à la réglementation, le principe de la présente convention a été approuvé par Messieurs les Commissaires du Gouvernement.

Article 10 – Modalités de suivi de la présente convention

La présente convention partenariale donnera lieu, au minimum une fois par an, à une réunion entre le Département, l'UDM 24, l'EPF-NA, l'ATD 24 et la SAFER, destinée à faire le point sur le dispositif ainsi mis en œuvre.

Article 11 – Durée de la Convention

La présente convention prendra effet à sa signature et pour une période de cinq ans (2017-2021).

Article 12 - Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précise les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause l'objet de la convention défini à l'article 1^{er}.

Article 13 – Résiliation de la convention

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception valant mise en demeure.

Article 14 – Règlement de litiges

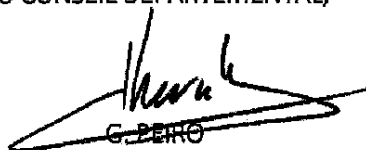
En cas de litige résultant de l'exécution de la présente convention, les parties décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux, lequel relève de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Bordeaux.

L'interruption du versement du montant annuel à la SAFER peut être décidée par le Conseil départemental si les modalités opérationnelles prévues à l'article 3 ne sont pas effectuées.

Fait à Périgueux, le

En cinq exemplaires

LE PRESIDENT
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,



G. PERO

LE DIRECTEUR DE L'EPF
NOUVELLE-AQUITAINE,

P. GRALL

LE PRESIDENT DE LA SAFER
AQUITAINE ATLANTIQUE,



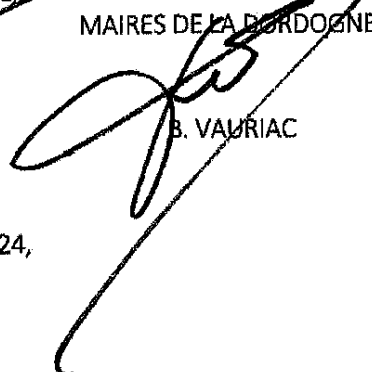
F. MASSE

LE PRESIDENT DE L'ATD 24,



J-M. MAGNE

LE PRESIDENT DE L'UNION
DEPARTEMENTALE DES
MAIRES DE LA DORDOGNE,



B. VAURIAC

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-039

CA 2017-83 Approbation du projet : Convention Cadre
entre la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24)
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 83

Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le directeur général à signer la convention

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 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

Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : l'habitat et développement économique

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Objectifs de la convention :

Les problématiques foncières de la CAB sont les suivantes :

- La ville-centre de Bergerac et les centres-bourgs qui composent l'agglomération, présentent souvent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraignant pour les opérations en régie

La CAB fixe son développement économique à travers quatre axes majeurs :

- 1) **Le tourisme** : il s'agit de l'une des premières ressources économiques, que l'agglomération veut pérenniser et développer.
- 2) **L'agriculture et la viticulture** : après plusieurs années de crise la viticulture bergeracoise est en plein renouveau, et s'oriente désormais vers la transition en production bio et les circuits courts.
- 3) **L'industrie** : La CAB souhaite maintenir les quelques emprises industrielles présentes sur son territoire et notamment le site SEVESO de l'ancienne poudrerie.
- 4) **Les axes de communication** : L'un des principaux combats économiques de la CAB est actuellement celui pour le maintien de sa ligne de TER la reliant à Bordeaux et Sarlat menacée de fermeture. Pour pérenniser cette ligne de voyageur la CAB souhaite développer l'activité de fret en favorisant le contournement ferroviaire de Bordeaux avec des trains à conteneur. En plus des infrastructures ferroviaires, la CAB dispose également de site pouvant accueillir des plateformes logistiques importantes comme l'ancienne caserne de l'Escat (l'Établissement spécialisé du commissariat de l'armée de terre).

La CAB en partenariat avec d'autres villes moyennes comme Libourne et Marmande, souhaite profiter de la saturation de la métropole bordelaise en termes de zones d'activités pour attirer les entreprises sur leurs territoires.



CONVENTION CADRE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
BERGERACOISE (24)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération Bergeracoise**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au Domaine de La Tour « la Tour Est » - CS40012 – 24112 BERGERAC – représentée par **Monsieur Frédéric DELMARÈS**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CAB** » ;

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 Conseil d'Administration n° CA-2015-.. du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique et touristique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- *Assister les communes de l'agglomération dans leurs ambitions de renouvellement urbain en termes d'habitat, et de développement économique et touristique.*
- *Définir les objectifs partagés de la CAB à travers ses documents de planification comme son PLH (en cours d'élaboration) ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB), qui est constituée des communes de Bergerac, Bosset, Bouniagues, Colombier, Cours-de-Pile, Creysse, Cunèges, Fraisse, Gageac-et-Rouillac, Gardonne, Ginestet, La Force, Lamonzie-Saint-Martin, Lamonzie-Montastruc, Le Fleix, Lembras, Lunas, Mescoules, Monbazillac, Monestier, Monfaucon, Mouleydier, Pomport, Prigonrieux, Queyssac, Razac-de-Saussignac, Ribagnac, Rouffignac-de-Sigoules, Saint-Georges-de-Blancaneix, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Géry, Saint-Laurent-des-Vignes, Saint-Nexans, Saint-Pierre-d'Eyraud, Saint-Sauveur-de-Bergerac, Saussignac, Sigoulès, Thénac a été créée le 1er janvier 2017 par la fusion de l'ancienne Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté de Communes des Coteaux de Sigoulès.

La CAB s'est donnée comme objectif le développement d'un territoire solidaire conjuguant identité culturelle, développement économique durable et attractivité. La construction de l'agglomération tend à créer un espace de solidarité et de proximité capable de rassembler des espaces ruraux et urbains autour d'un projet commun de territoire.

Pour cela la CAB met en œuvre de nombreuses compétences transférées par les communes comme le développement économique, l'aménagement urbain, la politique de la ville mais également la promotion du patrimoine et du tourisme.

Avec un territoire de 579 km², abritant plus de 63 000 habitants répartis sur 38 communes, soit près de 15% de la population départementale, la CAB se positionne comme le second pôle démographique et économique de la Dordogne.

La CAB est polarisée par la ville-centre de Bergerac, une sous-préfecture mais aussi la deuxième ville la plus peuplée du département avec plus de 27 500 habitants en 2014. Le reste de l'agglomération est majoritairement composé de communes rurales puisque seulement dix d'entre elles dépassent le millier d'habitants.

La démographie de la CAB, qui a gagné plus de 5000 habitants entre 1999 et 2014 reste dynamique. Toutefois cette croissance ne profite pas à Bergerac, dont la population reste stable, et concerne surtout des communes limitrophes comme Prigonrieux ou Lamonzie-Saint-Martin qui attirent grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, la CAB, comme le reste du département est touchée par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépassait les 34% en 2014 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

La CAB rassemble plus de 23 000 emplois sur son territoire. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. Le secteur tertiaire y est très largement dominant puisqu'on retrouve près de 9000 emplois dans le commerce et les services, et plus de 8 000 emplois dans le secteur public (Hôpital, enseignements, etc...). L'industrie et la construction, avec pas moins de 4000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, si le territoire de la CAB accueille depuis longtemps des entreprises de référence en matière d'agroalimentaire il est aussi un pôle de l'industrie chimique régionale.

Enfin, l'agriculture occupe une position historiquement importante dans le bergeracois et emploie encore près de 6% de la population. Cette implantation se manifeste par une grande diversité des cultures avec le maraîchage et l'arboriculture dans la vallée de la Dordogne, mais également l'horticulture ou les filières viande et gras (avec notamment la présence du plus gros abattoir de canards de Dordogne). Mais c'est la viticulture avec ses 13 000 hectares répartis sur treize appellations (Bergerac, Monbazillac ou Pécharmant) qui reste la filière la plus représentative sous l'impulsion notamment de l'Interprofession des Vins de Bergerac et de Duras (IVBD).

L'activité viticole historique du bergeracois est aussi l'un des éléments phares de la promotion touristique du territoire. La CAB abrite plus de 1200 emplois directs dans le tourisme, et permet le maintien de la Dordogne comme première destination touristique rurale de France.

Traversée par la Dordogne d'Est en Ouest, la CAB est aussi un pôle régional de transport structurant.

En effet au Nord de l'agglomération près de Saint-Géry passe l'A89 qui permet de relier Bordeaux au Bergeracois en 1h30. La CAB est aussi située à moins d'une heure de Périgueux grâce à la N21 (Limoges-Lourdes) qui traverse son territoire du Nord au Sud.

La CAB est desservie par la ligne TER Bordeaux-Sarlat, avec la gare de Bergerac et les haltes ferroviaires de Gardonne et Lamonzie-Saint-Martin.

Enfin l'agglomération dispose en son cœur de l'aéroport international de Bergerac-Dordogne-Périgord (spécialisé dans les lignes low-cost) effectuant des liaisons quotidiennes avec les Iles Britanniques, la Belgique et les Pays-Bas. Sa fréquentation est passée de 16 000 passagers par an en 2002 à 305 323 passagers en 2016. Avec plus de 150 millions d'euros de retombées économiques sur le territoire bergeracois, l'aéroport est un pôle capital pour le développement économique et touristique de l'agglomération mais également pour l'ensemble du Sud de la Dordogne.

Le parc de logements de la CAB dépassait les 30 700 logements en 2014 avec plus de 85% de résidences principales. Mais le nombre d'habitations vacantes approche les 3200 soit plus 10% de l'ensemble du parc.

Ce parc présente une part de logements anciens assez importante puisqu'environ un quart a été édifié avant 1945. La majeure partie de ce parc ancien se trouve sur la commune de Bergerac. Les communes de Bergerac et Prigonrieux sont soumises aux obligations de la loi SRU et de son article 55. Elles doivent donc compter 20 % de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble de leurs résidences. (25 % si l'on se réfère à la Loi Egalité Citoyenneté). Bergerac est actuellement à 18 % et Prigonrieux à 8,6 %.

Enfin il faut noter que plus de 63% des ménages de la CAB sont propriétaires de leurs logements.

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, d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la CAB sont les suivantes :

- La ville-centre de Bergerac et les centres-bourgs qui composent l'agglomération, présentent souvent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées

- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communes membres de la CAB et en fonction de la volonté de la CAB, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CAB qui sollicitera l'EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CAB pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) avec les communes et l'EPF.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de la CAB sur les opérations en cours sur son territoire.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier
de Poitou-Charentes,
représenté par son Directeur général,

Frédéric DELMARÈS

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-040

CA 2017-84 Approbation du projet : Convention Cadre
avec la Communauté d'Agglomération du Grand
Périgueux (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 84

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

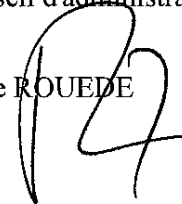
-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- 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

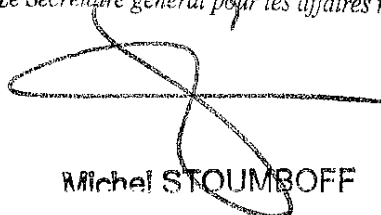


Transmis pour approbation

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

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Développement économique et de l'habitat

Les problématiques foncières de la CAGP sont les suivantes :

- La ville centre de Périgueux, sa couronne et les centres-bourgs qui composent l'agglomération, présentent souvent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un contexte économique contraint par des terrains rares et une topographie complexe

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés

- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs (bailleurs investisseurs...), à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

L'EPF interviendra en particulier sur plusieurs projets phares de développement économique initiés par la CAGP.

Parmi eux, on retrouve la ZAC du Grand Quartier de la Gare à Périgueux qui concerne plus d'une centaine d'hectares de friches industrielles, d'habitat dégradé et d'anciennes emprises ferroviaires. L'objectif est de créer un véritable quartier d'affaire dans la ville de Périgueux en aménageant plus de 35 000m² de surfaces de plancher principalement destinées au secteur tertiaire. Un volet commercial est également prévu en rez-de-chaussée pour assurer l'animation et l'attraction du nouveau quartier. Enfin, ce dernier sera au cœur du réseau de transport en commun du Département, puisqu'un pôle d'échange multimodal sera aménagé afin de profiter de la proximité de la gare SNCF, toute proche, qui relie Périgueux à Bordeaux, Limoges et Brive. Le quartier sera également un point d'entrée majeur dans le réseau de bus urbains du Péribus.

L'EPF pourra également s'engager dans la requalification de parcs d'activités existants comme celui de Boulazac-Isle-Manoire. A travers le projet de la ZAC Epicentre, la CAGP s'est lancée dans la restructuration du cœur économique de Boulazac sur 20 hectares. Le projet est de réorganiser la zone économique qui s'est beaucoup diversifiée afin de lui redonner une lisibilité commerciale pour les consommateurs.

Enfin l'EPF agira dans de nombreux projets locaux de toutes échelles qui émergeront au fil du temps suivant le volontarisme et des demandes des élus.



CONVENTION CADRE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND PERIGUEUX (24)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 1, boulevard Lakanal 24000 PERIGUEUX – représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CAGP** » ;

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 Conseil d'Administration n° CA-2015-.. du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique et touristique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- *Assister les communes de l'agglomération dans leurs ambitions de renouvellement urbain en termes d'habitat, et de développement économique et touristique.*
- *Définir les objectifs partagés de la CAGP à travers ses documents de planification comme son PLH, son PLUI ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

- Organisation et démographie

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est le fruit d'une adhésion progressive de 3 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et de communes depuis le 1^{er} janvier 2015 totalisant **56 communes** :

- 14 communes sont issues de l'ancienne Communauté d'Agglomération Périgourdine.
- 15 communes sont issues de l'ancienne Communauté de Communes de l'Isle Manoire.
- 18 communes sont issues de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Vernois et du terroir de la Triffe
- 9 communes sont issues de l'adhésion de communes isolées ou issues d'autres EPCI.

Il s'agit des communes Périgueux, Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou, Chalagnac, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Creyssensac-et-Pissot, La Douze, Église-Neuve-de-Vergt, Escoire, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Marsac-sur-l'Isle, Mensignac, Sanilhac, Paunat, Razac-sur-l'Isle, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Mayme-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Saint-Pierre-de-Chignac, Salon, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-les-Églises, Sorges-et-Ligieux-en-Périgord, Trélassac, Val de Louyre et Caudeau, Vergt et Veyrines-de-Vergt.

Par ailleurs, le territoire est concerné par la création de communes nouvelles issues de la fusion de communes. On compte **5 communes nouvelles** sur le territoire :

- **Boulazac Isle Manoire** : issue de la fusion de Boulazac, Atur, Saint Laurent-sur-Manoire et Sainte Marie-de-Chignac.
- **Bassillac et Auberoche** : issue de la fusion de Bassillac, Blis-et-Born, le Change, Eyliac, Milhac-d'Auberoche et Saint Antoine-d'Auberoche.
- **Sanilhac** : issue de la fusion de Breuilh, Marsaneix et Notre-Dame-de-Sanilhac.
- **Sorges et Ligueux en Périgord** : issue de la fusion de Ligueux et de Sorges.
- **Val de Louyre et Caudeau** : issue de la fusion de Cendrieux, Saint Alvère et Saint Laurent-des-Bâtons.

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux regroupe **43 communes** et **102 792 habitants** (INSEE 2012).

La population totale du territoire issu de la fusion des deux EPCI et des communes isolées est de **102 792 habitants** (recensement officiel de l'INSEE-2012). La densité de population de la CAGP est relativement faible, évaluée à **103 hab/km²** (115 hab/km² en France métropolitaine et 46 hab/km² en Dordogne). **Ce caractère rural cache en réalité de grandes disparités entre les communes.**

Les communes de la CAGP appartiennent pour la plupart à l'aire urbaine de Périgueux, chef-lieu du département de la Dordogne. En s'étendant vers le Sud au 1^{er} janvier 2017, le périmètre de la CAGP concerne à présent également des communes plus rurales, avec une attraction croissante de l'aire urbaine de Bergerac.

Par rapport à 1999, les aires urbaines de Brive-la-Gaillarde, de Bergerac et de Périgueux se sont rapprochées, notamment grâce à la liaison assurée par l'autoroute A89 en 2004.

De même, le périmètre de l'aire urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux a étendu son influence, notamment vers les pôles d'emplois secondaires comme celui de Saint-Astier.

Avec son vaste territoire de 933 km², au cœur de la Dordogne, et sa population de 102 794 habitants (données INSEE-2012), la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux représente près de 25 % de la population du département de Dordogne et 73 % de celle du SCOT de Périgueux. Depuis 2007, la CAGP a gagné 4 016 habitants.

Le poids démographique du territoire au sein du département n'a cessé de croître en 44 ans, passant de **21,7 % en 1968 à 24,7 % en 2012**. Si la CAGP voit sa population augmenter de 26,7 % depuis 1968, cette croissance démographique se fait au détriment de la ville-centre, **Périgueux, qui a dans le même temps perdu près de 7 500 habitants (- 20 %)**. Cette baisse s'est néanmoins ralentie depuis 1990. Mais la ville de Périgueux ne représente plus aujourd'hui que 30% de la population de la CAGP, contre plus de 46% en 1968.

Ce sont notamment les communes rurales, avec ou sans transports collectifs, qui ont tiré la croissance démographique vers le haut, en attirant grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles, notamment dans la dernière période (1999-2012). Les communes rurales représentent aujourd'hui plus de 28 % de la population, contre à peine 22 % il y a 44 ans.

Au final, ces deux tendances démographiques – à la baisse pour la ville-centre et à la hausse pour les communes rurales – s'équilibrent. Il est cependant notable que cette croissance a été légèrement supérieure à celle du département dans la même période.

Cependant, le Grand Périgueux, comme le reste du département est touché par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépasse les 27% sur l'ensemble du territoire, et est encore plus élevée sur Périgueux.

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, la préfecture mais aussi la ville la peuplée du département avec un peu plus de 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers

(8200 habitants) ou Treliçac (6800 habitants). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre on retrouve des communes avec un caractère de plus en plus rurales, et plus ou moins enclavées. Près de la moitié des 43 communes qui composent la CAGP ne franchissent pas le cap du millier d'habitant.

- Situation économique du territoire

La CAGP rassemble plus de 46 000 emplois sur son territoire. Le secteur tertiaire est très largement dominant puisqu'on retrouve plus de 18 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...), et près de 16 600 emplois dans le commerce et les services.

L'industrie et la construction, avec presque 6000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, le territoire accueille des entreprises de références en matière d'agroalimentaire ou d'électronique, mais c'est aussi à Boulazac qu'une branche de l'Imprimerie Nationale, édite l'ensemble des timbres de l'Hexagone et de ceux de nombreux pays. La CAGP mise beaucoup sur le développement économique notamment à travers les nouvelles technologies.

Enfin, et de manière assez surprenante, pour un territoire encore composé de vastes espaces ruraux, l'agriculture ne représente plus que 281 emplois. Comme dans le reste du département, le nombre d'exploitations agricole tend à diminuer d'année en année. En effet, on constate au Nord du territoire de la CAGP une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vaste exploitations mais qui nécessite moins de main d'œuvre.

Le taux de chômage dans la CAGP est quant à lui de 12,6% ce qui est inférieur à la moyenne départementale. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. La géographie des emplois est très fortement polarisée autour de Périgueux et de sa couronne.

En effet, les **emplois du territoire sont localisés à 82 % au sein de 6 communes** : Périgueux, Boulazac, Tréliçac, Marsac-sur-l'Isle, Coulounieix-Chamiers et Chancelade. Elles constituent toutes le cœur de l'agglomération et sont génératrices d'emplois pour le reste de la CAGP, mais également pour les territoires environnants. Les emplois de ces communes sont en partie localisés **au sein des 21 parcs d'activités** de l'ancienne CAGP : en 2014, ces parcs d'activités regroupent 563 entreprises et 8 131 emplois, soit plus de **18% des emplois présents dans le territoire**.

La CAGP profite grâce à son rôle et sa situation géographique centrale, de nombreuses infrastructures de transport. En effet, au Sud de Périgueux, on retrouve l'A89, reliant Bordeaux à Lyon qui constitue l'un des rares axes routiers rapides reliant l'Ouest et l'Est de la France. C'est autour de cette autoroute que se fixent la plupart des zones d'activités et le développement économique de l'agglomération. Le territoire est aussi traversé du Nord au Sud par la N21 (Limoges-Lourdes) sur son tronçon Bergerac-Limoges passant par Périgueux, mais également au Nord-Ouest par la D939 reliant Angoulême.

Enfin la moitié Sud de la CAGP est aussi structurée par les routes départementales D47 et D710 qui rejoignent le Périgord Noir et notamment Sarlat.

Le Grand Périgueux contrairement au reste du département, est assez bien desservi par le réseau ferré, avec pas moins de 8 gares, dont celle de Périgueux qui est le départ de 4 lignes TER la reliant à Bordeaux, Limoges, Brive et Agen.

La CAGP est aussi gestionnaire de l'aéroport de Périgueux-Bassillac, dont le développement des lignes et l'augmentation du nombre de passagers, est un élément clef de son projet de développement économique. Elle veut notamment augmenter la fréquence des vols vers la capitale, qui reste assez éloignée par le train ou le réseau routier.

Le parc de logement du Grand Périgueux dépassait les 54 600 logements en 2011, soit une construction moyenne de 633 logements par an, depuis 1999. Les résidences principales représentent 87% des logements. Le nombre d'habitations vacantes approche les 4800 soit presque 9% de l'ensemble du parc.

En revanche, si 68% de ce dernier est composé de maisons, le nombre d'appartements atteint les 69% pour Périgueux et les communes soumises à la loi SRU.

Le parc de logement de la CAGP, reste cependant beaucoup moins ancien que celui du reste de la Dordogne. En effet, moins de 30% des habitations sont antérieures à 1949 (sauf à Périgueux où il atteint les 45% et dans les communes les plus rurales où il reste important). Cette ancienneté du parc entraîne la persistance de 5% de logements potentiellement indignes, dont presque la moitié sur Périgueux.

Enfin il faut noter que presque 60% des ménages de la CAGP sont propriétaires de leurs logements, ce qui est surtout le cas dans les zones les plus rurales de l'agglomération.

- Le rôle du Grand Périgueux dans les projets montés avec l'EPF

Le Grand Périgueux réalise et pilote des projets d'intérêts collectifs dont les communes ne pourraient, individuellement, assumer la charge. Il dispose :

- **de compétences obligatoires en matière**
 - o de développement économique,
 - o d'aménagement de l'espace communautaire,
 - o d'équilibre social de l'habitat,
 - o de politique de la ville
 - o d'accueil des gens du voyage
 - o de collecte et traitement des déchets.

La CAGP peut également à titre **de compétences optionnelles** participer à :

- o la création, l'aménagement et l'entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
- o mettre en œuvre des mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- o la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- o la mise en place de mesures d'actions sociales d'intérêt communautaire.

La CAGP est également compétente pour

- o la gestion de l'assainissement collectif et non collectif,
- o la réhabilitation, l'entretien, l'aménagement des rivières et cours d'eau situés sur le périmètre de l'agglomération.
- o l'entretien, la gestion et la valorisation des sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée
- o le développement de réseaux de communication Très Haut débits sur le territoire
- o la mise en place d'un programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche et aux programmes de recherche
- o le soutien à la politique de l'emploi, de la formation et de l'insertion professionnelle par la gestion et le financement des structures locales et des dispositifs de soutien à l'emploi.
- o La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements de loisirs et de tourisme d'intérêt communautaire
- o Le soutien au développement de l'agriculture durable, à l'approvisionnement de la restauration collective et l'aide à la promotion, à la transformation ou à la commercialisation des produits locaux.
- o La création et la gestion d'un parc des cultures urbaines
- o La contribution au budget du Service Départemental d'incendie et de secours

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

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

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

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

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

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

Cette convention cadre, permet à l'EPF d'intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. L'EPF a aussi vocation à intervenir dans les projets de développement économique initiés par la CAGP.

Il peut également contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la CAGP sont les suivantes :

- La ville centre de Périgueux, sa couronne et les centres-bourgs qui composent l'agglomération, présentent souvent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un contexte économique contraint par des terrains rares et une topographie complexe

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.

- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs (bailleurs investisseurs...), à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

L'EPF interviendra en particulier sur plusieurs projets phares de développement économique initiés par la CAGP.

Parmi eux, on retrouve la ZAC du Grand Quartier de la Gare à Périgueux qui concerne plus d'une centaine d'hectares de friches industrielles, d'habitat dégradé et d'anciennes emprises ferroviaires. L'objectif est de créer un véritable quartier d'affaire dans la ville de Périgueux en aménageant plus de 35 000m² de surfaces de plancher principalement destinées au secteur tertiaire. Un volet commercial est également prévu en rez-de-chaussée pour assurer l'animation et l'attraction du nouveau quartier. Enfin, ce dernier sera au cœur du réseau de transport en commun du Département, puisqu'un pôle d'échange multimodal sera aménagé afin de profiter de la proximité de la gare SNCF, toute proche, qui relie Périgueux à Bordeaux, Limoges et Brive. Le quartier sera également un point d'entrée majeur dans le réseau de bus urbains du Péribus.

L'EPF pourra également s'engager dans la requalification de parcs d'activités existants comme celui de Boulazac-Isle-Manoire. A travers le projet de la ZAC Epicentre, la CAGP s'est lancée dans la restructuration du cœur économique de Boulazac sur 20 hectares. Le projet est de réorganiser la zone économique qui s'est beaucoup diversifiée afin de lui redonner une lisibilité commerciale pour les consommateurs.

Enfin l'EPF agira dans de nombreux projets locaux de toutes échelles qui émergeront au fil du temps suivant le volontarisme et des demandes des élus.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

ARTICLE 4 – L’INTERVENTION OPERATIONNELLE

L’intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L’EPCI s’engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l’EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera à l’EPF au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l’objet d’avenants dont l’EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l’EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l’EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l’EPCI.

Concernant, le lien avec les communes membres de la CAGP et en fonction de la volonté de l’Agglomération, l’ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CAGP qui sollicitera l’EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CAGP pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d’étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l’EPF, afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements

Des points pourront être faits avec les élus et les personnels référents de l’EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l’EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l’EPF.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu’au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d’intervention de l’EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, pourra donner lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d’un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d’une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l’hypothèse d’une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d’un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l’état d’avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à , le , en quatre exemplaires originaux

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

L'Établissement public foncier
de Poitou-Charentes,
représenté par son Directeur général,

Jacques AUZOU

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-041

CA 2017-85 Approbation du projet : Convention Cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 85

Approbation du projet : Convention Cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration 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 cadre entre l'EPA Bordeaux Euratlantique 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 STOHMEOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Mixte (habitat et développement économique)

L'EPA sollicite l'EPF pour assurer la maîtrise et le portage foncier des périmètres de projet au sein de l'OIN sur les secteurs de la Souys (19,5 ha), d'une partie de Bègles faisceau (4 ha), Bègles Garonne (45 ha) et de Floirac sud (50 ha). Ces secteurs aujourd'hui à vocation économique et essentiellement composés d'entrepôts et d'usines sont destinés à accueillir à terme de nouveaux quartiers d'habitat comprenant également de l'emploi et des équipements publics.

La présente convention cadre vise donc la définition d'une stratégie d'intervention, sa localisation sur des périmètres d'intervention identifiés et correspondant à la stratégie envisagée par l'EPA, la définition d'enveloppes d'intervention et la définition des conditions d'intervention de l'EPF au service des projets de l'EPA.

Cette intervention s'inscrit dans le contexte de la recherche d'une meilleure coordination des outils d'intervention de l'Etat dans la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, conformément aux coordinations opérées entre EPF et EPA sur les autres OIN françaises.

Sur le territoire de l'OIN, l'EPF aura vocation à intervenir bien en amont du projet. Les démarches de l'EPF essentiellement en anticipation foncière permettront de mobiliser le foncier nécessaire en amont du projet, de peser sur l'évolution du marché, d'intervenir le cas échéant par voie de préemption si la collectivité souhaite déléguer le droit de préemption urbain.

De façon générale, l'EPA Bordeaux Euratlantique favorise la mixité programmatique (logement, bureaux, activités, commerces, équipements publics) dans ses projets, a minima à l'échelle du quartier, et, lorsque la taille des opérations le permet, à l'échelle du lot immobilier.

Ses opérations sont également conçues pour pousser les acteurs de la filière immobilière à s'engager en faveur de l'innovation au service des futurs habitants ou occupants (innovations d'usage, ou technologiques avec, pour ces dernières, des enjeux de retombées économiques pour les filières locales). L'EPA s'est ainsi engagé depuis 2016 à réserver 25 000 m² par an à la construction d'immeubles en structure bois.

Cet accompagnement porte autant sur le développement économique que sur le développement de l'offre du logement. La présente convention a pour objet la définition des modalités d'intervention de l'EPF sur le territoire de l'OIN, et ainsi de déterminer :

- *Les sites d'intervention prioritaire*, qui nécessitent une intervention foncière active avant la

mise en place du projet.

- *Les sites d'intervention en veille foncière, qui nécessitent une approche en anticipation en amont de la définition de projets.*
- *Les modalités d'intervention par le biais de conventions sur les projets identifiés.*
- *L'enveloppe financière du volume d'interventions de l'EPF au cours de la durée de la convention.*

L'objet de la convention :

S'agissant du logement, la métropole de Bordeaux connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique soutenue. Dans le contexte d'une attractivité résidentielle encore accrue avec l'arrivée de la LGV en 2017, et dans un souci de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, Euratlantique vise à produire une offre de logements pour tous au sein de quartiers de centre-ville mixtes fonctionnellement et socialement. Quantitativement, environ 1,4 millions de m², soit 20 000 logements seront ainsi construits sur l'opération.

Pour répondre à la diversité des besoins, cette offre doit :

- Contribuer à une stabilisation des prix d'accession au logement à l'échelle métropolitaine
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU
- Apporter une diversité de réponses aux besoins de logements
- Chaque grand secteur opérationnel intégrera également une structure d'hébergement de petite taille dont la typologie et le calendrier de réalisation seront définis en accord avec les collectivités territoriales et l'Etat.
- En termes de typologies, les objectifs de l'EPA seront progressivement précisés, quartier par quartier afin de correspondre à l'ambiance spécifique de chacun d'eux, tout en s'adaptant aux besoins constatés, en évitant néanmoins les immeubles concentrant exclusivement de petites typologies.

S'agissant du développement économique, l'EPA Bordeaux Euratlantique a pour mission d'ancrer sur le territoire de l'OIN la création de valeur, avec pour objectifs stratégiques en matière de développement économique :

- La création d'emplois ex-nihilo, mobilisant notamment l'extraordinaire potentiel entrepreneurial régional ;
- L'accueil d'entreprises en extension, ou en relocalisation et susceptibles de participer à un écosystème économique créateur d'emplois ;
- La contribution, en tant que vitrine du territoire néo-aquitain, à l'augmentation de son attractivité économique

Au point de vue quantitatif, l'objectif est d'accueillir 30 000 emplois, dont plus de la moitié exogènes soit 20% des objectifs métropolitains (75 000) à horizon 2030.

En termes de typologies, l'EPA a engagé une réflexion active sur l'intégration d'activités

En outre, les deux établissements expérimenteront en 2018 une consultation de promoteurs (appel à projet) conjointe portant sur la cession d'un site localisé sur Bordeaux Euratlantique et un second sur un secteur à définir par l'EPF de façon à désigner un opérateur unique sur chacun des deux sites, avec des engagements pris par l'opérateur en matière d'innovation identiques sur chacun des deux sites

Durée: jusqu'au 31 décembre 2030

CONVENTION CADRE N°33-17-..
D'APPUI A LA MAITRISE FONCIERE DE L'OPERATION
D'INTERET NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE
ENTRE L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE
ET L'EPF NOUVELLE AQUITAINE

2018-2030

ENTRE

L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique représenté par son directeur général en exercice, Monsieur Stéphane de Fay, nommé aux termes d'un arrêté du Ministre chargé du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du 1er septembre 2014, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du, faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex,
Ci-après désigné « **l'EPA** »,

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 – Immeuble le Connétable, 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° CA-201... en date du 201...,
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et de son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade. Conforme à l'objet de l'EPF, ce projet contribue à son action en Gironde.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

Les cinq projets urbains où l'EPA de Bordeaux-Euratlantique exerce de droit sa compétence d'aménagement sont :

1. le quartier de la Gare Saint-Jean, des emprises ferroviaires à la Garonne, entre le pont Saint-Jean et le futur franchissement Jean-Jacques Bosc,
2. le secteur Rive Droite de l'OIN, le long de la voie ferrée, au Nord de la gare : le débouché du pont Saint-Jean rive droite et le projet urbain d'entrée Est du cœur d'agglomération,
3. le quartier Gare de Bègles / Stade Moga
4. le secteur Grand-Port / Sècheries,
5. le secteur Floirac Sud

Depuis 2010, l'EPA a procédé à 80 acquisitions pour 58 M€ sur plusieurs sites de projets :

- Sur Bègles : 13 acquisitions pour 8,6 M€.
- Sur Garonne Eiffel : 12 acquisitions pour 18 M€.
- Sur Saint Jean - Belcier : 55 acquisitions pour 9,2 M€.

En 2018, l'EPA envisage de réaliser une trentaine d'acquisitions pour environ 20 M€.

Actuellement, le portage foncier de l'EPA est de 4 ans environ sur Saint Jean Belcier et entre 8 et 9 ans sur Bègles et Garonne Eiffel en fonction du calendrier de réalisation des projets.

L'EPA sollicite l'EPF pour assurer la maîtrise et le portage foncier des périmètres de projet au sein de l'OIN sur les secteurs de la Souys (19,5 ha), de Bègles Garonne (45 ha) et de Floirac sud (50 ha). Ces secteurs aujourd'hui à vocation économique et essentiellement composés d'entrepôts et d'usines sont

destinés à accueillir à terme de nouveaux quartiers d'habitat comprenant également de l'emploi et des équipements publics.

La présente convention cadre vise donc la définition d'une stratégie d'intervention, sa localisation sur des périmètres d'intervention identifiés et correspondant à la stratégie envisagée par l'EPA, la définition d'enveloppes d'intervention et la définition des conditions d'intervention de l'EPF au service des projets de l'EPA.

Les capacités d'intervention de l'EPF

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

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.

Son intervention est strictement limitée à l'activité foncière et permet en zone tendue notamment d'engager bien en amont du projet les démarches foncières. Ces démarches permettent de mobiliser des opportunités foncières en amont du projet, de maîtriser l'évolution du marché, d'intervenir par voie de préemption si la collectivité souhaite déléguer le droit de préemption urbain et enfin d'engager la maîtrise foncière complète y compris via l'expropriation lorsque la collectivité engage le projet.

Ces interventions en anticipation foncière peuvent être mobilisées en ZAD, en périmètre d'attente au PLU ou sans outil réglementaire spécifique en appui d'une stratégie d'agglomération.

Cette démarche d'anticipation foncière nécessite une connaissance fine des secteurs stratégiques à même de calibrer précisément l'intervention foncière aux besoins des futurs projets.

L'EPF a déjà accompagné des collectivités dans ces démarches d'anticipation foncière, comme sur les Boulevards de La Rochelle. Cette intervention a permis la réalisation de projets de logements notamment, mais a aussi un effet de régulation du marché en termes de prix du foncier, de qualité et de prix de sortie des opérations.

Cette expérience accumulée est conforme aux orientations stratégiques d'intervention de l'EPF et peut, par conséquent, être mobilisée au service des projets de l'EPA.

L'intervention au service de l'anticipation foncière n'est pas exclusive des autres projets tant de Bordeaux Métropole que des communes. L'EPF a vocation à faire bénéficier les collectivités de ses capacités en termes de négociation foncière, de démolition-dépollution le cas échéant au service de leurs projets. La

norme est toujours la cession à opérateur après appel à projets, sans impact de l'intervention foncière sur la collectivité.

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Les enjeux stratégiques et la nature des contraintes du projet urbain, qui nécessitent une capacité forte d'articulation des échelles temporelles, spatiales et d'acteurs, ont conduit les collectivités locales et l'Etat à instituer en 2010 une structure « ad hoc » de développement et d'aménagement : l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Intervenant sur un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), statut qui ouvre une cogestion par l'Etat et les collectivités du droit des sols, l'EPA Bordeaux Euratlantique, associe l'Etat, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Bordeaux Métropole et le conseil régional d'Aquitaine depuis l'origine, le Département de Gironde depuis le 31 juillet 2015 dans une gouvernance partagée veillant au développement urbain et économique de l'OIN. Euratlantique a pour ambition d'offrir un cadre de vie attractif et agréable aux futurs habitants et usagers, exemplaire par sa qualité, sa mixité fonctionnelle et sociale à une échelle très fine, et sa création de valeur économique. Cette ambition se décline dans son projet stratégique et opérationnel et son plan pluriannuel d'actions qui sont les moyens privilégiés pour :

- Inscrire Bordeaux Euratlantique en cohérence avec les stratégies urbaines et économiques des communes, de la métropole, de la région et du pays.
- Définir, à une échelle resserrée, l'identité et l'ambiance visée pour les nouveaux quartiers de l'OIN, véritable maîtrise d'usage complémentaire de la maîtrise d'ouvrage.
- Disposer d'un outil opérationnel de programmation et de pilotage du développement urbain et économique du territoire.
- Renforcer la lisibilité du projet Euratlantique auprès des partenaires.

En conséquence, les objectifs stratégiques et opérationnels de l'établissement se déclinent autour de 4 thématiques :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique. L'opération pourra être considérée comme un succès si la moitié ou plus de ces emplois sont des emplois nouveaux pour la métropole, soit impatriés sur le territoire métropolitain, soit créés dans le cadre d'entreprises en création ou croissance.
- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée à des niveaux de prix contribuant à stabiliser les prix de vente moyens à l'échelle métropolitaine. Au total, 40 000 habitants nouveaux sont attendus sur le secteur Euratlantique.
- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone, permettant de répondre de façon responsable et économiquement soutenable aux enjeux environnementaux et sociaux.
- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques. L'atteinte de cet objectif passe à la fois par une exigence d'efficacité et sobriété des investissements, une conception intégrant dès l'amont les questions liées au coût de fonctionnement et d'entretien des équipements publics, et la mobilisation de modèles juridiques et/ou économiques innovants

permettant de soulager les collectivités sur leurs investissements et/ou le fonctionnement ultérieur.

Pour mener à bien ces objectifs, deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013.
Par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux.
Par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2014, le préfet de Gironde a rendu cessible une première tranche de parcelles et immeubles désignés dans l'enquête parcellaire. Le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux a rendu une ordonnance d'expropriation le 12 décembre 2014 modifiée par une ordonnance rectificative du 17 mars 2015.
Les acquisitions correspondantes se termineront en 2018.
Une deuxième enquête parcellaire a été lancée en 2017 sur 47 terriers. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable le 21 février 2017. L'arrêté de cessibilité correspondant est attendu pour début 2018.
- La ZAC Garonne Eiffel a été créée par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2016.
Par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2017, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac.

Les autres secteurs de l'OIN seront développés à plus longues échelles.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPA 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 Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF.

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

Dans le cadre de la présente convention cadre et des conventions qui s'y rattachent, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention a pour objet la définition des modalités d'intervention de l'EPF sur le territoire de l'OIN, et ainsi de déterminer :

- *Les sites d'intervention prioritaire*, qui nécessitent une intervention foncière active avant la mise en place du projet.
- *Les sites d'intervention en veille foncière*, qui nécessitent une approche en anticipation en amont de la définition de projets.
- *Les modalités d'intervention par le biais de conventions* sur les projets identifiés.
- *L'enveloppe financière du volume d'interventions de l'EPF* au cours de la durée de la convention.

ARTICLE 2. AXES D'INTERVENTION

L'EPF accompagnera l'EPA au service de ses projets d'habitat et de développement économique, au titre de son programme pluriannuel d'action adopté en mars 2016.

Cette intervention s'inscrit dans le contexte de la recherche d'une meilleure coordination des outils d'intervention de l'Etat dans la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, conformément aux coordinations opérées entre EPF et EPA sur les autres OIN françaises.

De façon générale, l'EPA Bordeaux Euratlantique favorise la mixité programmatique (logement, bureaux, activités, commerces, équipements publics) dans ses projets, a minima à l'échelle du quartier, et, lorsque la taille des opérations le permet, à l'échelle du lot immobilier.

Ses opérations sont également conçues pour pousser les acteurs de la filière immobilière à s'engager en faveur de l'innovation au service des futurs habitants ou occupants (innovations d'usage, ou technologiques avec, pour ces dernières, des enjeux de retombées économiques pour les filières locales). L'EPA s'est ainsi engagé depuis 2016 à réserver 25 000 m² par an à la construction d'immeubles en structure bois.

S'agissant du logement, la Métropole de Bordeaux connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique soutenue. Dans le contexte d'une attractivité résidentielle encore accrue avec l'arrivée de la LGV en 2017, et dans un souci de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, Euratlantique vise à produire une offre de logements pour tous au sein de quartiers de centre-ville mixtes fonctionnellement et socialement. Quantitativement, environ 1,4 millions de m², soit 20 000 logements seront ainsi construits sur l'opération.

Pour répondre à la diversité des besoins, cette offre doit :

- Contribuer à une stabilisation des prix d'accession au logement à l'échelle métropolitaine : pour cela, l'établissement inscrit dans ses actes de vente l'obligation, pour les promoteurs, de respecter un prix moyen maximum de vente des produits en accession à la propriété correspondant au prix moyen constaté au niveau métropolitain au moment de la signature de l'acte de vente (soit 3600 € TTC/m² SHAB hors parking pour l'année 2016).
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU : pour cela, l'établissement s'engage à produire, en moyenne, 35% de logements locatifs sociaux, en ajustant cette production au stock de logements sociaux existant dans chaque quartier.

- Apporter une diversité de réponses aux besoins de logements depuis l'hébergement jusqu'au logement de grand standing :
 - o 35% de logements locatifs sociaux
 - o 15 à 20% de produits « intermédiaires » déclinés entre l'accèsion sociale à la propriété, l'accèsion à prix maîtrisé, et le logement locatif intermédiaire
 - o 45 à 50% de logements en accèsion libre
- Chaque grand secteur opérationnel intégrera également une structure d'hébergement de petite taille dont la typologie et le calendrier de réalisation seront définis en accord avec les collectivités territoriales et l'Etat.
- En termes de typologies, les objectifs de l'EPA seront progressivement précisés, quartier par quartier afin de correspondre à l'ambiance spécifique de chacun d'eux, tout en s'adaptant aux besoins constatés, en évitant néanmoins les immeubles concentrant exclusivement de petites typologies.

S'agissant du développement économique, l'EPA Bordeaux Euratlantique a pour mission d'ancrer sur le territoire de l'OIN la création de valeur, avec pour objectifs stratégiques en matière de développement économique :

- La création d'emplois ex-nihilo, mobilisant notamment l'extraordinaire potentiel entrepreneurial régional ;
- L'accueil d'entreprises en extension, ou en relocalisation et susceptibles de participer à un écosystème économique créateur d'emplois ;
- La contribution, en tant que vitrine du territoire néo-aquitain, à l'augmentation de son attractivité économique

Au point de vue quantitatif, l'objectif est d'accueillir 30 000 emplois, dont plus de la moitié exogènes soit 20% des objectifs métropolitains (75 000) à horizon 2030. La programmation globale prévisionnelle (dans les secteurs en projet et en étude) pour héberger ces nouveaux emplois sur le territoire est de :

- 540 000 m² de bureaux, soit environ 20% du parc métropolitain,
- 150 000 m² de locaux d'activités et ateliers,
- 55 000 m² de commerces,
- 50 000 m² d'hébergements hôteliers.

En termes de typologies, l'EPA a engagé une réflexion active sur l'intégration d'activités.

En termes de choix des opérateurs immobiliers, l'EPA procède usuellement en gré à gré, sur la base d'un programme et d'un projet négocié. Néanmoins, depuis 2015, l'EPA systématise progressivement la mise en concurrence des opérateurs à chaque fois que les éléments de complexité du projet, ou l'absence de contraintes liées aux utilisateurs finaux ou investisseurs de long terme le permettent, en particulier sur les opérations dédiées exclusivement à du logement.

Dans tous les cas (gré à gré ou mise en concurrence préalable), le prix de vente des droits à construire est fixé en cohérence avec les prix de sortie de façon à permettre un coût de construction et des honoraires de conception adaptés aux exigences de qualité imposées aux opérateurs.

Dans le respect de ces orientations générales, les orientations spécifiques à chacun des secteurs d'intervention sont précisées à l'article 4, et seront précisées lorsque nécessaire dans le cadre des conventions particulières qui seront adoptées en déclinaison de la présente convention cadre.

ARTICLE 3. STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Ces conventions décriront les enjeux du territoire ciblé, la stratégie développée par l'EPA et l'objet d'intérêt général pour qu'il engage la démarche de maîtrise foncière.

Pour les interventions de long terme, l'EPF pourra intervenir dans le cadre de conventions d'anticipation foncière selon le même format qui ont vocation, après une première phase de 5 ans en moyenne, à faire l'objet d'un transfert vers une convention opérationnelle et à permettre ainsi le portage des premiers biens acquis en anticipation foncière jusqu'à l'engagement effectif du projet.

L'EPF interviendra au travers de conventions opérationnelles qui détermineront de manière précise les secteurs d'intervention, la durée de la convention et le montant maximum d'interventions foncières que l'EPF peut réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit l'EPA dans les conditions visées à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n° 2014-07 du 25 avril 2014.

ARTICLE 4. INTERVENTION AU SERVICE DES PROJETS ECONOMIQUES ET D'HABITAT

L'intervention de l'EPF est concentrée sur 4 secteurs d'intervention selon des modalités et calendriers définis ci-dessous. Conformément aux éléments précisés à l'article 2, cette intervention vise à assurer la maîtrise foncière très en amont des opérations d'aménagement qu'elles rendent possibles, l'intervention foncière de court terme (portage inférieur à 3-5 ans) étant assurée directement par l'EPA de façon à réduire ou supprimer les complexités liées à des mutations multiples.

Sur tous ces secteurs, trois phases distinctes sont identifiées :

- 1) Veille passive : Durant cette phase, l'intervention de l'EPF est strictement limitée à l'acquisition des fonciers faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.
Cette intervention est systématique lorsque la DIA intervient au-delà de l'estimation de France Domaines. Dans ce cas, l'intervention de l'EPF est faite en contestation de prix.
Au travers de cette action, il s'agit donc tout à la fois de mener une action anti-spéculative sur des fonciers mutables à terme, mais aussi de constituer les réserves foncières utiles au développement des futures opérations d'aménagement en limitant le recours ultérieur à l'expropriation.
Le volume d'intervention à ce titre devrait être faible sinon inexistant, il est toutefois par nature inquantifiable.
- 2) Veille active : Durant cette phase, l'intervention de l'EPF se caractérise par la conduite de négociations amiables – en lien étroit avec l'EPA – aux fins de procéder à des acquisitions ciblées des fonciers nécessaires aux opérations à conduire. Durant cette phase, les acquisitions sont conduites à l'amiable, par recours au droit de préemption ou, le cas échéant et sous réserve des dispositions de droit applicables, par recours à la procédure d'expropriation.
Les protocoles d'intervention spécifiques à chaque secteur préciseront le volume d'acquisitions prévisionnel ainsi que la hiérarchisation des fonciers à acquérir en fonction des enjeux des opérations d'aménagement.
- 3) Dans la phase de rachat par l'EPA, en fonction du calendrier fin de chaque opération, l'intervention de l'EPF se concentrera sur les seuls fonciers dont la mutation est la plus tardive.

Durant cette phase, les fonciers précédemment acquis par l'EPF seront repris par l'EPA aux fins d'être soit cédés à des opérateurs immobiliers pour la réalisation des programmes de construction, soit mobilisés pour la création des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure indispensables aux mutations des secteurs considérés.

Dans tous les cas, à l'issue de la phase de rachat, l'EPA se porte acquéreur auprès de l'EPF de l'ensemble des fonciers de ces secteurs qu'il n'aurait pas encore acquis.

Les 4 secteurs d'intervention et leurs spécificités (les plans des différents secteurs sont annexés à la présente convention) :

Secteur 1 : Souys

Le secteur de la Souys considéré dans le cadre de la présente convention correspond à la dernière phase de mise en œuvre de la ZAC Garonne Eiffel, ZAC créée par arrêté préfectoral du 14 mars 2016 et déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 juillet 2017.

La ZAC Garonne Eiffel s'étend sur 128 ha, sur les communes de Bordeaux et Floirac. Elle développe environ 966 000 m² de surface plancher avec la programmation suivante :

- 700 000 m² SDP dédiées aux logements dont 35% logements locatifs sociaux.
- 148 000 m² SDP dédiées aux bureaux.
- 27 000 m² SDP dédiées aux activités.
- 91 000 m² SDP dédiées aux hôtels, commerces et équipements divers.

Sur le secteur visé par la convention, la programmation prévisionnelle s'établit à environ :

- 180 000 m² SDP dédiées aux logements dont 35% logements locatifs sociaux.
- 13 000 m² SDP dédiées aux bureaux.
- 8 000 m² SDP dédiées aux activités/commerces/équipements.

Ces quantités sont estimatives et pourront être ajustées dans le cadre des études restant à conduire sur le secteur.

Sur ce secteur, l'EPA et les collectivités territoriales maîtrisent d'ores et déjà 5,50 ha. L'action de l'EPF porte potentiellement sur les 14 ha restant, estimés à 20 M€ (estimation globale et sommaire établie par France Domaine le 16 mai 2016).

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Veille passive : 2018-2020 ;
- Veille active : 2021-2023 ;
- Rachat par l'EPA : 2023-2025.

Secteur 2 : Bègles Garonne

Le secteur de Bègles Garonne est aujourd'hui un secteur constitué de grands tènements foncier à vocation économique. Il fait l'objet d'études par l'EPA depuis 2015, les dernières en date ayant été conduites dans le cadre du concours Européen.

La programmation sur ce secteur n'est pas arrêtée à ce jour, il devrait toutefois s'agir d'une programmation mixte, structurée autour de la conservation notamment du site industriel de la Papèterie SIGNAT, et du site logistique de Coliposte, et intégrant une part de locaux dédiés à des activités productives.

Les études de programmation seront conduites sur la période 2018-2020.

Les fonciers susceptibles de faire l'objet d'acquisitions par l'EPF dans le cadre de la présente convention représentent 35 ha. Aucune estimation domaniale n'a été effectuée à ce jour. L'estimation, par les services de l'EPA, de la valeur vénale des fonciers correspondants (hors fonds) s'établit à 35M€ environ.

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Veille passive : 2018-2021 ;
- Veille active : 2022-2024 ;
- Rachat par l'EPA : 2025-2026.

Secteur 3 : Floirac Sud

A l'image du secteur 2 (Bègles Garonne), le secteur de Floirac Sud est constitué de grands tènements fonciers témoins d'une activité essentiellement logistique ou de petite industrie. Localisé entre la ZAC des Quais en chantier, et le secteur du centre commercial Auchan de Bouliac objet de réflexions quant à son évolution urbaine, ce secteur jouit d'une localisation en bord de Garonne, mais pâtit de la présence d'infrastructures contraignantes.

Les études relatives à ce secteur n'ont pas été initiées, et la programmation urbaine ne sera arrêtée que d'ici 3 à 4 ans. Pour autant, le positionnement du site nécessite une veille foncière afin de constituer les réserves indispensables à sa mutation future.

Le secteur représente un total de 50 ha. Aucune estimation domaniale n'a été effectuée à ce jour. L'estimation, par les services de l'EPA, de la valeur vénale des fonciers correspondants (hors fonds) s'établit à hauteur de 50M€.

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Veille passive : 2018-2024 ;
- Veille active : 2025-2027 ;
- Rachat par l'EPA : 2028-2030.

ARTICLE 6. LES ENGAGEMENTS DE L'EPF

Par l'intermédiaire des conventions opérationnelles et d'anticipations foncières qui en découleront, l'EPF réalisera, au bénéfice de l'EPA, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- Des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption par délégation de l'EPA et d'expropriation.
- Des travaux de démolition-dépollution.
- L'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions.
- La gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités.
- Le cas échéant et si la collectivité le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations.

L'ensemble de ces interventions, dans le cadre de la présente convention, pourra porter ces biens et ces dépenses jusqu'à hauteur de **VINGT MILLIONS D'EUROS (20 000 000 €)**.

Une gestion de proximité des projets sera assurée avec l'EPA et définie dans une ou plusieurs conventions cadre dont les thématiques pourront être séparées entre le développement économique, l'habitat, le renouvellement urbain, les grands projets et les réserves foncières de long terme.

L'EPF proposera des axes et des échanges de réflexion afin de mettre en place des outils partagés avec l'EPA d'analyse et d'intervention foncière. Des analyses foncières et d'attractivité foncière pourront être conduites.

Pour mémoire, l'EPF intervient en outil d'aide à la décision et en outil d'intervention au service des orientations fixées par l'EPA. L'EPF adapte ses outils, son intervention et les moyens tant techniques que financiers en fonction des objectifs fixés dans les conventions.

ARTICLE 7. PORTAGE FONCIER ET PROCESSUS D'ACTION COMMUNE

L'EPF et l'EPA s'attacheront à travailler et coordonner leurs efforts en faveur de la mobilisation des acteurs de la construction sur les projets des deux établissements: appels à projets communs, calendrier de consultation coordonné, mutualisation de ressources, etc...

Les méthodes d'évaluation et de fixation des prix seront définies et partagées dans le cadre des conventions opérationnelles ainsi que la méthode de réalisation des études en amont des acquisitions.

Chaque acquisition fera ainsi l'objet d'une stratégie partagée (prix d'acquisition, durée de portage et calendrier de sortie opérationnelle) et déterminée en amont entre l'EPF et l'EPA. L'EPF contribuera au service du projet Euratlantique à la maîtrise des prix du foncier sur le périmètre de l'OIN par l'analyse des prix du foncier et au travail mené en commun avec l'EPA avec les promoteurs locaux

L'enjeu est d'intervenir en anticipation foncière afin de mobiliser le foncier disponible et faire émerger des projets de logements et de développement économique permettant de répondre tant quantitativement qu'en terme de prix, à la demande des ménages et des entreprises.

Les opérations sur lesquelles l'EPF a vocation à accompagner l'EPA sont aujourd'hui en phase d'impulsion, en conséquence l'intervention foncière commune a vocation à se dérouler selon les phases suivantes :

- Une phase de veille simple, consistant à répondre aux DIA, si nécessaire en révision de prix mais sans approche amiable.
- Une phase de veille active, consistant à négocier sur l'ensemble de la zone avec des prix définis emprise par emprise, avec préemption si nécessaire en révision de prix.
- Une phase de réalisation avec recours à l'expropriation et cession rapide pour l'aménagement et la réalisation du projet.

En règle générale, les acquisitions en veille simple, qui impliquent une durée de portage longue, sont rares et limitées par rapport aux acquisitions en veille active et surtout de réalisation, lesquelles sont portées pendant une durée très courte qui peut être inférieure à un an. Au total, une durée de portage moyenne de plus de 5 ans serait tout à fait exceptionnelle.

Le portage des biens fera l'objet d'un travail en commun fort, avec les principes suivants :

- Les biens bâtis ont vocation à être soit démolis immédiatement avec rétro planning avant l'acquisition lorsque cela est possible, soit à faire l'objet d'une mise en location temporaire (type bail précaire).
- Dans tout autre cas, ils seront mis à disposition de l'EPA.

ARTICLE 8. LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

8.1. Les études opérationnelles

Les premières études opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre des projets seront engagées par l'EPA à l'horizon 2020-2025.

8.2. La démarche d'acquisition

L'EPF procédera selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par l'EPA bénéficiaire de la ZAD ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser le foncier nécessaire à l'opération envisagée.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF sera réalisé, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le service de France Domaine où le cas échéant, au prix fixé par la juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un formulaire d'accord préalable de l'EPA dans les conditions visées à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n° 2014-07 du 25 avril 2014.

8.2.1. Exercice du droit de préemption ou du droit de priorité

L'EPA, titulaire du droit de préemption de la ZAD Bordeaux Euratlantique créée par arrêté préfectoral en 2010 et renouvelée le 26 mai 2016, pourra déléguer ponctuellement à l'EPF l'exercice de ce droit dès signature des conventions opérationnelles portant sur les périmètres concernés.

L'autorité compétente (EPA) fera connaître sans délai les DIA relatives au périmètre défini à l'article 2. L'EPF donnera suite par l'organisation d'une visite en présence des services des Domaines et après demande de l'EPA.

8.2.2 Déclaration d'utilité publique (DUP)

La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013.

Par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux.

La ZAC Garonne Eiffel a été créée par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2016.

Par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2017, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac.

8.2.3. La durée de portage

L'EPF portera le foncier acquis à la demande de l'EPA pour une durée respectant le calendrier prévisionnel évoqué à l'article 4. Le portage assuré par l'EPF tendrait sur une durée moyenne de 5 ans.

8.2.4. La démarche de revente

Revente à l'EPA Bordeaux Euratlantique

L'EPF assurera la revente à l'EPA des biens acquis dans le cadre des prochaines conventions opérationnelles issue de la présente convention.

Conditions juridiques et financières de la revente

La revente s'effectuera selon les modalités définies dans le règlement d'intervention de l'EPF, en annexe 2. La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'EPA. L'aménageur prendra les immeubles, objet de la vente dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

La signature des actes portant transfert de propriété au bénéfice de l'EPA met fin au portage assuré par l'EPF.

8.2.4. Modalités de suivi du projet après la cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec l'EPA au titre de la présente convention, il est prévu de présenter au conseil d'administration de l'EPF les conditions de réalisation des projets initiés.

A ce titre, l'EPA s'engage à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par les prochains dossiers de réalisation de la ZAC.

Ce compte-rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.

ARTICLE 9. INNOVATION

Les deux établissements mèneront une action commune sur leurs territoires de compétence en faveur de l'innovation, l'expérimentation en matière de développement durable, de construction durable et abordable, de nouveaux partenariats, d'innovation architecturale et de processus constructif sur des fonciers jumelés entre des sites sur Euratlantique et sur des territoires sous convention avec l'EPF (villes moyennes remarquables et grandes agglomérations notamment).

A ce titre, les deux établissements expérimenteront en 2018 une consultation de promoteurs (appel à projet) conjointe portant sur la cession d'un site localisé sur Bordeaux Euratlantique et un second sur un secteur à définir par l'EPF de façon à désigner un opérateur unique sur chacun des deux sites, avec des engagements pris par l'opérateur en matière d'innovation identiques sur chacun des deux sites.

Pour l'organisation de cette consultation commune, l'EPF et l'EPA formeront un jury mixte et commun et élaboreront ensemble des pièces de dossier partagées : règlement de consultation unique, jury mixte, cahier des charges et promesse de vente types juxtaposées.

L'EPF et l'EPA poursuivront également ensemble leurs collaborations respectives avec les professionnels de l'immobilier, dont la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et le Syndicat des aménageurs lotisseurs (SNAL) afin de conduire les opérateurs à intervenir sur des secteurs où leur présence est attendue : villes moyennes, centres-bourgs, renouvellement urbain en complément des projets de l'EPA et dans des conditions de marché justifiées.

ARTICLE 10. DUREE

La présente convention cadre entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets **jusqu'au 31 décembre 2030**.

Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

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

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Un avenant annuel et une revoyure intermédiaire seront examinés conjointement

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

L'Établissement Public d'Aménagement
Bordeaux-Euratlantique
représenté par son Directeur Général,

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

Stéphan de Fay

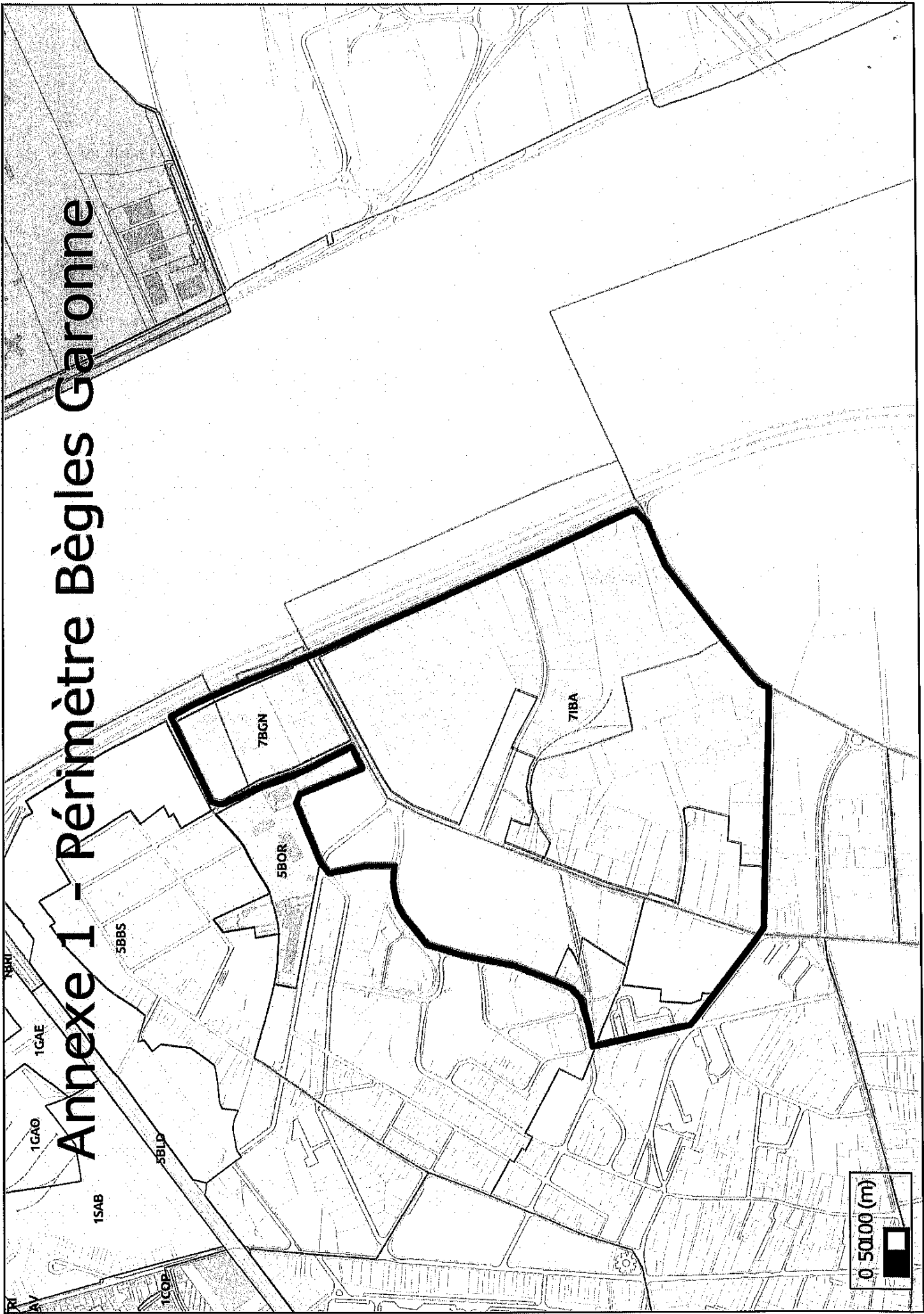
Philippe Grall

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

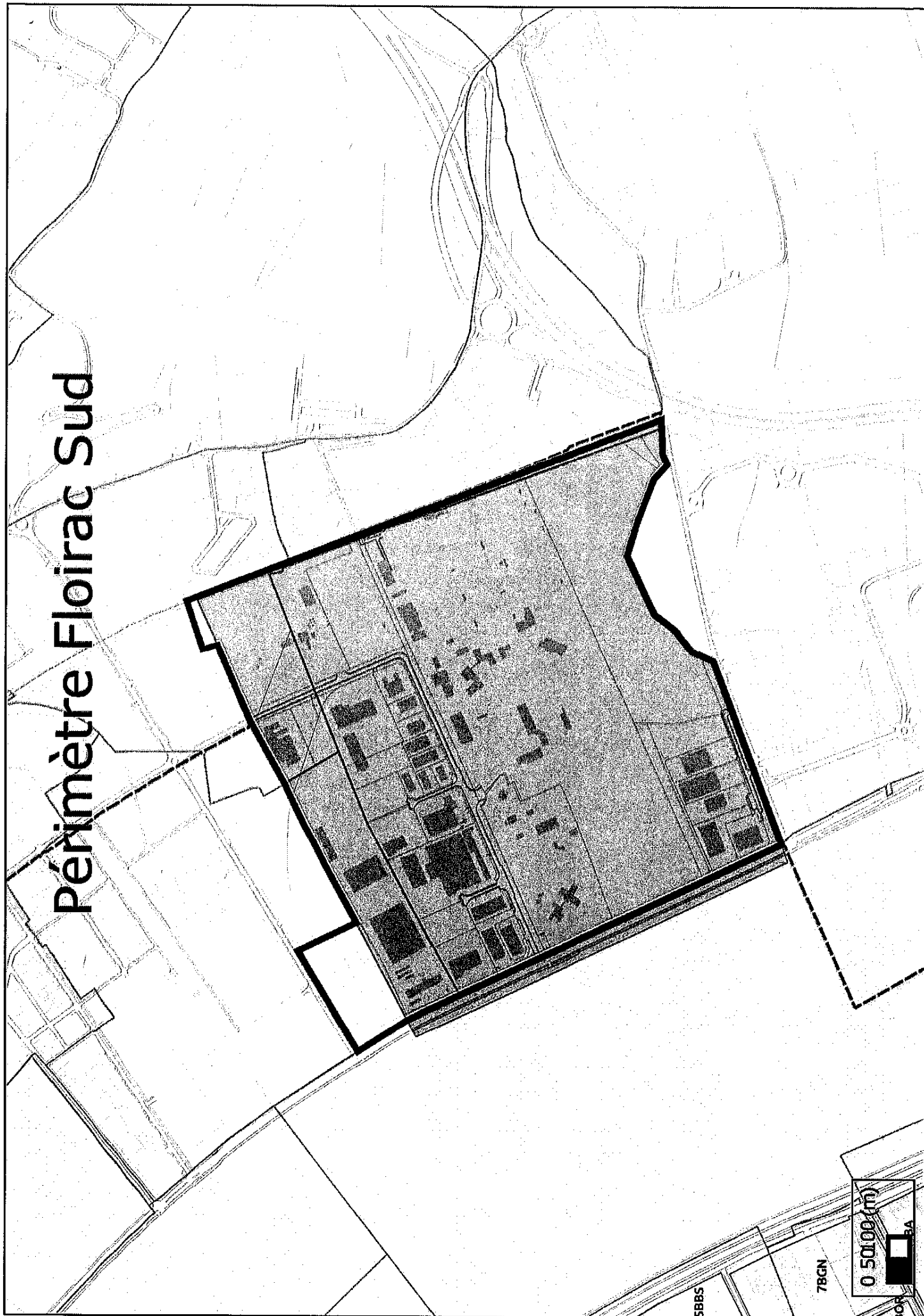
Annexe 1 : périmètres de la convention cadre

Annexe 2 : règlement d'intervention

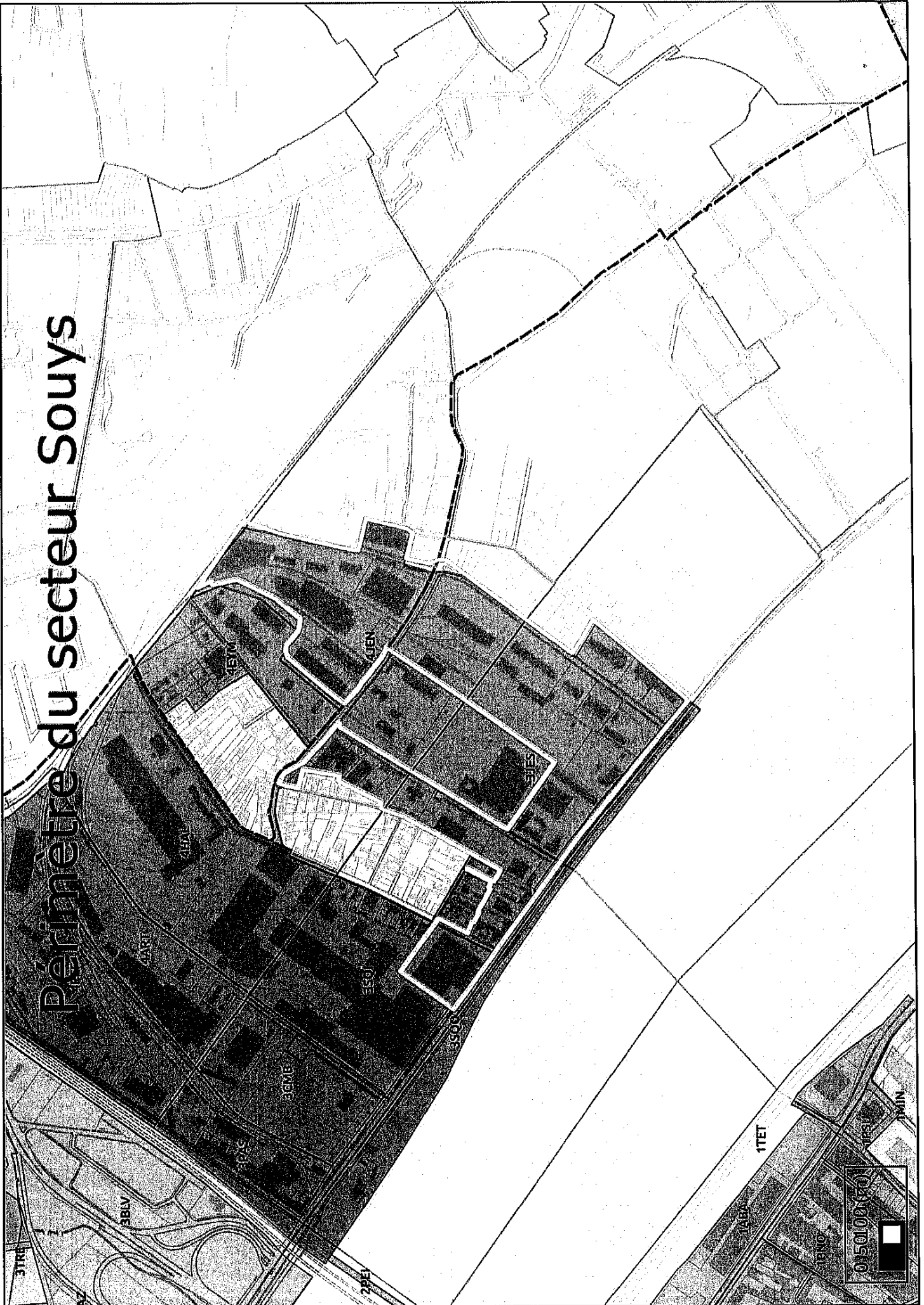
Annexe 1 - Périmètre Bègles Garonne



Périmètre Floirac Sud



Périmètre du secteur Souys



Extrait plan guide secteur Souys



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-042

CA 2017-86 Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 86

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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 approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté 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**Conseil d'Administration**

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : centres bourgs et foncier commercial en centre ancien

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF NA se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et l'EPFNA ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

L'objet de la convention :

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté d'Agglomération, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPFNA sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

-Echéance : 31 décembre 2022



**CONVENTION-CADRE N° CC
CENTRES BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE ANCIEN**

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 Conseil d'administration n°CA-..... du 13 décembre 2017,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

D'autre part.

PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

L'objet de la convention :

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté d'Agglomération, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est constituée de 22 communes dont Guéret est le siège. L'intercommunalité a vu le jour en 1992 sous forme d'un district et a été transformée en Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2013 avec l'intégration des communes d'Anzême, de Jouillat et de Saint-Eloi. Elle compte à cette date environ 30 000 habitants. La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret se caractérise par une ville centre, Guéret, qui compte 13 143 habitants soit environ 40% de la population totale de l'intercommunalité.

Le PLH établi en 2014 a été fondé sur quatre engagements forts parmi lesquels la redynamisation des centres-bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre, le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages ainsi qu'une localisation de l'offre nouvelle en adéquation avec les objectifs de développement durable : densification de l'habitat, proximité des services de transport en commun, des commerces et services de proximité, des équipements structurants pour une meilleure mise en cohérence des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.

Le SCOT de l'ancienne intercommunalité, la Communauté de Communes Guéret-Saint Vaury, identifiait également comme objectifs stratégiques, la lutte contre les logements insalubres et vacants comme un axe fort dans le but de proposer une offre de logements diversifiée et qualitative et la redynamisation du centre-ville de Guéret et des centres-bourgs de l'intercommunalité.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs et les centres-villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les 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 le Grand Guéret et ses communes membres et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition aux collectivités 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 cadre, accompagnera la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses communes membres afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête de centres-bourgs et du centre-ville de Guéret. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris

en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la Communauté d'Agglomération et entre les Communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION

1.1 - Définition des enjeux

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière,
- Maintenir et/ou renforcer l'offre de services de proximité (commerces, santé, services publics...).

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses Communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centres-bourgs et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

- Les sites d'intervention

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des produits recherchés et à attirer des habitants. Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

- Le public cible et les produits de sortie

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants,...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en terme de proximité des services.

Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de services, type professions libérales.

- Les études

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des bâtiments vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que l'acceptation par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la collectivité pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

- Le portage foncier et la cession

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tiroirs avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la collectivité sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la collectivité présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques, commerciales ou administratives ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;

- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles propre à chaque opération, signée par l'EPF, une commune et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Chaque projet de convention sera soumis pour validation à la commune concernée et à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiels. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent à minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la collectivité a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin. L'EPF s'engage à appuyer les projets des communes qui lui seront soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPF.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

ARTICLE 5 - LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites

de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et en densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres-bourgs.

A cette fin, l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a vocation à accompagner ses communes membres dans la définition de leur stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, titulaire du Droit de Préemption Urbain (DPU) depuis le 27 mars 2017, pourra s'engager à la déléguer à l'EPF dans le cadre d'une opération qu'elle porte ou sur sollicitation écrite de la commune concernée :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure défini à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sera conviée à toute réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

ARTICLE 8 – DUREE, MODIFICATION ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

En cas d'évolution du périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (sortie ou entrée de nouvelles communes membres), la convention cadre sera modifiée par avenant et sans délai pour adapter le périmètre d'intervention de l'EPF.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation et transmis par lettre recommandée avec avis de réception, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 9 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers, le en trois exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Grand
Guéret représentée 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° 2017/ en date du

Convention-cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien EPF / Grand Guéret n° CC-17-XX-XX
2017

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-043

CA 2017-87 Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 87

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 cadre entre 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

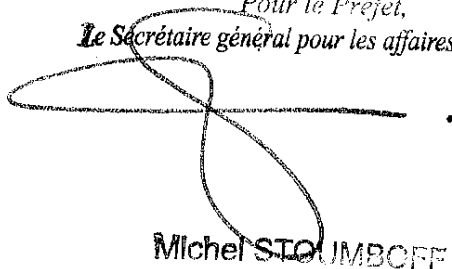
à Monsieur le Préfet de Région

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

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Creuse Grand Sud (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : centres bourgs et foncier commercial en centre ancien

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPFNA se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud et l'EPFNA ont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

L'objet de la convention :

- ***Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.***

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPFNA sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

-Échéance : 31 décembre 2022



CONVENTION CADRE N° CC
CENTRES BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE ANCIEN
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CREUSE GRAND SUD (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,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°..... en date du 13 décembre 2017,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud et l'EPF ont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

L'objet de la convention :

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Commune de Creuse Grand Sud

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud est localisée dans le département de la Creuse. Elle a été créée au 1^{er} janvier 2014 et résulte de la fusion entre l'ancienne Communauté de Communes Aubusson-Felletin et l'ancienne Communauté de Communes du Plateau de Gentioux, intercommunalités auxquelles s'ajoutent les communes de Croze, Gioux et Saint Sulpice les Champs. En 2014, l'EPCI regroupait 26 communes et 13 197 habitants. Elle a pour siège la ville d'Aubusson.

La CC CGS se dote de plusieurs compétences comme la gestion des déchets, la voirie ou le logement. A ce titre, elle a pour objectif la mise en œuvre d'une politique de logement pour permettre aux ménages les plus modestes d'accéder au logement. Elle agit également en faveur de la réhabilitation du patrimoine sur son territoire avec l'appui du programme national « habiter mieux » qui vise à améliorer les qualités énergétiques des logements.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les 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 la Communauté de Communes et ses communes membres et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de des collectivités de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté de Communes Creuse Grand Sud et ses communes membres afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête de centres-bourgs et de centres-villes. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Communauté de Communes Creuse Grand Sud grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la Communauté de Communes et entre les Communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION

1.1 - Définition des enjeux

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière,
- Maintenir et/ou renforcer l'offre de services de proximité (commerces, santé, services publics...).

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la Communauté de Communes Creuse Grand Sud, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses Communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

L'EPF aura notamment vocation à intervenir à l'échelle de la ville centre d'Aubusson dans le cadre de l'impulsion d'une dynamique territoriale liée à la cité de la tapisserie. A ce titre, la commune 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 ».

1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centres-bourgs et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

- Les sites d'intervention

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des produits recherchés et à attirer des habitants. Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

- Le public cible et les produits de sortie

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants...). En conséquence, les types de logements recherchés

prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services. Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de services, type professions libérales.

- Les études

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des bâtiments vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que l'acceptation par l'ABF est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la collectivité pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

- Le portage foncier et la cession

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tiroirs avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la collectivité sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la collectivité présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg;
- Réutilisation des emprises économiques, commerciales ou administratives ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;

- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes Creuse Grand Sud s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Communauté de Communes Creuse Grand Sud au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles propre à chaque opération, signée par l'EPF, une commune et la Communauté de Communes Creuse Grand Sud. Chaque projet de convention sera soumis pour validation à la commune concernée et à la Communauté de Communes Creuse Grand Sud. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté de Communes Creuse Grand Sud pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiels. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la collectivité a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Communauté de Communes Creuse Grand Sud pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin. L'EPF s'engage à appuyer les projets des communes qui lui seront soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPF.

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

ARTICLE 5 - LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes Creuse Grand Sud, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du

territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes Creuse Grand Sud

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et en densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la Communauté de Communes Creuse Grand Sud, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

A cette fin, l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la Communauté de Communes Creuse Grand Sud tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté de Communes Creuse Grand Sud communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes Creuse Grand Sud pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté de Communes Creuse Grand Sud pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud a vocation à accompagner ses communes membres dans la définition de leur stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisés dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté de Communes Creuse Grand Sud s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

La Communauté de Communes Creuse Grand Sud, titulaire du Droit de Préemption Urbain (DPU) depuis le 27 mars 2017, pourra s'engager à la déléguer à l'EPF dans le cadre d'une opération qu'elle porte ou sur sollicitation écrite de la commune concernée :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure défini à l'article 9 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes Creuse Grand Sud.

ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La Communauté de Communes Creuse Grand Sud mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté de Communes Creuse Grand Sud sera conviée à toute réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la Communauté de Communes Creuse Grand Sud

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

ARTICLE 8 – DUREE, ET RESILIATION DE LA CONVENTION

Convention-cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien EPF / Creuse Grand Sud n° CC-17-XX-XX 2017

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 9 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers, le en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes
Creuse Grand Sud
représentée par son Président,

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

Jean-Luc LEGER

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2017/ en date du

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-044

CA 2017-88 Approbation du projet : Convention Cadre
avec la Communauté de Communes du Périgord Limousin
(24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 88

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Périgord Limousin (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

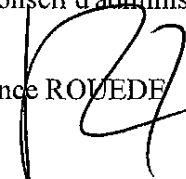
-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- 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 STOUIMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Périgord Limousin (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg et développement économique

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Périgord Limousin à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes du Périgord Limousin sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs, et notamment les communes de Thiviers, Jumilhac et La Coquille qui présentent de nombreuses friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.



CONVENTION CADRE
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PERIGORD LIMOUSIN (24)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de Communes du Périgord Limousin**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à la Maison des Services rue Henri Saumande 24800 THIVIERS représentée par **Monsieur Bernard VAURIAC**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « CCPL » ;

D'une part

ET

L'**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-.. du

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- ***Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain***
- ***Définir les objectifs partagés de la CCPL à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI***
- ***Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires***

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté de Communes du Périgord Limousin

La Communauté de Communes du Périgord Limousin (CCPL), qui est constituée des communes de Chalais - Corgnac-sur-l'Isle - Eyzerac - Firbeix - Jumilhac-le-Grand - La Coquille - Lempzours - Mialet - Nantheuil - Nanthiat - Négrondes - Saint-Front-d'Alemps - Saint-Jean-de-Côle - Saint-Jory-de-Chalais - Saint-Martin-de-Fressengeas - Saint-Paul-la-Roche - Saint-Pierre-de-Côle - Saint-Pierre-de-Frugie - Saint-Priest-les-Fougères - Saint-Romain-et-Saint-Clément - Thiviers et Vaunac a été créée le 1^{er} janvier 2017.

Elle s'étend sur près de 500 km² au Nord-Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La CCPL dispose de compétences obligatoires pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée de manière optionnelle pour développer et mettre en œuvre les actions sociales et culturelles ainsi que certains éléments de l'entretien de la voirie et de la politique environnementale. Enfin la Communauté de Communes du Périgord Limousin dispose de compétences facultatives en matière d'enfance, de tourisme et de logement.

La CCPL regroupait près de 14 348 habitants en 2014, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Thiviers, le chef-lieu de canton, avec ses 2962 habitants. Cette petite cité est un pôle important du Nord-Est de la Dordogne, idéalement situé sur l'axe Périgueux-Limoges. Le territoire de la CCPL est aussi structuré par les bourgs de La Coquille (1343 habitants) et Jumilhac-Le-Grand (1243 habitants). Les dix-neuf autres communes de la CCPL sont des bourgs ruraux de taille plus modeste et ne dépassant le millier d'habitants.

L'exode rural et l'enclavement de son territoire ont entraîné une importante déprise démographique pendant

plusieurs décennies dans l'ensemble de la CCPL. Mais ce phénomène semble se stabiliser depuis quelques années, et la démographie retrouve même une certaine croissance dans les communes les plus méridionales de la CCPL comme Saint-Front-d'Alemps et Négrondes qui profite du desserrement de l'agglomération de Périgueux.

L'économie de la CCPL bénéficie de l'implantation sur son territoire de nombreuses entreprises du secteur de l'agroalimentaire ou de commerce de gros comme Périgord Bétail, SCA Univia Périgord Limousin Agenais ou la Société périgourdine d'abattage. Le secteur industriel est également actif grâce à la présence historique de carrières toujours en activité comme Calcaires et diorite du Périgord.

Depuis 2014, Thiviers abrite le « Pôle d'excellence du cuir et du luxe », qui permet la formation de personnel qualifié à destination des établissements industriels du cuir ou du luxe de la région (Hermès, Maroquinerie nontronnaise, Repetto, Sellerie CWD, etc.). La CCPL demeure aussi un territoire très rural où les activités agricoles (notamment l'élevage) et sylvicoles occupent encore une place importante dans l'économie.

Enfin, située au cœur du Périgord Vert la Cdc du Périgord Limousin possède de nombreux atouts touristiques avec ses dizaines de châteaux comme ceux de Mavaleix ou de la Meynardie et ses espaces naturels préservés.

Le territoire de la CCPL se situe au carrefour des trois anciennes régions composant la Nouvelle-Aquitaine. Il est traversé du Nord au Sud par la RN 21 qui relie Périgueux à Limoges. Ces dernières sont respectivement à trente minutes et une heure du cœur de la Communauté de Communes. Les villes de Brive-La-Gaillarde et d'Angoulême se trouvent quant à elles à moins 1h30.

La CCPL est aussi desservie par deux gares SNCF, l'une à Thiviers, la seconde à La Coquille et une halte ferroviaire à Négrondes situées sur la ligne Bordeaux – Limoges.

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 garantir le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite

taille

- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. La CCPL s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communes membres de la CCPL et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CCPL qui sollicitera l'EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CCPL pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de la CCPL sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en quatre exemplaires originaux

La Communauté de communes du Périgord Limousin
représentée par son Président,

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

Bernard VAURIAC

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-045

CA 2017-89 Approbation du projet : Convention Cadre
avec la Communauté de Communes du Périgord
Nontronnais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 89

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration 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,

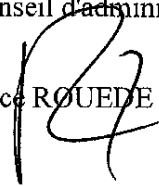
-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- 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

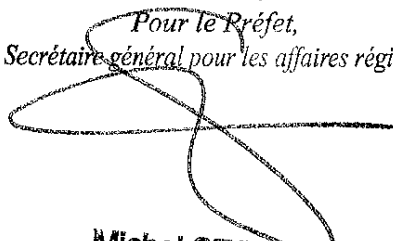
à Monsieur le Préfet de Région

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

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg et développement économique

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs, avec notamment la Commune centre de Nontron qui présentent de nombreuses friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un tissu artisanal et industrielle avec de nombreuses PME spécialisées dans l'artisanat de luxe, et de grandes firmes de la haute couture historiquement implantées, qui doivent faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement
- Des communes rurales qui souffrent de leur enclavement, autant en termes d'infrastructures que de flux économique et démographique
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie



**CONVENTION CADRE
RELATIVE A
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
PERIGORD NONTRONNAIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La **Communauté de Communes du Périgord Nontronnais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 10 Avenue du Général Leclerc 24300 NONTRON– représentée par **Monsieur Marcel RESTOIN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CCPN** » ;

D'une part

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2017-.. du 13 décembre 2017 ,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- ***Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain***
- ***Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI***
- ***Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires***

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté de communes du Périgord Nontronnais

La Communauté des communes du Périgord Nontronnais (CCPN) qui est constituée des communes d'Abjat-Sur-Bandiat, Augignac, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-Reilhac, Champs-Romain, Connezac, Etouars, Hautefaye, Javerlhac-et-la-Chapelle-Saint-Robert, Le Bourdeix, Lussas-et-Nontronneau, Milhac-de-Nontron, Nontron, Piégut-Pluviers, Saint Barthélémy de Bussière, Saint Estèphe, Saint Front la Rivière, Saint Front sur Nizonne, Saint Martial de Valette, Saint Martin le Pin, Saint Pardoux la Rivière, Saint Saud Lacoussiere, Savignac de Nontron, Sceau Saint Angel, Soudat, Teyjat, et de Varaignes a été créée le 1^{er} janvier 2017.

Elle est située à l'extrémité Nord du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La Cdc du Périgord Nontronnais dispose de compétences majeures pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre la politique locale du logement, les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La CCPN regroupait 15 760 habitants en 2014, sur un territoire très majoritairement composé d'espaces ruraux. En effet sur les vingt-huit communes qui la composent, seulement trois dépassent le millier d'habitants, Saint-Pardoux-la-Rivière, Piégut-Pluviers et Nontron la plus peuplée avec 3150 habitants en 2014. Cette dernière est l'une sous-préfecture du département la Dordogne mais c'est aussi la capitale de ce qu'on appelle le Périgord Vert. La ville est connue pour ses coutelleries et son artisanat de luxe.

Après plusieurs décennies de régression, la démographie semble se stabiliser et même repartir à la hausse dans certaines communes de la CCPN. Cependant, le territoire souffre de son enclavement et de son éloignement des grands axes (routiers et ferrés) qui structurent la région. Ainsi on constate un vieillissement de la population sur le territoire. En effet plus d'un quart de la population a plus de 65 ans.

L'économie de la CCPN repose essentiellement sur l'agriculture, l'artisanat et les petites industries de luxe, mais aussi de plus en plus sur le tourisme.

Le parc de logement de la CCPN est assez ancien puisque plus de la moitié du bâti a été construit avant 1949. Aussi on constate que plusieurs centaines de résidences principales ne disposent pas de salle-de-bain ce qui laisse supposer la persistance de nombreux logements indignes.

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité

de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en quatre exemplaires originaux

La Communauté de communes du Périgord
Nontronnais
représentée par son Président,

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

Marcel RESTOIN

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-046

CA 2017-90 Approbation du projet : Convention Cadre
avec la Communauté d'Agglomération du Libournais (33)
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 30

**Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté d'Agglomération
du Libournais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 cadre entre la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le directeur général à signer la convention

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBQFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : l'habitat et développement économique

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Objectifs de la convention :

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification,
- Diffuser cette connaissance auprès des communes et de La CALI,

- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées par la CALI,
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, en vue d'une cession à opérateur ou aux collectivités, et permettre le traitement de fonciers dégradés,
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur,
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs lors des réunions de travail
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet et la construction de leurs stratégies urbaines,
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers mutables, qu'il s'agisse de dents creuses à vocation d'habitat, de friches ou d'emprises économiques sous utilisées.

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF NA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- En matière de lutte contre l'étalement urbain :
 - Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
 - Pour toutes les opérations d'habitat et mixtes bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio respectant les densités du SCoT du Grand Libournais :
 - Reformulation : mobiliser l'ingénierie de l'ensemble des acteurs pour encourager les collectivités à réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation
 - Rééquilibrer le développement résidentiel et recentrer la production neuve sur les communes-pôles du territoire ;
 - Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
 - Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF NA ;
 - Limiter la spéculation foncière et la rétention foncière
- Travailler sur les enjeux fonciers en matière d'aménagement et de requalification de Zones à vocation économique
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Pour le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés adaptés aux besoins locaux :
 - Les opérations portées par l'EPF sur les 5 communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarités et Renouvellement Urbains (SRU) et destinées à l'habitat, même partiellement, contiendront autant que possible un taux de logements sociaux conventionnés tendant vers 25% en seuil de plancher (pour les programmes de logements neufs) ;
 - Accompagner toutes les communes de La Cali, même les plus rurales, qui souhaitent produire du logement social, dans le cadre d'opérations qualitatives bien ciblées et adaptées à la demande, dans une logique d'équilibre social territorial.
 - Développer et adapter le parc aux personnes aux besoins des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en difficultés sociales)



CONVENTION CADRE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
LIBOURNAIS (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est BP2026 - 33500 LIBOURNE – représentée par Monsieur Philippe BUISSON, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « CALI » ;

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 Conseil d'Administration n° CA-2017-... du 13 décembre 2017,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique. Les missions de l'EPF s'articulent autour de 2 types d'engagements avec les collectivités adhérentes :

- Une convention cadre avec l'EPCI permettant de fixer les règles générales d'intervention de l'EPF sur le territoire communautaire notamment en termes de réduction de l'étalement urbain ;
- Des conventions opérationnelles avec les communes membres de l'EPCI et l'EPCI lui-même permettant de fixer les périmètres et sites d'interventions et les conditions financières correspondantes. Dans ce cadre, l'EPF peut réaliser des acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises portées par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun. Le contenu des conventions opérationnelles peut également porter sur la réalisation d'études préalables à l'intervention de l'EPF sur des fonciers identifiés ou pour repérer des fonciers d'intérêt pour la restructuration de zones d'activité, pour la restructuration commerciale d'un flot fragmenté, sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle, etc.

L'objet de la présente convention cadre est de :

- *Définir les objectifs partagés de La Cali, à travers ses documents de planification, et de l'EPF, à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF ;*
- *Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPF pour assister les communes et de La Cali dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;*
- *Permettre d'engager des démarches concrètes pour la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI pourra être signataire.

La Communauté d'Agglomération du Libournais

Créé par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération du Libournais est issue de la transformation de la Communauté de Communes du Nord-Libournais, qui résultait de la fusion opérée en 2010 des trois Communautés de Communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Canton de Coutras.

Par l'arrêté préfectoral en date 29 novembre 2016, la Communauté d'agglomération du Libournais a fusionné avec la communauté de communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais Cette fusion-extension emporte la création au 1^{er} janvier 2017 d'une Communauté d'agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants.

La Cali se compose des 46 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camiac-et-Saint-Denis, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente Maritime et de la Dordogne et certaines communes de La Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de La Cali comptent moins de 1 000 habitants.

Depuis 2010, La Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de La Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, maille le territoire communautaire.

Le développement de La Cali bénéficie également dans une certaine mesure de sa position centrale entre les aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Bergerac.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Le parc de logements de La Cali est constitué à plus de 39 % de logements anciens, construits avant 1948. Cette ancienneté a pour conséquence la vacance de nombreux immeubles en centre bourg (notamment à Libourne et Coutras). La part de logement vacant était de 11% en 2015 contre 8% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé.

La Cali présente pas moins de 29 % de ses résidences principales qui sont dans le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors on peut observer que le parc locatif privé dans La Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour La Cali.

Dans ce contexte, La Cali est confrontée à des enjeux qui justifient l'intervention foncière de l'EPF sur son territoire :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville-centre qui présentent souvent des friches et un nombre non négligeable de logements vacants dégradés
- Le besoin de rééquilibrage du développement de l'offre nouvelle en logements vers les centralités pour rapprocher les populations des services existants en veillant à une production contenue sur les communes rurales,
- Des phénomènes de rétention foncière importants dans les centres bourgs tant sur les communes urbaines que rurales qui empêche les projets de densification urbaine et participe à l'étalement urbain le long des axes de circulation,
- Un morcellement du foncier qui limite l'intervention des bailleurs sociaux, notamment sur les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, où les besoins en logements à loyers modérés sont certains,
- Phénomène de division foncière marqué, notamment sur les communes les plus proches de la métropole bordelaise,
- Une absence de projets urbains communaux articulée à l'échelle de La Calix qui seraient pourtant un engagement fort à destination des professionnels de l'aménagement et de la construction,
- Des degrés de réserves foncières communales très variés qui a pour conséquence un faible interventionnisme public en matière d'aménagement du territoire,
- Des opérateurs locaux qui interviennent dans le cadre de logiques d'urbanisme de privé à privé sur laquelle la collectivité n'a nullement la main,
- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignes et de contraintes environnementales...), et des besoins de requalification des zones existantes,
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Au titre de son PPI 2014-2018, 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 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 ;
- 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 dans ces territoires ; 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, dans le cadre du présent PPI 2017-2022, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF seront adoptés, en matière d'ingénierie et d'accompagnement, pour favoriser la mise en œuvre rapide des projets des collectivités et limiter pour celles-ci le risque technique et financier. Un avenant pourra les prendre en compte dans le cadre de la présente convention.

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera La Cali 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.

Par conséquent, l'EPF interviendra prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs.

L'EPF peut être sollicité pour les projets de valorisation et de protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Globalement, les problématiques foncières de La Cali sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville-centre qui présentent des friches ou logements vacants dégradés
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour certains publics (personnes âgées)
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de faible

superficie avec des tailles de parcelles en diminution

- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignes et de contraintes environnementales...), et des besoins de requalification des zones existantes
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

Article 1.1 LES ENJEUX EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE REVITALISATION DES CENTRE-BOURGS

La Cali souhaite accompagner les projets de requalification des centres anciens des pôles urbains par du conseil sur les dispositifs, du pilotage, du partenariat et/ou du financement concernant la conduite des études de requalification des centres.

À travers la convention-cadre de partenariat et de préfiguration « centre-ville de demain » 2016-2019, signée en mai 2016, La Cali, la ville de Libourne et la Caisse des Dépôts et de Consignations se sont engagés conjointement afin de renforcer le rayonnement et l'attractivité de la centralité libournaise, sur la base du projet urbain « Libourne 2025 ». Ainsi, chacun selon ses champs d'interventions participe au réinvestissement des infrastructures et équipements publics et à l'amélioration des flux et des mobilités et s'implique aussi dans la poursuite du développement économique, dans la promotion d'une plus grande équité sociale dans l'habitat et dans le développement du numérique.

Aussi, sur Libourne, une étude de revitalisation du centre ancien de la ville a été lancée en 2016 en co-maîtrise d'ouvrage entre la ville de Libourne et La Cali. Cette étude a pour objectifs de :

- proposer des outils pour la rénovation de l'habitat dans la bastide (procédures incitatives ou coercitives, pour par exemple, limiter la division d'immeubles, résorber et réinvestir les logements vacants, inciter à la création de logements familiaux, rénover l'habitat insalubre, ...)
- favoriser la mobilité sous toutes ces formes, y compris en évaluant la place du stationnement, nécessaire à l'évolution souhaitée de l'habitat et au dynamisme commercial.
- apporter des pistes de développement économique du centre-ville : accompagner les mutations commerciales et de services, réinvestir les locaux, appui à la reprise, nouvelle répartition... et adaptation aux nouvelles habitudes des consommateurs.

De même, sur Coutras, l'étude « Enjeux de revitalisation du centre-ville de Coutras » accompagnée par le Conseil Départemental, le PLH et le Contrat de Ville du quartier prioritaire de la politique de la ville du centre de Coutras ont mis en exergue la perte d'attractivité et l'image peu qualifiante dont souffre la commune ainsi que des dysfonctionnements dans le domaine du logement.

Aussi, La Cali et la commune de Coutras souhaitent, en adéquation avec le programme d'actions du PLH, mettre en œuvre une politique volontariste d'amélioration du parc de logements. L'objectif qui sous-tend cette dynamique est de redonner de la vitalité au centre-ville en améliorant les conditions d'habitat des résidents. Il s'agit de renforcer les atouts déjà présents (accessibilité, prix du foncier, cadre de vie et aménagements urbains récents) afin de promouvoir un centre-ville agréable à habiter et à pratiquer, de favoriser la mixité de l'offre en logements pour répondre aux besoins des Coutrillons et des futurs résidents, à différents âges de la vie.

Ainsi, une étude sur l'habitat, à l'échelle communale, a été lancée début 2017 par La Cali et la commune de Coutras dans l'objectif de définir un plan d'action opérationnel et global qui inclura également une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Les secteurs à enjeux (centre-ville et hameaux anciens) seront plus spécifiquement investigués. Cette étude a pour objectif de proposer à la collectivité une stratégie d'intervention opérationnelle visant à :

- remettre sur le marché des logements vacants,
- permettre le développement d'une offre de logements locatifs à loyer maîtrisé (logements sociaux) répondant à la demande locale,
- revaloriser le patrimoine bâti du centre-ville et remédier à la dégradation progressive des principaux îlots dégradés du centre-ville,
- améliorer le confort des logements, lutter contre la précarité énergétique et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

La Cali et la commune ont d'ores et déjà évoqué leur souhait de concrétiser les résultats de cette étude par des dispositifs opérationnels, si possible, en 2018.

La Cali entend s'impliquer de manière durable dans la revitalisation des centre-bourgs et pourra à l'avenir accompagner d'autres communes qui souhaitent s'engager dans un tel projet.

Article 1.2 LES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT

En vertu de ses statuts, La Cali est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat.

À ce titre, elle a adopté son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en décembre 2016, qui traduit la volonté des élus communautaires de passer d'une attractivité subie à une attractivité choisie. La qualité constituant la balise de la stratégie communautaire en matière d'habitat, La Cali entend, d'une part, amplifier son intervention sur le parc privé existant en poursuivant son programme d'intérêt général (PIG) « Habitat durable » et organiser la veille sur ce parc pour lutter contre l'habitat indigne et, d'autre part, refondre l'approche et l'intervention publique en matière de production neuve. L'objectif de 2 850 résidences supplémentaires à l'horizon 2021, à l'échelle de l'ancien périmètre de La Cali, nécessitera concomitamment un rééquilibrage de la production neuve entre les centralités et les autres communes et une remise sur le marché de 600 logements vacants.

En outre, le PLH de La Cali fixe un objectif de rééquilibrage du développement résidentiel et son recentrage sur les communes-pôles du territoire (Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin-sur-l'Isle). En effet, le développement de l'habitat se caractérise par l'apparition récente de certains déséquilibres dans la production de logements à l'échelle communautaire entre chaque sphère territoriale (migration de la construction neuve de la sphère de Libourne vers la sphère de Coutras) et, au sein de ces sphères territoriales, entre les centralités, qui ont vu leurs vacances structurelles progresser (Coutras, Libourne), et les communes rurales qui disposent de surfaces urbanisables importantes.

À travers ces objectifs, et sur la base du programme d'actions du PLH, La Cali s'est engagée à apporter une aide financière aux opérations innovantes ou expérimentales concourant à une montée en gamme de la qualité de l'habitat sur le territoire.

Ensuite, La Cali doit également faire face au défi de la production de logement social public. Suite à la publication de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté qui redéfinit le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs de production de Coutras, Libourne et Saint-Denis de Pile sont relevés à 25%. Les communes d'Izon et de Vayres ont vu leurs objectifs à 25 % inchangés. Ce changement d'obligation implique un effort supplémentaire de la part des collectivités pour accroître le parc public social, qui représente seulement 9 % du parc de résidences principales.

Enfin, le futur PLH, en cours d'élaboration suite à l'extension du périmètre communautaire du 1^{er} janvier 2017, à l'échelle des 46 communes de La Cali, prendra en compte les nouveautés introduites par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 sur le volet foncier : le diagnostic contiendra une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leurs capacités à accueillir des logements. Le PLH définira également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier et les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation des objectifs. L'objectif de ce premier diagnostic foncier est d'identifier les sites prioritaires du développement de l'habitat à l'échelle intercommunale en articulation avec les enjeux fonciers en matière de logement mentionnés ci-dessus.

Article 1.3 LES ENJEUX EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE, DE COMMERCE ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La zone d'emploi du Libournais est classée par l'INSEE et la DIRECCTE parmi les zones d'emploi « vulnérables » au même titre que celles de Villeneuve-sur-Lot, Bergerac et Marmande. Le territoire, selon cette typologie, cumule « à la fois une situation socio-économique et des potentialités de développement défavorables » et fait partie des territoires aquitains les plus fragiles. Face à ces enjeux sociaux et

économiques, la Cali, compétente en matière de développement économique souhaite mener une politique d'aménagement permettant l'implantation d'entreprises afin de créer des emplois et de la richesse.

Les Zones d'Activités Économiques

La Cali compte environ 150 hectares de zones d'activités existantes réparties sur son territoire. Ces zones sont pour la plupart vétustes, pleines et créées de façon indépendante, au grès des opportunités foncières, sans coordination et sans cohérence d'ensemble. En outre, le SCOT a défini plus de 185 ha de zones d'activités à aménager pour le territoire de La Cali. Il y donc un double enjeu de requalification des zones d'activités anciennes et de programmation des zones d'activités nouvelles. La Cali a mené en 2013 une étude de programmation des zones d'Activités de son territoire, l'objet étant de déterminer les priorités d'aménagement et les spécialisations des zones (programmation, priorisation, spécialisation des zones...). Dans la perspective de favoriser un développement équilibré et solidaire de son territoire, La Cali a choisi de structurer une offre multisite de parcs d'activités économiques, complémentaire et non concurrente, qui s'appuie sur les principales centralités urbaines du territoire, d'Izon à Saint-Seurin-sur-l'Isle. Ainsi, La Cali privilégie l'extension des zones existantes et disposant d'un fort potentiel plutôt que la création ex-nihilo de nouvelles zones d'activités dépourvues d'infrastructures ou d'étendre des zones existantes non structurante. Aussi, dans le cadre de cette stratégie, La Cali doit adopter une politique de veille et d'acquisitions foncières permettant d'envisager sur le moyen et long terme la création et la requalification de ses Parc d'Activités.

L'immobilier d'entreprise

Face aux nouveaux enjeux tels que le numérique, l'économie collaborative, l'émergence des start up, La Cali a mené en 2016 une nouvelle étude qui a défini un dispositif visant à répondre au parcours résidentiel des entreprises : de l'incubateur à l'installation en zone d'activités. Il s'agit notamment de créer un bâtiment totem à Libourne regroupant les acteurs de l'économie et des espaces pour les entreprises (pépinière, hôtel d'entreprises, coworking...), une antenne à Coutras et des ateliers relais sur les Parcs d'Activités. Ainsi, les projets de pépinières et d'hôtel d'entreprises couplés aux projets d'extension des Parcs d'Activités permettent de répondre au parcours résidentiel des entreprises, de leur création à leur développement. Aussi, La Cali souhaite être en capacité de mener une politique de veille et d'acquisitions foncières permettant la mise en place de cette stratégie de développement de l'immobilier d'entreprise.

Le commerce

Les communes et La Cali agissent conjointement sur la problématique commerciale : historiquement, les communes ont en charge l'animation et la gestion de leur offre commerciale de centre bourg alors que La Cali est plutôt en charge de l'équilibre général territorial et apporte son ingénierie aux communes demandeuses. Composée de nombreuses communes rurales et située à proximité de la métropole bordelaise, le territoire de La Cali est notamment confronté à des enjeux d'évasion, de vacance commerciale et de maintien des commerces de centre bourg.

Article 1.4 LES ENJEUX EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE DÉVELOPPEMENT D'AGRICOLE LOCAL

La Cali abrite de nombreux espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique et économique (zones humides dont de nombreux sites classés Natura 2000, espaces boisés, activités viticoles et agricoles variées). Toutefois ces zones rurales sont aujourd'hui menacées, d'une part par le phénomène d'étalement urbain dans les secteurs les plus proches de la métropole bordelaise, d'autre part par le phénomène de déprise agricole liée aux difficultés intrinsèques au secteur agricole et certaines de ces pratiques. Ces problématiques sont susceptibles de porter atteinte à la qualité et à la richesse des milieux naturels et agricoles, induisant une baisse de la qualité du cadre de vie pour les habitants (paysages, espaces récréatifs, environnement préservé...) et une altération des dynamiques économiques liées à la valorisation des ressources locales (logique de l'économie circulaire à fort potentiel sur notre territoire).

Les problématiques de reprise des exploitations agricoles et de développement des friches étant répandues sur le territoire et pour engager la réflexion sur le rôle attendu de La Cali aux côtés des autres acteurs du monde agricole, la Cali lancera prochainement une étude sur la valorisation des fonciers agricoles mis en vente sans reprenneur. La méthodologie élaborée pourra ensuite être déployée aux besoins des communes. Diverses expérimentations sont à envisager pour trouver des leviers entre professionnels agricoles, sylvicoles

et acteurs publics pour préserver les activités existantes et imaginer de nouveaux modèles de production et de valorisation des ressources locales.

Le soutien aux filières locales, avec en particulier le développement de l'agriculture durable et des circuits courts alimentaires ainsi que la valorisation des ressources non alimentaires du territoire (matériaux biosourcés, bois énergie, nouvelles ressources de l'économie circulaire), constitue un sujet d'intérêt pour les élus locaux, les acteurs du territoire (en particulier les chambres consulaires et les syndicats de déchets), les populations, mais également les élus de la métropole bordelaise. En effet, « les approvisionnements en circuits courts et la valorisation des ressources locales » est l'intitulé du troisième axe de travail défini dans le protocole de coopération signé le 4 octobre dernier entre les présidents de Bordeaux Métropole et de La Calix, qui doit conduire à l'expérimentation d'actions concertées.

La ressource forestière est présente sur le nord du territoire communautaire. De par son caractère multifonctionnel (lieu de promenade, de chasse, de cueillette et d'exploitation sylvicole pour extraire des bois pour l'artisanat, l'industrie et le chauffage), elle présente des intérêts variés en termes d'aménagement du territoire et en termes d'économie locale. Cependant, le morcellement de la forêt engendre des handicaps en termes d'exploitation et de commercialisation et fait ainsi souffrir la filière bois. Aussi, l'optimisation du foncier forestier, voire l'acquisition de certaines parcelles par la puissance publique, sont des enjeux majeurs pour permettre une mobilisation accrue de la ressource forestière et promouvoir une bonne gestion sylvicole. La valorisation des peuplements forestiers et les débouchés économiques locaux qu'elle implique (dynamisation des filières locales de première transformation, de développement d'activités liées au bois construction et de développement d'une filière bois énergie) constituent des enjeux stratégiques forts pour La Calix ; ce sont également des opportunités pour conforter des partenariats avec les structures d'insertion par l'activité économique du territoire.

Article 1.5 LES ENJEUX LIÉS AU RENFORCEMENT DES FONCTIONS URBAINES ET AU MAILLAGE TERRITORIAL DES SERVICES À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

À horizon 2030, ce sont, d'après les projections du SCoT, 30 000 habitants supplémentaires qui devraient venir s'installer sur le territoire du Grand Libournais. À 20 mn de train de Libourne devraient s'implanter, dans les quinze prochaines années, les futurs centres de décision de la métropole bordelaise que l'arrivée de la LGV placera à 2h30 de Paris. Ces perspectives et ces projets sont autant d'opportunités à saisir si l'on souhaite pérenniser la croissance démographique du territoire mais nécessitent de s'organiser collectivement si l'on ne souhaite pas, à l'inverse, subir l'organisation des autres. Par conséquent, si le rééquilibrage du développement résidentiel et son recentrage sur les principaux pôles du territoire sont privilégiés dans le projet d'aménagement global du territoire, ils ne devront cependant pas s'opérer au détriment des autres communes, notamment rurales, de La Calix.

La Calix souhaite préserver l'attractivité résidentielle sur l'ensemble du territoire communautaire en offrant un cadre de vie qualitatif à ses habitants, en répartissant équitablement les services selon les besoins locaux et en maintenant une offre minimale de services dans les territoires ruraux. Ainsi, les communes pourront être amenées pour renforcer leurs fonctions urbaines à programmer des opérations de requalification des espaces publics mais aussi de création de futurs équipements : soins, services à la personne, équipements sportifs et culturels, etc.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification,

Diffuser cette connaissance auprès des communes et de La Cali,

- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées,
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, en vue d'une cession à opérateur ou aux collectivités, et permettre le traitement de fonciers dégradés,
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur,
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs lors des réunions de travail
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet et la construction de leurs stratégies urbaines,
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers mutables, qu'il s'agisse de dents creuses à vocation d'habitat, de friches ou d'emprises économiques sous utilisées.

ARTICLE 3 – LES ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- En matière de lutte contre l'étalement urbain :
 - Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
 - Pour toutes les opérations d'habitat et mixtes bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio respectant les densités du SCoT du Grand Libournais :

Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation
Centralité principale	30 logements / ha	20 logements / ha
Centralité d'équilibre	20 logements / ha	15 logements / ha
Centralités relais	15 logements / ha	12 logements / ha
Autre commune	12 logements / ha	10 logements / ha

- Reformulation : mobiliser l'ingénierie de l'ensemble des acteurs pour encourager les collectivités à réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation
 - Rééquilibrer le développement résidentiel et recentrer la production neuve sur les communes-pôles du territoire ;
 - Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
 - Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF ;
 - Limiter la spéculation foncière et la rétention foncière
- Travailler sur les enjeux fonciers en matière d'aménagement et de requalification de Zones à vocation économique
 - Partager la connaissance du marché foncier.
 - Pour le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés adaptés aux besoins locaux :
 - Accompagner toutes les communes de La Cali, même les plus rurales, qui souhaitent produire du logement social, dans le cadre d'opérations qualitatives bien ciblées et adaptées à la demande, dans une logique d'équilibre social territorial.
 - Développer et adapter le parc aux personnes aux besoins des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en difficultés sociales)

Via la transmission des délibérations prises annuellement lors des Conseils d'Administration de l'EPF, la Cali sera informée de l'utilisation des prélèvements SRU perçus sur le territoire communautaire, et de leur réaffectation selon les projets locaux.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. Deux types de conventions opérationnelles existent :

- Les conventions bilatérales entre l'EPF et la commune et entre l'EPF et La Cali
- Les conventions tripartites où l'EPF, la commune et La Cali sont tous trois signataires

En pratique, dès que les communes sont entrées en contact avec l'EPF dans l'éventualité d'un conventionnement, elles le porteront à la connaissance de la Cali.

La Cali devra ensuite faire part de son intention d'être signataire ou non de la convention opérationnelle. L'EPF accompagnera la commune et La Cali dans l'écriture de leur convention opérationnelle ; les services de La Cali seront associés à l'élaboration des conventions opérationnelles des communes lorsqu'elle en sera signataire.

Au titre des conventions opérationnelles, le droit de préemption urbain (DPU) pourra être délégué à l'EPF selon les périmètres d'intervention définis.

Des réunions techniques pourront être organisées à Libourne ou au siège de l'EPF.

ARTICLE 5 - DURÉE ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022. Les conventions opérationnelles prendront fin lorsqu'elles arriveront à l'échéance des durées de portage, inscrites dans le contenu de chaque convention.

La convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées.

Toute modification du PPI de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à , le , en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Libournais,
représentée par son Président,

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

Philippe BUISSON

Philippe GRALL

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

Vu la convention opérationnelle n° CCA 17-15-029 entre la Commune de Vaux-sur-mer, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée le 4 août 2015, notamment l'article 8 « Acquisition foncière » qui prévoit un accord écrit de la Collectivité 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 par l'EPF ».

1) Coordonnées de la Collectivité

La Commune de Vaux sur mer, ayant son siège au 1 place Maurice Garnier – 17640 VAUX SUR MER, Représentée par son maire Mme Danièle CARRERE, soussignée

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

Parcelle de la commune de Vaux sur mer (17640), ci-dessous désignée :

Parcelle	Adresse	Surface	Nature	Zonage PLU
AO 349	10 rue de la Roche	344 m2	Bâti	UaA
Total :		344 m2		

Propriétaires : Monsieur Lucien VIERS et Claudine AVRy

3) Prix

La vente aura lieu par préemption, suite à une déclaration d'intention d'aliéner reçu en mairie de Vaux-sur-Mer le 15 septembre 2017. La vente aura lieu moyennant le prix de 130 000 € (CENT TRENTE MILLE EUROS) auquel s'ajoute 4 000 € (QUATRE MILLE EUROS) de commission s'il s'avère qu'elle est due.

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 (Préciser son nom)
Prêt à usage (Préciser le nom du bénéficiaire)	Autre (Préciser)

A Vaux-Sur-Mer, le _____

Signature
Et

Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-047

CA 2017-91 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la ville de Bergerac
entre la Commune de Bergerac, la Communauté
d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du Mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 91

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la ville de Bergerac entre la Commune de Bergerac, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Bergerac (24) 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

Conseil d'administration

Séance du Mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la ville de Bergerac entre la Commune de Bergerac, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : revitalisation de centre-ville et développement économique

La ville de Bergerac, se situe au Sud-ouest du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine. Cette sous-préfecture est un pôle majeur pour tout le Sud du département mais également pour l'Est de la Gironde et le Nord du Lot-et-Garonne.

En effet avec presque 28 000 habitants en 2015, Bergerac confirme son statut de deuxième ville de Dordogne, juste derrière Périgueux, la préfecture. Après avoir connue une légère régression dans les années 1980-1990 au profit des communes périphériques, la démographie municipale semble repartir à la hausse depuis les années 2000.

La Ville de Bergerac a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de renouvellement urbain de son centre-ville. Cette action va s'articuler autour du traitement de plusieurs îlots commerciaux ou de logements dégradés, afin de les réhabiliter et de recréer une dynamique de centre dans le Vieux-Bergerac

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF NA devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Ville, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces et le développement de nouveaux logements ou infrastructures publiques.

D'autres projets, en secteur de veille sont destinés à des actions sur le long terme comme l'aménagement d'une voie douce le long du ruisseau du Caudeau, ou l'urbanisation du quartier de Pombonne.

-Montant : 5 000 000 €

-Durée : 7 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux différents secteurs en vert sur les cartes.

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

- **Projet 1 : Barre commerciale de Naillac**

Site : Parcelle cadastrée 311

Le site se trouve en zone urbaine, dans un quartier en pleine reconstitution. En effet trois ensembles de logements collectifs ont été démolis pour être remplacé en partie par des logements en R+1. Le reste

du site est entouré de quartiers pavillonnaires, notamment à l'Ouest et au Sud-Est, mais aussi d'équipements publics (Pôle emploi, terrains de sport, parkings récents) au Nord et à l'Est. Le site d'intervention en lui-même est composé d'une barre commerciale en RDC et R+1 avec au rez-de-chaussée des commerces. La partie centrale de la barre correspond à l'emplacement d'une supérette vacante depuis plusieurs décennies. Le PLU en vigueur depuis 2016 sur la commune, classe l'ensemble du site en zone UCa. Le règlement de zone décrit cette dernière comme des secteurs denses d'extension du centre-ville dont le principal objectif est le maintien du tissu urbain existant.

Projet : Le projet de la Ville est d'acquérir la partie centrale de la barre, qui correspond à la supérette vacante pour effectuer une percée urbaine et desservir les équipements publics à proximité.

- **Projet 2 : Moulin de Piles- Hôpital de jour**

Site : Parcelles cadastrées 283, 284, 290 et 291

Le site, en plein cœur du centre historique de Bergerac, se scinde en deux parties, l'une sur les quais de la Dordogne au niveau de l'angle avec la rue du Saint-Esprit, et l'autre faisant face à la première dans cette même rue.

La première partie est composée d'un ensemble bâti qui était anciennement une minoterie. Cet îlot de construction assez remarquable, présente des hauteurs différentes du simple R+1 à R+4. Une grande partie est déjà propriété de la Ville de Bergerac, qui a notamment installé des sanitaires publics au RDC de l'un des bâtiments. En revanche la partie de l'îlot faisant face à la Dordogne, appartient à des propriétaires privés et est occupée (parcelles 290 et 291).

Derrière ce premier ensemble, de l'autre côté d'un parc de stationnement, se trouvent deux bâtiments vacants. Le premier (parcelle 283) est une habitation en R+2 construite dans les années 1970 qui rompt avec l'esthétique du site et le caractère médiéval du Vieux-Bergerac. Le second, de taille plus modeste et mitoyen au premier, comporte un commerce vacant au RDC et semble de construction beaucoup plus ancienne avec un toit typique du Périgord à deux pentes.

Enfin, face à ces deux îlots de l'autre côté de la rue Saint-Esprit le site se compose également du bâtiment remarquable de l'ancien Hôpital de Jour, que la Ville de Bergerac a déjà acquis afin d'y installer les archives municipales.

Projet : Déjà propriétaire d'une grande partie du foncier, la Ville souhaite entreprendre une démarche de requalification de cet ensemble à l'esthétique et au positionnement majeur dans le Vieux-Bergerac afin de permettre la réalisation d'un ensemble de logement ou l'installation, d'une infrastructure hôtelière.

- **Projet 3 : Ilot Bourbarraud Ouest**

Site : Parcelles cadastrées 19, 20, 21, 22, 23 24 31, 32 et 35

Cet îlot au cœur du tissu urbain très dense du Vieux-Bergerac, fait partie des quatre îlots sélectionnés dans le rapport sur la Revitalisation du centre-ville et les propositions OPAH et OPAH RU présenté le 13 septembre 2017.

Il est composé de plusieurs immeubles d'habitations très dégradés et en ruine pour certains. En effet les immeubles donnant sur l'artère commerçante de la Grand'rue (parcelles 31 et 35), ont été en partie détruit par un incendie et forment une véritable friche au cœur de la ville.

Les immeubles de la rue Bourbarraud (parcelles 19, 20, 22, 23 et 24), de petites tailles sont quant à eux dans des états très dégradés.

Enfin le cœur de l'îlot est composé d'un petit espace de stationnement résidentiel non aménagé.

L'ensemble du site est classé par le PLU en zone UA. Il s'agit, selon le règlement, du secteur qui correspond au centre historique de la ville de Bergerac. Il a vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques (notamment commerciales, hôtelières, artisanales, tertiaires,) et des équipements publics. Cette zone est concernée dans sa totalité par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les parcelles sont aussi toutes intégrées dans la zone de prévention archéologique

Projet : Afin de mettre en valeur son centre-historique, et notamment l'une de ses artères commerçantes, la Ville de Bergerac souhaite entreprendre la réhabilitation de cet îlot avec la reconstruction d'un immeuble de 6 logements sur la Grand'rue, le regroupement et les réhabilitations des immeubles de la rue Bourbarraud et l'aménagement du cœur de l'îlot avec le maintien du stationnement et la création de jardins privatifs.

- **Projet 4 : Ilot Hallebarde**

Site : Parcelles cadastrées : 82, 83 et 87

Ce site fait également partie des îlots repérés dans l'étude précédemment citée. Encadré par les rues Hallebarde, Mourrier et du Colonel de Chadois, il est composé d'un bâti ancien très hétérogène comportant des immeubles d'habitations rénovés à côté de bâti dégradé et vacants. De plus les parcelles 82 et 83 abrite des garages sans étages et très peu entretenus qui défigurent le caractère médiéval de la rue de la Hallebarde.

L'ensemble du site est classé par le PLU en zone UA avec les mêmes caractéristiques que l'îlot précédent.

Projet : Pour renforcer l'esthétique et l'attrait touristique du Vieux-Bergerac, la Ville souhaite réhabiliter cet îlot en démolissant les garages de la rue Hallebarde afin de construire un immeuble de six logements et d'aménager un espace public en cœur d'îlot pour mettre en valeur l'ensemble. Les immeubles dégradés présentant un intérêt architectural et patrimonial seraient quant à eux réhabilités.

- **Projet 5 : Ilot Cordelier**

Site : Parcelles cadastrées : 127, 128, 139, 140, 143, 144, 145, 306

Cet ensemble est un autre îlot ciblé par l'étude de SOLIHA de septembre 2017. Situé à proximité de la Dordogne, face au Vieux Pont, entre la rue des Cordeliers, Neuve d'Argenson et de Candillac, il est composé de plusieurs immeubles de ville en R+2 et R+3 présentant une certaine unité architecturale.

Malgré cette cohésion de façade, l'îlot est très morcelé et présente des immeubles en états très hétérogènes. La vacance tend aussi à se développer.

Projet : Face à cela, la Ville de Bergerac souhaite engager une politique de réhabilitation de cet îlot très visible à l'entrée du centre-ville. Ces opérations devraient passer par un rassemblement des différents immeubles afin de rétablir la cohérence de l'immeuble mais également la démolition de l'immeuble vacant en cœur d'îlot pour aérer le bâti. Cette opération se fait dans la perspective de réaliser un programme de logements d'ensemble ou un projet hôtelier.



**CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACTION FONCIERE POUR LA VILLE DE BERGERAC ENTRE LA
COMMUNE DE BERGERAC, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
BERGERACOISE (24) ET L'EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Bergerac, dont la mairie est située 19, rue Neuve d'Argenson - 24100 BERGERAC représentée par son maire, **Monsieur Daniel GARRIGUE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal (ou communautaire) en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au Domaine de La Tour « la Tour Est » - CS40012 – 24112 BERGERAC – représentée par **Monsieur Frédéric DELMARÈS**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

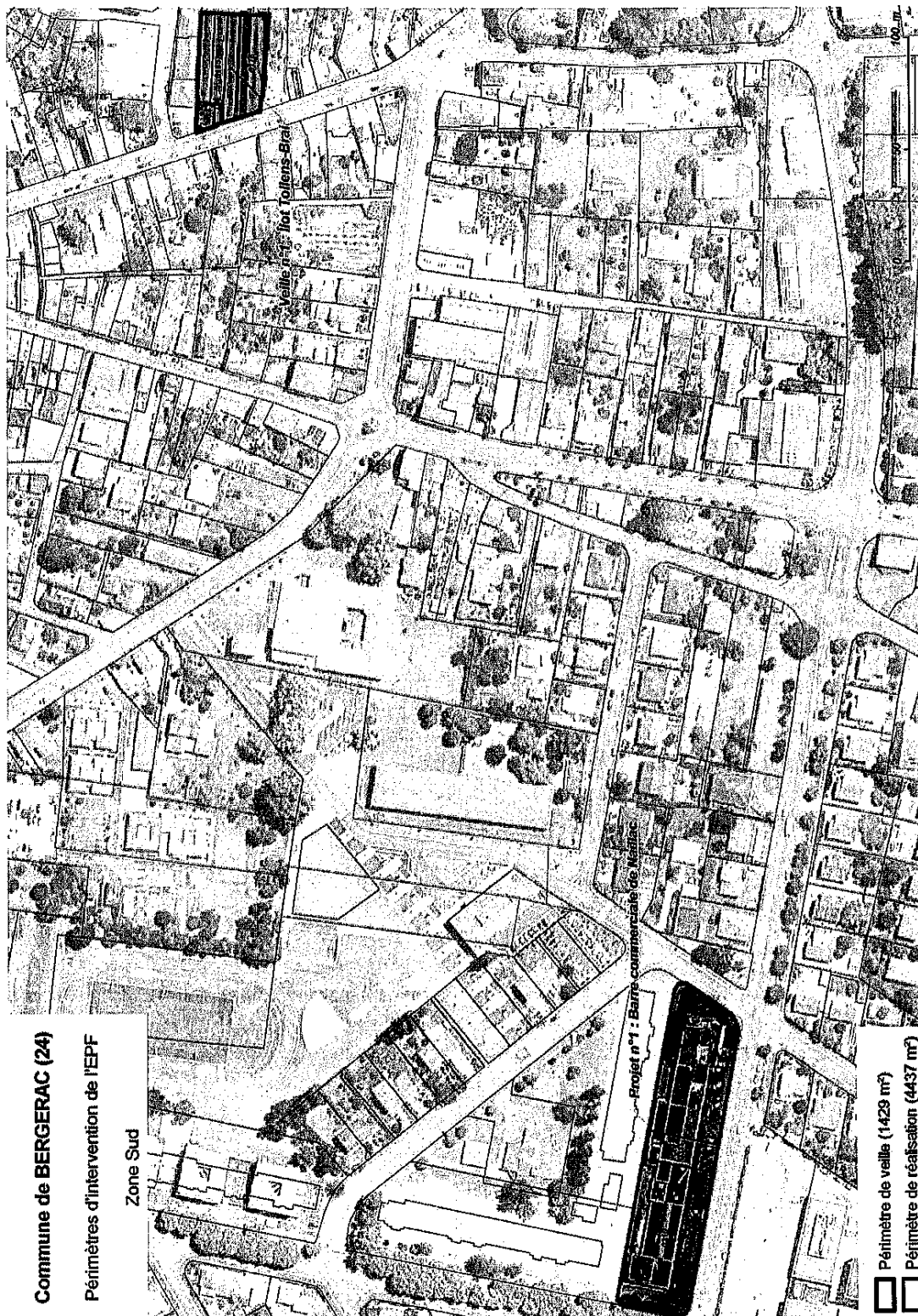
Ci-après dénommée « CAB » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du,

Ci-après dénommé « EPF » ;



d'autre part



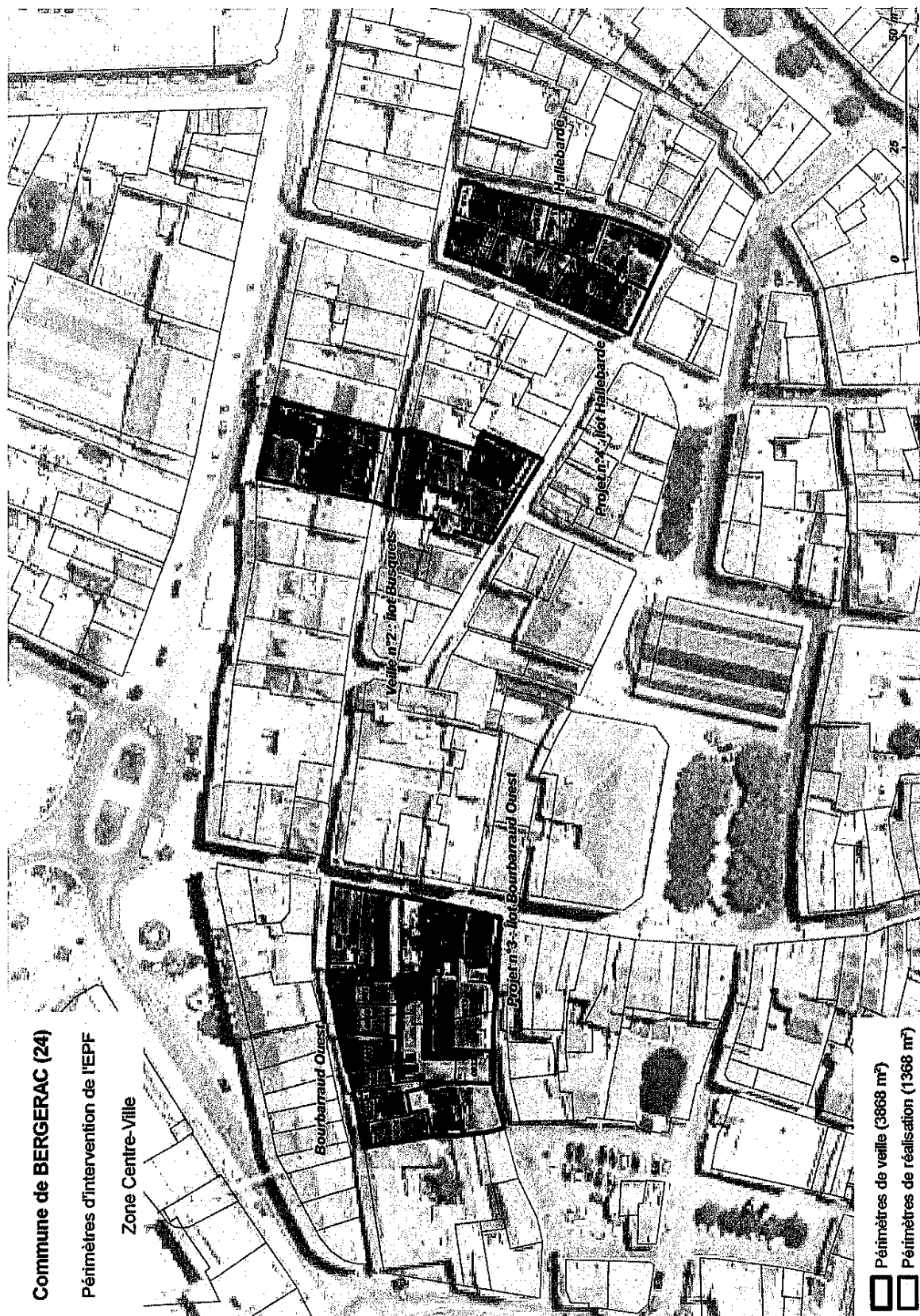
Identification des périmètres d'intervention



Commune de BERGERAC (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF
 Zone Centre-Ville

 Périmètres de veille (5804 m²)
 Périmètres de réalisation (1356 m²)

Identification des périmètres d'intervention



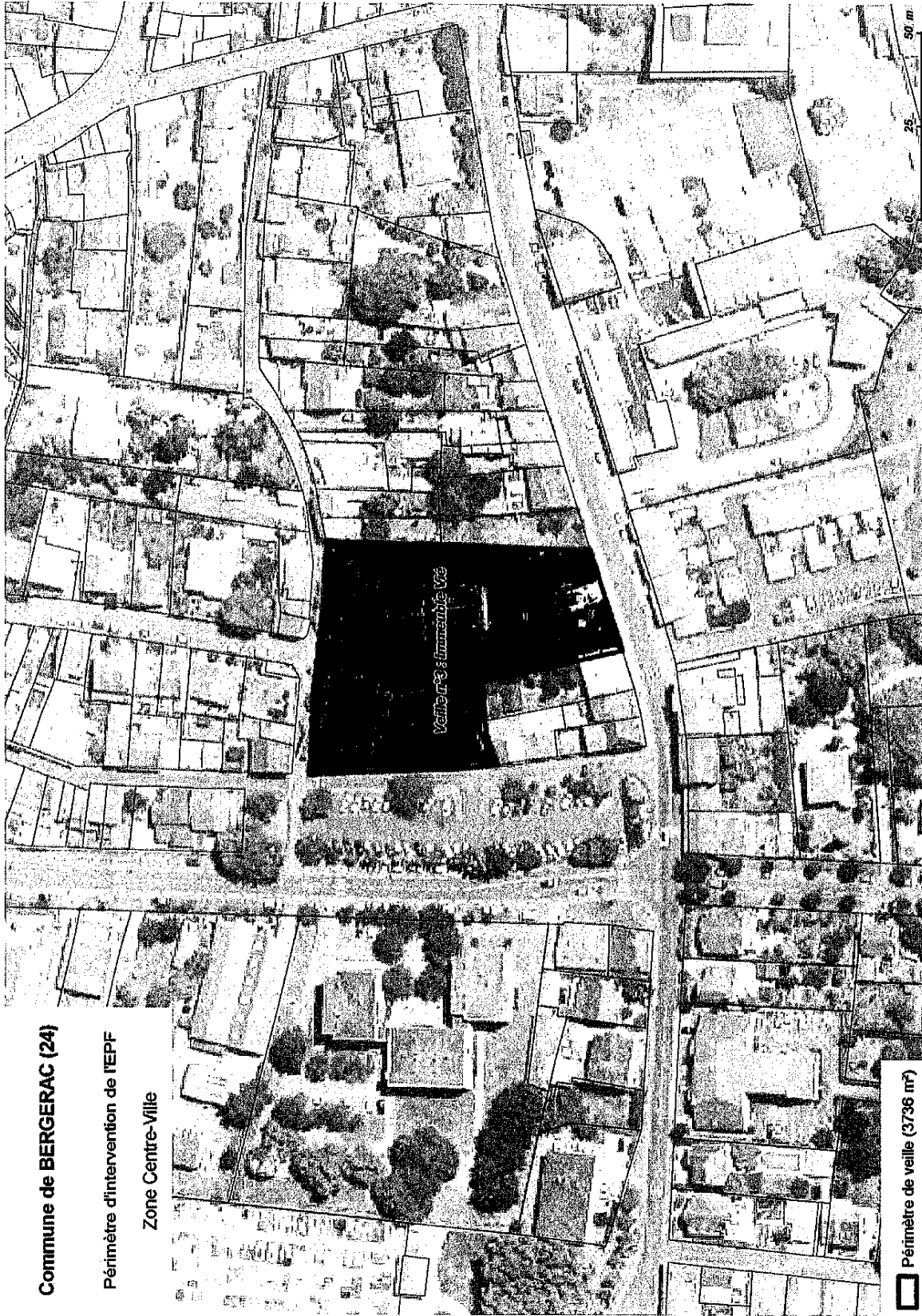
Commune de BERGERAC (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

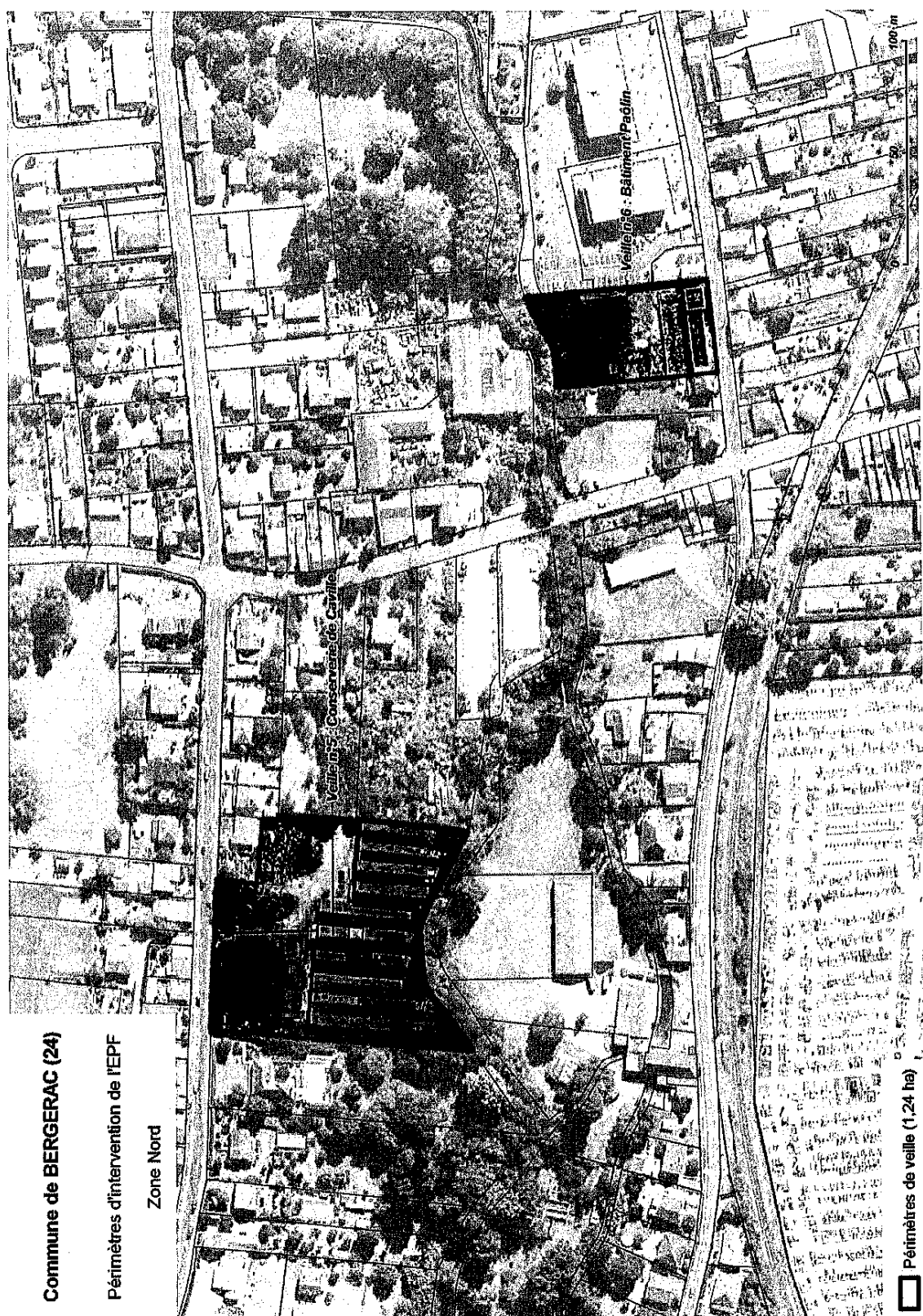
Zone Centre-Ville

- Périmètres de veille (3668 m²)
- Périmètres de réalisation (1368 m²)

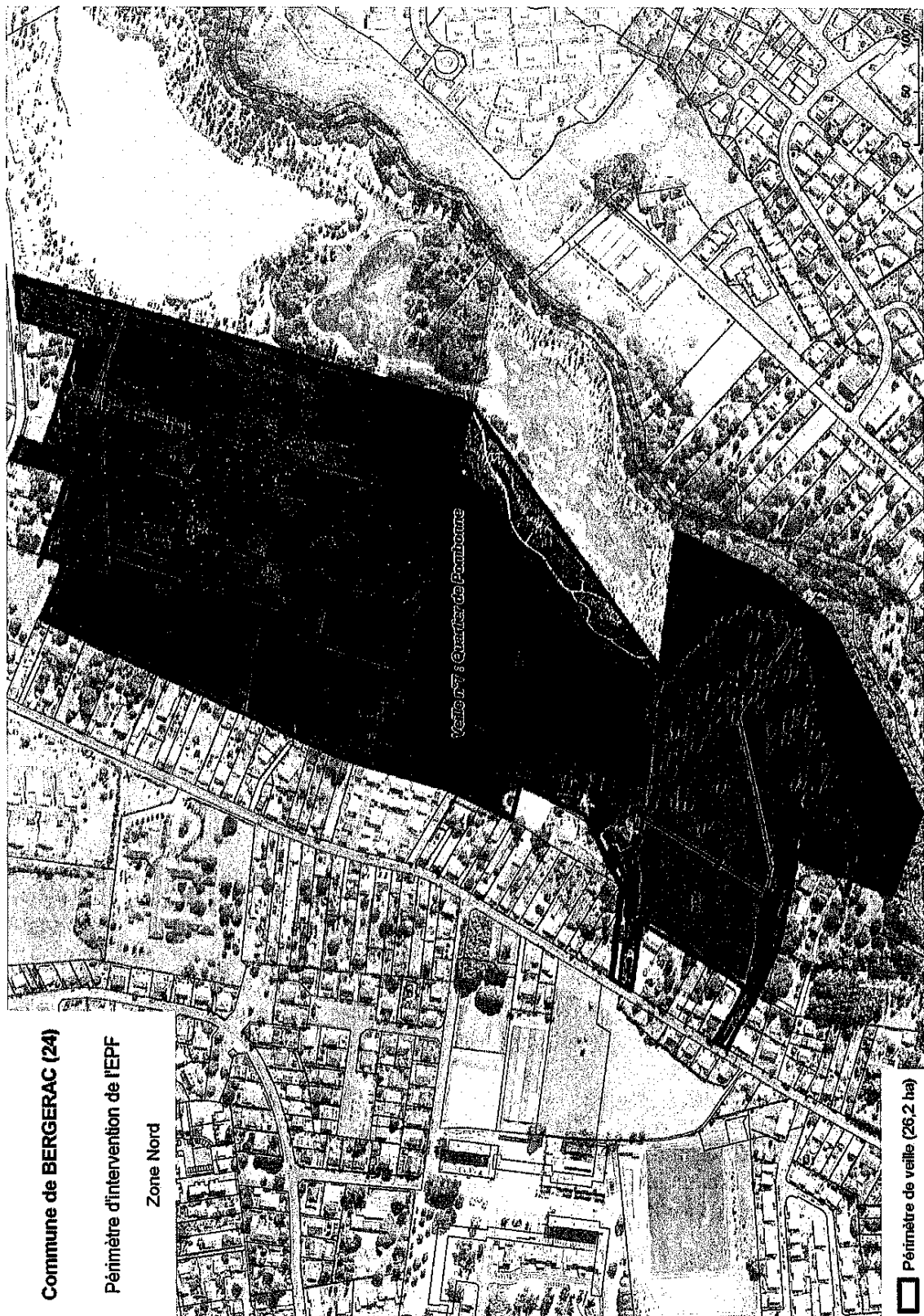
Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



Commune de BERGERAC (24)

Périmètre d'intervention de l'EPF

Zone Nord

□ Périmètre de vieille (26,2 ha)

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Bergerac

La ville de Bergerac, se situe au Sud-ouest du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine. Cette sous-préfecture est un pôle majeur pour tout le Sud du département mais également pour l'Est de la Gironde et le Nord du Lot-et-Garonne.

En effet, avec environ 28 000 habitants en 2015, Bergerac confirme son statut de deuxième ville de Dordogne, juste derrière Périgueux, la préfecture. Après avoir connue une légère régression dans les années 1980-1990 au profit des communes périphériques, la démographie municipale semble repartir à la hausse depuis les années 2000.

La ville de Bergerac offre plus de 15 000 emplois sur son territoire. Ces derniers se concentrent très majoritairement dans le secteur tertiaire et l'administration. En effet, la ville abrite de nombreux services publics (santé, sous-préfecture, enseignement, tribunaux). Le centre-ville de Bergerac dispose aussi de nombreux commerces de proximité, tout particulièrement dans le secteur de la restauration. Ce dernier bénéficie de l'attraction touristique de la cité.

Bergerac est, effectivement, un pôle touristique très important pour la Dordogne. En effet la capitale du Périgord Pourpre, est reconnue pour les vignobles qui la ceinturent (AOC Bergerac, Monbazillac, Pécharmant...). La ville dispose de structures comme la Maison des vins de Bergerac, dans l'ancien cloître des Récollets, spécialement dédiés à l'accueil des visiteurs et à la promotion des vignobles locaux. La ville est aussi dotée de nombreuses structures culturelles avec pas moins de deux salles de spectacles, d'une médiathèque mais également deux musées (sur la Ville et le tabac).

Le centre historique présente un patrimoine aussi riche que l'Histoire de la cité. Les constructions s'étalent de la fin du Moyen-Age au début du XXème siècle, avec quelques édifices remarquables comme l'église St-Jacques, ou le Grand Temple qui témoigne du passé huguenot de la ville avant les dragonnades du XVIIème siècle.

Le parc de logements de Bergerac comportait près de 16 700 habitations en 2014 mais le taux vacance approchait les 12%.

Le centre-ville est principalement composé d'immeubles de ville construits avant la Seconde Guerre mondiale. Toutefois on retrouve très vite après les faubourgs historiques de la gare, et de la rive Gauche de la Dordogne, des quartiers résidentiels composés de pavillons édifiés dès les années 1960-1970. Cet étalement urbain a semble-t-il créé de nombreuses dents creuses. En effet on retrouve sur les extrémités du territoire communal une cohabitation entre des zones pavillonnaires et des terrains agricoles exploités ou en friche. Plusieurs ensembles d'immeubles collectifs sont présents sur le territoire communal, notamment autour du boulevard Jean Moulin.

La ville de Bergerac, est globalement bien desservie au niveau des transports. Elle est reliée à Bordeaux par la RD936, mais également par la ligne de TER Bordeaux-Sarlat. Enfin la ville dispose à moins de trois kilomètres du centre-ville d'un aéroport international (spécialisé dans les lignes low-cost) effectuant des liaisons quotidiennes avec les Îles Britanniques. Sa fréquentation est passée de 16 000 passagers par an en 2002 à 305 323 passagers en 2016.

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB), qui est constituée des communes de Bergerac, Bosset, Bo uniagues, Colombier, Cours-de-Pile, Creysses, Cunèges, Fraisse, Gageac-et-Rouillac, Gardonne, Ginestet, La For ce, Lamonzie-Saint-Martin, Lamonzie-Montastruc, Le Fleix, Lembras, Lunas, Mescoules, Monbazillac, Monestie r, Monfaucon, Mouleydier, Pomport, Prigonrieux, Queyssac, Razac-de-Saussignac, Ribagnac, Rouffignac-de-Sigo ules, Saint-Georges-de-Blancaneix, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Géry, Saint-Laurent-des-Vignes, Saint-Nexans, Saint-Pierre-d'Eyraud, Saint-Sauveur-de-Bergerac, Saussignac, Sigoulès, Thénac a été créée le 1er janvier 2017 p ar la fusion de l'ancienne Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté de Communes des C oteaux de Sigoulès.

La CAB s'est donnée comme objectif le développement d'un territoire solidaire conjuguant identité culturelle, d éveloppement économique durable et attractivité. La construction de l'agglomération tend à créer un espace de sol idarité et de proximité capable de rassembler des espaces ruraux et urbains autour d'un projet commun de territoir e.

Pour cela la CAB met en œuvre de nombreuses compétences transférées par les communes comme le développem ent économique, l'aménagement urbain, la politique de la ville mais également la promotion du patrimoine et du t ourisme.

Avec un territoire de 579 km², abritant plus de 63 000 habitants répartis sur 38 communes, soit près de 15% de la population départementale, la CAB se positionne comme le second pôle démographique et économique de la Dor dogne.

La CAB est polarisée par la ville-centre de Bergerac, une sous-préfecture mais aussi la deuxième ville la plus peuplée du département avec plus de 27 500 habitants en 2014. Le reste de l'agglomération est majoritairement composé de communes rurales puisque seulement dix d'entre elles dépassent le millier d'habitants.

La démographie de la CAB, qui a gagné plus de 5000 habitants entre 1999 et 2014 reste dynamique. Toutefois cette croissance ne profite pas à Bergerac, dont la population reste stable, et concerne surtout des communes limitrophes comme Prigonrieux ou Lamonzie-Saint-Martin qui attirent grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, la CAB, comme le reste du département est touchée par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépassait les 34% en 2014 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

La CAB rassemble plus de 23 000 emplois sur son territoire. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaille sur son territoire. Le secteur tertiaire y est très largement dominant puisqu'on retrouve près de 9000 emplois dans le commerce et les services, et plus de 8 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...). L'industrie et la construction, avec pas moins de 4000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, si le territoire de la CAB accueille depuis longtemps des entreprises de références en matière d'agroalimentaire il est aussi un pôle de l'industrie chimique régionale.

Enfin, l'agriculture occupe une position historiquement importante dans le bergeracois et emploie encore près de 6% de la population. Cette implantation se manifeste par une grande diversité des cultures avec le maraîchage et l'arboriculture dans la vallée de la Dordogne, mais également l'horticulture ou les filières viande et gras (avec notamment la présence du plus gros abattoir de canards de Dordogne). Mais c'est la viticulture avec ses 13 000 hectares répartis sur treize appellations (Bergerac, Monbazillac ou Pécharmant) qui reste la filière la plus dynamique sous l'impulsion notamment de l'Interprofession des Vins de Bergerac et de Duras (IVBD).

L'activité viticole historique du Bergeracois est aussi l'un des éléments phares de la promotion touristique du territoire. La CAB abrite plus de 1200 emplois directs dans le tourisme, et permet le maintien de la Dordogne comme première destination touristique rurale de France.

Traversée par la Dordogne d'Est en Ouest, la CAB est aussi un pôle régional de transport structurant.

En effet au Nord de l'agglomération près de Saint-Géry passe l'A89 qui permet de relier Bordeaux au Bergeracois en 1h30. La CAB est aussi située à moins d'une heure de Périgueux grâce à la N21 (Limoges-Lourdes) qui traverse son territoire du Nord au Sud.

La CAB est desservie par la ligne TER Bordeaux-Sarlat, avec la gare de Bergerac et les haltes ferroviaires de Gardonne et Lamonzie-Saint-Martin.

Enfin l'agglomération dispose en son cœur de l'aéroport international de Bergerac-Dordogne-Périgord (spécialisé dans les lignes low-cost) effectuant des liaisons quotidiennes avec les Iles Britanniques. Sa fréquentation est passée de 16 000 passagers par an en 2002 à 305 323 passagers en 2016. Avec plus de 150 millions d'euros de retombées économiques sur le territoire bergeracois, l'aéroport est un pôle capital pour le développement économique et touristique de l'agglomération mais également pour l'ensemble du Sud de la Dordogne.

Le parc de logements de la CAB dépassait les 30 700 logements en 2014 avec plus de 85% de résidences principales. Mais le nombre d'habitations vacantes approche les 3200 soit plus 10% de l'ensemble du parc. Ce parc présente une part de logements anciens assez importante puisqu'environ un quart a été édifié avant 1945.

Enfin il faut noter que plus de 63% des ménages de la CAB sont propriétaires de leurs logements.

Le Projet de la Commune :

Confrontée comme de nombreuses villes moyennes à la problématique de dévitalisation de son centre-ville, la commune de Bergerac et la Communauté d'Agglomération ont engagé plusieurs actions pour limiter ce phénomène et inverser la tendance.

Un plan d'actions pour la redynamisation du commerce de centre-ville est en cours d'élaboration et sera mis en œuvre dès 2018 afin que le centre-ville retrouve une place légitime dans l'armature économique du territoire.

Ces actions s'articuleront nécessairement avec un programme ambitieux de renouvellement urbain de son centre ville qui visera notamment le réaménagement de places et placettes, la valorisation patrimoniale de certains linéaires stratégiques, le traitement d'îlots dégradés voire insalubres et l'implantation d'équipements structurants à l'échelle de l'agglomération.

Par ailleurs, la Ville et la CAB entendent agir sur le traitement de l'habitat dégradé à travers la poursuite d'un programme d'amélioration de l'Habitat de type OPAH-RU pour proposer une offre adaptée et faire « réhabiter » le centre-ville.

Ainsi, la Ville de Bergerac a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, certaines opérations de renouvellement urbain de son centre-ville.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques, emblématiques comme le Moulins de Piles qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Ville, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, entièrement ou en partie dégradés, avec comme objectifs la réinstallation de commerces et le développement de nouveaux logements ou infrastructures publiques.

La Ville entend également achever la rénovation urbaine du quartier de Naillac par la restructuration de l'ensemble commercial qui n'a pu aboutir jusqu'à lors en raison d'une situation juridique complexe des copropriétés.

D'autres projets, en secteur de veille sont destinés à des actions sur le long terme comme l'aménagement de la coulée verte du Caudeau, l'urbanisation du secteur de Pombonne, ou certaines interventions sur le secteur de la gare et le faubourg Saint Martin.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CAB rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration du -----.

Au vu des enjeux particuliers de la CAB, 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 d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La communauté d'agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre 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. – PÉRIMÈTRES 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 réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux différents secteurs en rouge sur la carte.

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.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

Projet 1 : Barre commerciale de Naillac

Site : Parcelle cadastrée ES n°310, 311 et 225

Le site se trouve en zone urbaine, dans un quartier en pleine reconstitution. En effet trois ensembles de logements collectifs ont été démolis pour être remplacés en partie par des logements en R+2. Le reste du site est entouré de quartiers pavillonnaires, notamment à l'Ouest et au Sud-Est, mais aussi d'équipements publics (Pôle emploi, Pôle Petite Enfance, Centre social, terrains de sport, parkings récents) au Nord et à l'Est.

Le site d'intervention en lui-même est composé d'une barre commerciale en RDC et R+1 avec au rez-de-chaussée des commerces. La partie de la barre concernée par le projet correspond à l'emplacement d'une supérette vacante depuis plusieurs décennies. Le PLU en vigueur depuis 2016 sur la commune, classe l'ensemble du site en zone UCa. Le règlement de zone décrit cette dernière comme des secteurs denses d'extension du centre-ville dont le principal objectif est le maintien du tissu urbain existant.

La Ville souhaite acquérir la partie centrale de la barre, qui correspond à la supérette vacante, pour effectuer une percée urbaine et desservir les équipements publics à proximité.

Projet 2 : Moulin de Piles- Hôpital de jour

Site : Parcelles cadastrées DM n°283, 284, 290 et 291

Le site, en plein cœur du centre historique de Bergerac, se scinde en deux parties, l'une sur les quais de la Dordogne au niveau de l'angle avec la rue du Saint-Esprit, et l'autre faisant face à la première dans cette même rue.

La première partie est composée d'un ensemble bâti qui était anciennement une minoterie. Cet îlot de construction assez remarquable, présente des hauteurs différentes du simple R+1 à R+4. Une grande partie est déjà propriété de la Ville de Bergerac, qui a notamment installé des sanitaires publics au RDC de l'un des bâtiments. À l'arrière, des vestiges d'un ancien moulin ont été mis en valeur.

En revanche la partie de l'îlot faisant face à la Dordogne, appartient à des propriétaires privés et est occupée (parcelles 290 et 291).

Derrière ce premier ensemble, de l'autre côté d'un parc de stationnement, se trouvent deux bâtiments vacants. Le premier (parcelle 283) est une habitation en R+2 construite dans les années 1970 qui rompt avec l'esthétique du site et le caractère médiéval du Centre historique. Le second, de taille plus modeste et mitoyen au premier, comporte un commerce vacant au RDC et semble de construction beaucoup plus ancienne avec un toit typique du Périgord à deux pentes.

Enfin, face à ces deux îlots de l'autre côté de la rue Saint-Esprit le site se compose également du bâtiment remarquable de l'ancien Hôpital de Jour, dont la Ville de Bergerac est propriétaire et envisage d'y installer les archives municipales.

Déjà propriétaire d'une grande partie du foncier, la Ville souhaite entreprendre une démarche de requalification de cet ensemble à l'esthétique et au positionnement majeur dans le centre historique afin de permettre la réalisation d'un ensemble de logement ou l'installation, d'une infrastructure hôtelière.

Projet 3 : Ilot Bourbarraud Ouest

Site : Parcelles cadastrées DN n°19, 20, 21, 22, 23 24 31, 32 et 35

Cet îlot au cœur du tissu urbain très dense du centre historique, fait partie des quatre îlots sélectionnés dans le rapport sur la Revitalisation du centre-ville et les propositions OPAH et OPAH RU présentées le 13 septembre 2017.

Il est composé de plusieurs immeubles d'habitations très dégradés et en ruine pour certains. En effet les immeubles donnant sur l'artère commerçante de la Grand'rue (parcelles 31 et 35), ont été en partie détruit par un incendie et forment une véritable friche au cœur de la ville.

Les immeubles de la rue Bourbarraud (parcelles 19, 20, 22, 23 et 24), de petites tailles sont quant à eux dans des états très dégradés.

Enfin le cœur de l'îlot est composé d'un petit espace de stationnement résidentiel non aménagé.

L'ensemble du site est classé par le PLU en zone UA. Il s'agit, selon le règlement, du secteur qui correspond au centre historique de la ville de Bergerac. Il a vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques (notamment commerciales, hôtelières, artisanales, tertiaires,...) et des équipements publics. Cette zone est concernée dans sa totalité par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les parcelles sont aussi toutes intégrées dans la zone de prévention archéologique

Afin de mettre en valeur son centre-historique, et notamment l'une de ses artères commerçantes, la Ville de Bergerac souhaite entreprendre la réhabilitation de cet îlot avec la reconstruction d'un immeuble de 6 logements sur la Grand'rue, le regroupement et les réhabilitations des immeubles de la rue Bourbarraud et l'aménagement du cœur de l'îlot avec le maintien du stationnement et la création de jardins privés.

Projet 4 : Ilot Hallebarde

Site : Parcelles cadastrées : DN n°82, 83 et 87

Ce site fait également partie des îlots repérés dans l'étude précédemment citée. Encadré par les rues de la Hallebarde, du Mourrier et du Colonel de Chadois, il est composé d'un bâti ancien très hétérogène comportant des immeubles d'habitations rénovés à côté de bâtis dégradés et vacants. De plus les parcelles 82 et 83 abritent des garages sans étages et très peu entretenus qui défigurent le caractère médiéval de la rue de la Hallebarde.

L'ensemble du site est classé par le PLU en zone UA avec les mêmes caractéristiques que l'îlot précédent.

Pour renforcer l'esthétique et l'attrait touristique du Vieux-Bergerac, la Ville souhaite réhabiliter cet îlot en démolissant les garages de la rue Hallebarde afin de construire un immeuble de six logements et d'aménager un espace public en cœur d'îlot pour mettre en valeur l'ensemble. Les immeubles dégradés présentant un intérêt architectural et patrimonial seraient quant à eux réhabilités.

Projet 5 : Ilot Cordelier

Site : Parcelles cadastrées : DM n°127, 128, 139, 140, 143, 144, 145, 306

Cet ensemble est un autre îlot ciblé par l'étude de SOLIHA de septembre 2017. Situé à proximité de la Dordogne, face au Vieux Pont, entre la rue des Cordeliers, Neuve d'Argenson et Candillac, il est composé de plusieurs immeubles de ville en R+2 et R+3 présentant une certaine unité architecturale.

Malgré cette cohésion de façade, l'îlot est très morcelé et présente des immeubles en états très hétérogènes. La vacance tend aussi à se développer.

Face à cela, la Ville de Bergerac souhaite engager une politique de réhabilitation de cet îlot très visible à l'entrée du centre-ville. Ces opérations devraient passer par un rassemblement des différents immeubles afin de rétablir la cohérence de l'ensemble mais également la démolition de l'immeuble vacant en cœur d'îlot pour aérer le bâti. Cette opération se fait dans la perspective de réaliser un programme de logements ou un projet hôtelier.

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

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

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

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

Des études peuvent également y être réalisées.

Le périmètre de veille correspond aux secteurs suivants :

- **Veille n°1 : Îlot Tollens-Brai**

Le site est installé dans les faubourgs de la rive gauche de la Dordogne, près de l'intersection entre la rue Berggren et la rue Jean Barthe. Il est entouré de cinq bâtiments mitoyens de hauteurs différentes, dont la salle communale Jean Barthe.

Comme pour le projet du quartier de Naillac, le PLU classe ces deux parcelles en zone UCa. Toutefois il faut noter l'existence d'un emplacement réservé par la commune sur la parcelle 185, avec pour motivation la création de stationnements et la reconfiguration de la salle Jean Barthe. Enfin, l'ensemble du site se trouve dans une zone d'archéologie préventive.

La ville s'orienterait vers la reconversion du site en équipement public, en profitant de la proximité de la salle municipale mitoyenne.

- **Veille n°2 : Îlot Busquets – rue de la Résistance/ Mourier/ Bourbarraud**

Le site est un tissu de centre-ville très étroit situé dans le Vieux-Bergerac entre la rue du Mourier et la rue Bourbarraud. Il comporte plusieurs immeubles de ville de hauteurs différentes et avec des vitrines sur la partie Sud (rue du Mourier). Les façades donnant sur la rue du Mourier sont soumises à des servitudes architecturales particulières (Patrimoniales).

L'ensemble des commerces de cet îlot sont vacants et notamment l'immeuble donnant sur la rue de la Résistance.

La ville de Bergerac souhaite mettre cet îlot en périmètre de veille dans la perspective de créer à moyen terme un passage entre l'artère commerçante de la rue de la Résistance et la place du Marché couvert (place Louis de la Bardonnie) en perçant les îlots au niveau des commerces vacants.

- **Veille n°3 : Immeuble Vié**

Le site, se situe à l'entrée Ouest du centre-ville de Bergerac, rue du Pont Saint-Jean. Il s'agit d'une maison bourgeoise en R+2 entourée d'un vaste parc. L'habitation est vacante depuis de nombreuses années et le bâti se dégrade assez rapidement. Le parc n'est quant à lui n'est plus entretenu et forme une friche en entrée de ville.

De ce fait, la Ville de Bergerac, désire rester en veille sur ce foncier important tant par son emplacement que par sa qualité architecturale.

- **Veille n°4 : Quartier Saint-Martin et de la Gare**

Le site est un vaste tissu de faubourgs délimité, au Nord par la voie ferrée, au Sud par le centre-ville historique de Bergerac et la cité Jean Moulin (logements collectifs) et à l'Est par un secteur pavillonnaire moins dense.

Le bâti est principalement composé d'habitations, de quelques commerces rue Saint-Martin, avec notamment la présence d'un supermarché au cœur du quartier. Les bâtiments sont de hauteurs très diverses (RDC, R+1, et quelques R+2). On trouve également de grands hangars en brique sur le parking du supermarché.

L'ensemble de l'îlot est classé en zone UCa par le PLU de la ville. On retrouve également deux emplacements réservés par la commune. L'un est situé rue Durou de manière à créer un accès avec le parking du supermarché, la deuxième vise à créer des places de stationnements au carrefour entre la rue Durou et la rue Saint-Martin.

La Commune veut mettre en place sur ce secteur un projet de renouvellement urbain alliant une nouvelle offre de commerces et de logements.

La ville de Bergerac qui exploite le parking sur le coté de la gare, propriété de la SNCF, souhaite également rester en veille sur le secteur Nord du site (ancien SERNAH), afin de pouvoir saisir l'opportunité d'une éventuelle acquisition.

- **Veille n°5 : Conserverie de Caville**

Le site est composé de deux parcelles formant un même ensemble, dans un tissu pavillonnaire de faible densité, rue Fustel de Coulanges. Au Sud les parcelles sont bordées par le ruisseau du Caudeau.

A l'Est de l'ensemble se trouve des parcelles en longueur avec un pavillon sur la partie Nord, en bord de rue, et un long fonds de jardin jusqu'au ruisseau. Sur le côté Ouest, plusieurs pavillons ont été construits, mais on constate également la présence de plusieurs parcelles non construites dont deux ont été aménagées en parking public (169 et 21).

Cet ensemble bâti s'étale sur environ 4200 m², sur un site de 9120 m² et n'est plus occupé.

Les deux parcelles sont classées en zone UDC du PLU, que le règlement décrit comme la seconde couronne urbaine de Bergerac, composé d'un secteur pavillonnaire de densité moyenne. La pointe Sud de la parcelle 161 est quant à elle classée en zone N1 ce qui correspond à un secteur à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère. Les fonds de jardins des parcelles à l'Ouest du site y sont également intégrés. On retrouve aussi des emplacements réservés de la commune sur les parcelles attenantes (19 et 168) destinés à permettre l'aménagement d'une voie douce accompagnée d'espaces verts en bordure du Caudeau.

Ce site a vocation à accueillir dans sa partie Sud un chemin piétonnier public le long du ruisseau du Caudeau qui est une OAP du PLU de Bergerac.

- **Veille n°6 : Bâtiment Paolin**

La parcelle est située dans un tissu pavillonnaire avec au Sud la rue José Maria de Hérédia, et au Nord en bordure de parcelle le ruisseau du Caudeau. A l'Ouest se trouvent deux demeures anciennes, bien entretenues et occupées, dont l'une mitoyenne au bâtiment est sûrement une partie initiale de celui-ci.

Le bâtiment sur la parcelle, en partie détruit par un incendie, correspond au site de l'ancien magasin d'instruments de musique Paolin qui a été transféré sur un autre secteur de la ville.

La surface du site est de 3170 m², soit 43 mètres en largeur donnant sur la rue et environ 70 mètres en profondeur.

Le PLU de la commune classe cette parcelle en zone UDb que le règlement décrit comme la seconde couronne urbaine et plus exactement comme un secteur intermédiaire orienté sur l'implantation de maisons de ville. Le Nord de la parcelle, en revanche, est en bordure de zone N (le long du Caudeau), mais, est aussi couvert en partie par un emplacement réservé. Ce dernier a été délimité dans l'objectif d'aménager un cheminement piétons et cycles ainsi que des espaces verts en bordure du Caudeau.

La commune projette de sur la partie Nord, une voie douce publique à proximité du ruisseau Caudeau dans le cadre d'OAP présentée plus haut.

- **Veille n°7 : Quartier de Pombonne**

Le site est principalement composé de vastes prairies, et est ceinturé à l'Ouest, le long de la route de la Brunetière par des petits pavillons mais également par un ensemble de logements collectifs récent en R+1. Au Nord-Est on trouve le parc aménagé de Pombonne, et le côté Est est délimité par le Caudeau. Au Sud se trouve une maison, avec ses dépendances, construite sur un vaste terrain.

Dans le périmètre du projet on retrouve deux constructions, l'une s'apparente à une ancienne exploitation agricole (parcelle 77), l'autre est une habitation plus récente (parcelle 41). L'Est et le Sud-Est du site présente un important boisement en bordure du Caudeau. La surface totale de l'ensemble représente une douzaine d'hectares.

Le site se trouve en grande partie classé en zone 1AUb du PLU qui correspond selon le règlement à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Les terrains compris dans cette zone sont constructibles dès lors que la capacité des réseaux qui les desservent est suffisante pour accueillir la construction. Le secteur 1AUb, a plus précisément vocation à recevoir un habitat groupé de type maison de ville et d'habitat intermédiaire. En revanche le Sud du site est classé en zone N1, en raison de son boisement et de sa proximité avec le Caudeau.

On trouve également un emplacement réservé en bordure du ruisseau toujours dans l'objectif de créer un chemin piétonnier public. Les parties Est et Sud de la parcelle 77 sont également des emplacements réservés par la commune qui veut créer une zone de protection et d'aménagement du site de « Pombonne ». Les parcelles 18 et 119, sont également des emplacements réservés par la commune afin de permettre l'aménagement des futures voiries. Il s'agit des deux seules parcelles non bâties permettant l'accès à l'ensemble du site.

Le PLU classe aussi le périmètre du projet en secteur de mixité sociale de 30%. Afin de structurer les futurs aménagements plusieurs principes de voirie sont prévus.

Enfin le secteur est également couvert par deux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). L'une couvre le Sud-Est du site, et correspond au secteur couvert par la zone naturelle, il s'agit de l'OAP « Lieux de respiration ». L'autre en revanche couvre l'essentiel du site. C'est, en effet, l'OAP « Route de la Brunetière – Pombonne » qui prévoit l'aménagement du secteur avec la construction d'habitations intermédiaires et de maisons autour de plusieurs zones paysagères directement raccordées au parc de Pombonne ou à la voie douce autour du Caudeau. L'OAP programme aussi le raccordement du site avec trois carrefours à la route de Brunetière, et la construction de voiries internes.

Le projet de la ville de Bergerac pour ce site est donc la mise en œuvre de ces différentes OAP, alliant programme de logement, et notamment de logements locatifs sociaux, mais aussi l'aménagement de voies douces autour de l'espace naturelle du Caudeau.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS EUROS HORS TAXES (4 000 000€ 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 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. – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 7 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement 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
Bergerac
représentée par son Maire,

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

Daniel GARRIGUE

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
représentée par son Président,

Frédéric DELMARÈS

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-048

CA 2017-92 Approbation du projet : Convention
opérationnelle d'action foncière pour la Ville de Libourne
entre la Ville de Libourne (33), la Communauté
d'Agglomération du Libournais et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 92

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la ville de Libourne entre la Ville de Libourne (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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 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 Libourne (33) la Communauté d'Agglomération du Libournais 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 Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la Ville de Libourne entre la Ville de Libourne (33), la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Centre-ville

-Objet : revitalisation de centre-ville et développement économique

La ville de Libourne est une commune située au Nord-Est du département de la Gironde en Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit non seulement d'une sous-préfecture de la Gironde mais également du chef-lieu du canton du Libournais-Fronsadais. Elle est le siège et la ville-centre de la Communauté d'Agglomération du Libournais qui regroupe 46 communes.

En 2014, la population municipale était de 24 595 habitants, ce qui fait de Libourne la deuxième commune la plus peuplée du département en dehors de la métropole Bordelaise. La démographie de la cité suit de nouveau une dynamique croissante après plusieurs décennies de régression. En effet, Libourne bénéficie directement de l'attraction de la métropole bordelaise, située à moins de trente minutes, mais aussi de sa gare TGV, qui la relie directement à Paris.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF NA devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements aujourd'hui soit vacants, soit mal aménagés (indécents, indignes, insalubres...) ou d'infrastructures publiques.

En 2016, une étude de revitalisation du centre ancien a été lancée sous co-maîtrise d'ouvrage Ville de Libourne/CALI, avec pour objectifs de proposer des outils pour la rénovation de l'habitat en centre ancien, favoriser la mobilité et apporter des pistes pour le développement économique du centre-ville.

Pour parvenir à ces objectifs, un périmètre de veille foncière a été identifié sur les contours de celui de la Bastide, à l'intérieur duquel plusieurs sites d'importance particulière ont été identifiés par la Ville ; le but étant que l'acquisition s'y fasse au cas par cas. En effet, l'étude de revitalisation n'ayant pas encore dévoilé toute la palette d'outils à mettre en œuvre, il apparaît déjà évident que l'acquisition systématique n'est ni souhaitable ni envisageable. Il est ainsi d'ores et déjà admis que l'évolution de ce périmètre de veille foncière en un périmètre d'intervention se fera par le biais d'un avenant à la présente convention.

Au-delà du portage foncier, un dispositif de gouvernance autour du projet sera activé à très court terme et l'EPF NA sera appelé à contribuer à ces travaux.

En complément, un site a été défini en périmètre d'intervention foncière. Il s'agit du site de la future ex-librairie Madison Nuggets, dont la Ville souhaite la maîtrise foncière et pour lesquels des projets sont déjà envisagés.

Un site a été défini en périmètre de veille et d'études : il s'agit du site autour de l'école Marie-Immaculée. Ce périmètre d'étude est scindé en deux secteurs distincts géographiquement, mais dont les évolutions sont nécessairement liées.

-Montant : 5 000 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux différents secteurs en vert sur les cartes.

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

Projet : Ex-librairie « Madison Nuggets » rue Michel Montaigne

Site : Parcelle CN 116 (2 lots : 1 bâti et 1 non bâti aménagé à usage de parking)

Le périmètre du projet est constitué de trois parcelles, cadastrées CN 114, 115 et 116 sises entre les rues Michel Montaigne et Jean Jaurès. La Ville de Libourne est déjà propriétaire des parcelles CN 114 et 115, aménagées en parkings. La parcelle CN 116 (2 lots) abrite pour l'instant la librairie Madison Nuggets, 600 m² de surface commerciale (produits culturels et papeterie) sur le lot bâti et le parking (lot 2) est mis à la disposition de la commune via un contrat de bail signé en 2008, qui court jusqu'au 30 novembre 2020.

Le magasin n'est que locataire des locaux. La gérante doit acheter prochainement l'immeuble propriété de la Ville de Libourne situé rue Gambetta (ancienne galerie Montesquieu) afin d'y installer son activité. Ainsi le magasin situé entre les rues Michel Montaigne et Jean-Jaurès va être libéré.

Projet : La Ville de Libourne souhaite que ce foncier devienne un générateur de flux pour le centre-ville, le but étant d'y faire venir des activités qui seraient amenées à quitter le centre-ville pour des raisons d'accessibilité ou de surfaces insuffisantes pour se développer.

La surface de ce bien est importante, ce qui fait de lui un foncier en centre-ville. Cela permet ainsi d'envisager l'installation de certains services (ou commerces) ou d'un « attracteur » comme une maison de santé ou un service public. Une densification de la parcelle est envisageable sans obérer la qualité des espaces extérieurs.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-33
D'ACTION FONCIERE POUR
LA VILLE DE LIBOURNE ENTRE LA VILLE DE LIBOURNE (33)
ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS ET L'EPF DE
NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Ville de Libourne dont l'Hôtel de ville est situé au 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE représentée par son maire, **Monsieur Philippe BUISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

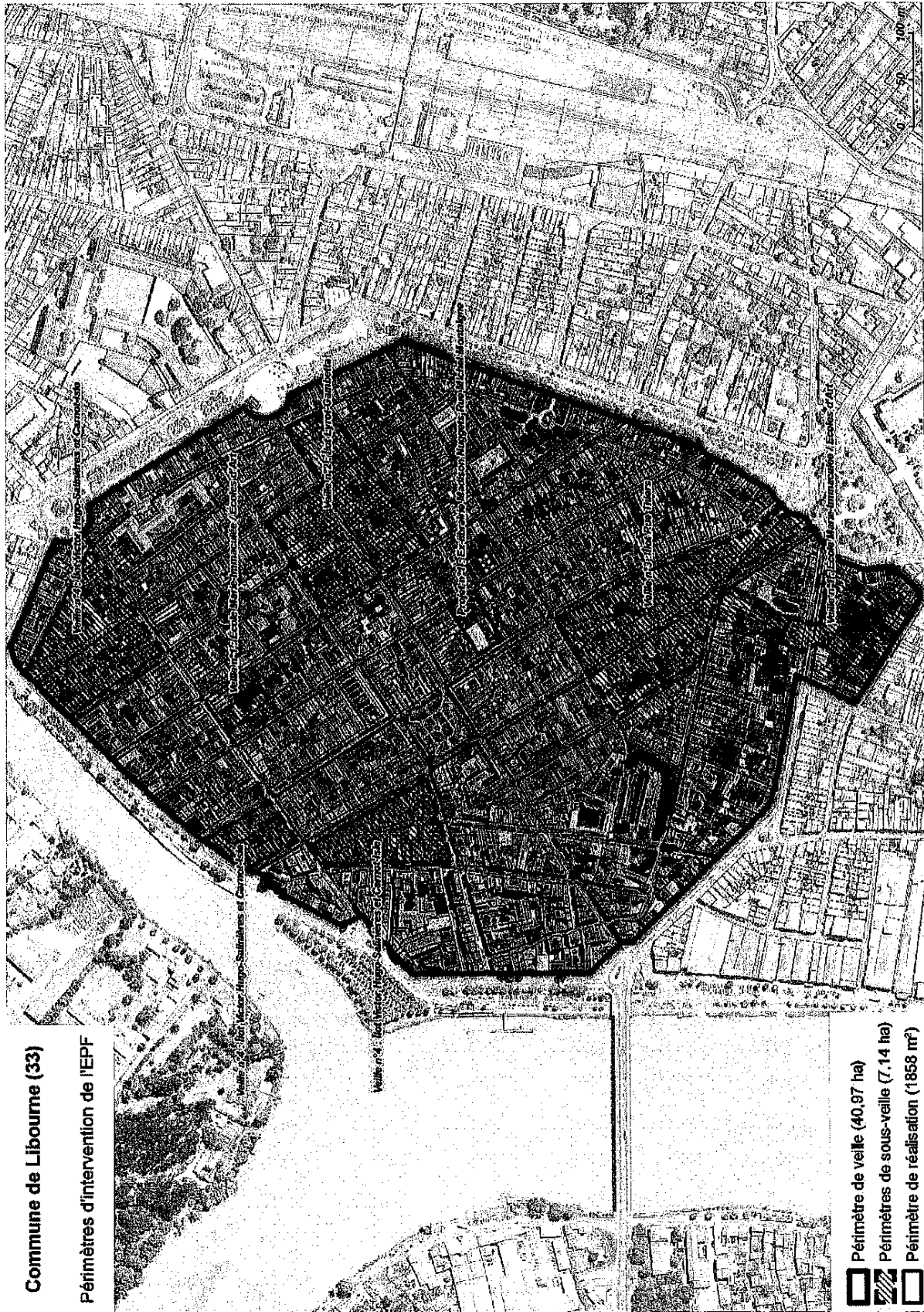
La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au adresse représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...,

Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau

Ci-après dénommé « **EPF** » ;
d'autre part



Commune de Libourne (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètre de veille (40,97 ha)
- Périmètres de sous-veille (7,14 ha)
- Périmètre de réalisation (1858 m²)

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Libourne

La ville de Libourne est une commune située au Nord-Est du département de la Gironde en Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit non seulement d'une sous-préfecture de la Gironde mais également du chef-lieu du canton du Libournais-Fronsadais. Elle est le siège et la ville-centre de la Communauté d'Agglomération du Libournais qui regroupe 46 communes.

En 2014, la population municipale était de 24 595 habitants, ce qui fait de Libourne la deuxième commune la plus peuplée du département en dehors de la métropole Bordelaise. La démographie de la cité suit de nouveau une dynamique croissante après plusieurs décennies de régression. En effet, Libourne bénéficie directement de l'attraction de la métropole bordelaise, située à moins de trente minutes, mais aussi de sa gare TGV, qui la relie directement à Paris.

La ville concentrait en 2013 plus de 17 100 emplois, répartis dans 2100 entreprises. La plupart des emplois sont répartis dans le secteur des services et du commerce. Le centre-ville et la périphérie de Libourne, sont des zones commerciales majeures pour le Nord-Est girondin où l'on trouve la plupart des grandes locomotives commerciales. La ville est aussi le siège de nombreux services publics vecteurs d'emplois (enseignement, hôpital, sous-préfecture, tribunaux, chambre de commerce et d'industrie), ainsi que des entreprises de renommée mondiale (CEVA Santé Animale, Fermentalg...). Enfin une part non négligeable de l'emploi des habitants dépend de la viticulture des communes environnantes, et, reste en partie soumise à la saisonnalité.

L'économie communale profite également de l'attraction touristique des prestigieux vignobles qui la ceinturent (AOC pomerol, lalande-de-pomerol, saint-émilion), et notamment de la Jurade de Saint-Emilion, toute proche, classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco. Mais la ville de Libourne dispose aussi d'un patrimoine intéressant. En effet, elle fait partie des nombreuses bastides fondées dans le Sud-Ouest au Moyen-Age par le pouvoir royal. De cette période, la ville a héritée d'un patrimoine médiéval comme la tour du Vieux-Port ou son Hôtel-de-ville. Mais c'est avec l'essor du commerce du vin en direction de l'Angleterre que le bâti de la ville a véritablement prospéré. De ce riche passé commerçant la ville garde de nombreux lieux de cultes (églises, temple et synagogue), des demeures bourgeoises mais aussi le long de ses quais des entrepôts destinés au négoce du vin.

Le parc de logements libournais était composé –de plus de 14 000 habitations en 2015 dont plus de 12 000 résidences principales. Sur ce parc de logements, on comptait près de 1 800 logements vacants en 2015.—Le centre-ville de Libourne et ses proches faubourgs sont principalement composés d'habitations anciennes, des zones pavillonnaires et des logements collectifs entourent la ville. Toutefois l'habitat dans cette deuxième couronne est beaucoup moins dense et reste en concurrence avec les zones viticoles. En effet, le Nord-Est de la commune est en AOC pomerol et le Sud-Est en AOC saint-émilion, ce qui entraîne une disparition de l'habitat au profit du vignoble.

Le cingle de Condat à l'extrémité Sud de la commune et les berges de l'Isle à l'Ouest, connaissent eux aussi une déprise de l'habitat en raison du PPRJ. De ce fait la surface de construction réellement disponible sur le territoire communal est assez faible. Cela s'est ressenti sur le nombre de constructions annuelles qui a été en moyenne de 38 pour Libourne sur la période 2009-2012, contre 248 en moyenne sur l'ensemble de la CALI.

Cette tendance est néanmoins en train de changer. La proximité de Bordeaux, la mise en service de la LGV, le projet urbain en cours « LIBOURNE 2025 » et les aménagements réalisés ces dernières années rendent Libourne aujourd'hui beaucoup plus attractive. Ainsi, le nombre de permis de construire

déposés sur les 9 premiers mois de l'année 2017 font état de 130 logements autorisés et de 30 lots à bâtir autorisés par permis d'aménager.

Ces projets de logements neufs viennent en consommation d'espaces libres. Or la Ville a décidé de reconquérir les logements vacants, projet notamment exprimé dans le cadre de son PLU.

Enfin la ville possédait 20,21% de logement locatifs sociaux SRU en 2016, soit 2 469 logements au dernier inventaire SRU (2016).

Libourne a hérité de sa situation géographique de nombreuses infrastructures de transports. Tout d'abord, la ville est bordée à l'Ouest par l'A89, qui relie Bordeaux à Lyon, et qui est l'un des axes majeurs reliant l'Est et l'Ouest de la France. Aussi, la ville dispose d'une importante gare SNCF, qui lui permet d'être reliée à Paris grâce au TGV Atlantique. La gare est aussi un arrêt sur les lignes TER reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux, Sarlat et Brive.

Enfin la ville de Libourne bénéficie de sa proximité avec les aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Bergerac.

La Communauté d'agglomération du Libournais (CALI)

Créé par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération du Libournais est issue de la transformation de la Communauté de Communes du Nord-Libournais, qui résultait de la fusion opérée en 2010 des trois Communautés de Communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Canton de Coutras.

Par l'arrêté préfectoral en date 29 novembre 2016, la Communauté d'agglomération du Libournais a fusionné avec la communauté de communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais Cette fusion-extension emporte la création au 1er janvier 2017 d'une Communauté d'agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants.

La Cali se compose des 46 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camiac-et-Saint-Denis, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente Maritime et de la Dordogne et certaines communes de La Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint-Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de La Cali comptent moins de 1 000 habitants.

Depuis 2010, La Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de La Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, maille le territoire communautaire.

Le développement de La Cali bénéficie également dans une certaine mesure de sa position centrale entre les aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Bergerac.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Le parc de logements de La Cali est constitué à plus de 39 % de logements anciens, construits avant 1948. Cette ancienneté a pour conséquence la vacance de nombreux immeubles en centre bourg (notamment à Libourne et Coutras). La part de logement vacant était de 11% en 2015 contre 8% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé.

La Cali présente pas moins de 29 % de ses résidences principales qui sont dans le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors on peut observer que le parc locatif privé dans La Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour La Cali.

Le Projet de la Commune :

Par décision du Conseil municipal du la ville de Libourne a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de renouvellement urbain dans son centre-ville.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements aujourd'hui soit vacants, soit mal aménagés (indécents, indignes, insalubres,...) ou d'infrastructures publiques.

En 2016, une étude de revitalisation du centre ancien a été lancée sous co-maîtrise d'ouvrage Ville de Libourne/CALI, avec pour objectifs de proposer des outils pour la rénovation de l'habitat en centre ancien, favoriser la mobilité et apporter des pistes pour le développement économique du centre-ville.

Pour parvenir à ces objectifs, un périmètre de veille foncière a été identifié sur les contours de celui de la Bastide, à l'intérieur duquel plusieurs sites d'importance particulière ont été identifiés par la Ville ; le but étant que l'acquisition s'y fasse au cas par cas. En effet, l'étude de revitalisation n'ayant pas encore dévoilé toute la palette d'outils à mettre en œuvre, il apparaît déjà évident que l'acquisition systématique n'est ni souhaitable ni envisageable. Il est ainsi d'ores et déjà admis que l'évolution de ce périmètre de veille foncière en un périmètre de réalisation se fera par le biais d'un avenant à la présente convention.

Au-delà du portage foncier, un dispositif de gouvernance autour du projet sera activé à très court terme et l'EPF sera appelé à contribuer à ces travaux.

En complément, un site a été défini en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit du site de la future ex-librairie Madison Nuggets, dont la Ville souhaite la maîtrise foncière et pour lesquels des projets sont déjà envisagés.

Un site a été défini en périmètre d'études : il s'agit du site autour de l'école Marie-Immaculée. Ce périmètre d'étude est scindé en deux secteurs distincts géographiquement, mais dont les évolutions sont nécessairement liées.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités

ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres 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-ville ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de 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 commune de Libourne 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 commune de Libourne, 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.

Il est convenu que l'EPF désignera au sein de ses équipes deux interlocuteurs : un directeur territorial et un chargé d'opération pour la ville de Libourne.

La ville de Libourne 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 commune et en particulier aux instances mises en place à l'issue des choix opérationnels sur l'étude Cœur de Bastide ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CALI rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et 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 d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La communauté d'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.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée et où des études pourront être réalisées

Ce périmètre correspond au secteur « la Bastide » (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière concerne l'intégralité de la bastide et est délimité par les cours et les quais.

A l'intérieur de ce périmètre de veille foncière, 4 sous-secteurs ont été définis pour lesquels une vigilance particulière s'impose : Ecole Marie-Immaculée/Ecoles d'Art, îlot Lyrot/Gambetta, îlot rue Thiers, îlot Victor Hugo-Salinière et Carnot/Isle. Plusieurs critères ont guidé cette attention, notamment, la présence de logements potentiellement indignes en nombre, de logements vacants, d'une densité peu propice au recyclage, des enjeux économiques et urbains liés aux axes commerçants.

Le périmètre de veille foncière est fortement susceptible d'évoluer dans les mois qui viennent et certains immeubles pourront être intégrés, via un avenant à la présente convention, au périmètre de réalisation au fur et à mesure de l'avancée de l'étude Cœur de Bastide.

• Veille n°1 : Ecole Marie-Immaculée/Ecoles d'Art :

Le périmètre d'étude, se situe au Sud du centre-ville, à la lisière des premiers faubourgs de Libourne. La parcelle CN 650 est occupée par un élégant bâtiment en R+2, au 77 cours des Girondins. Il s'agit de l'ancienne école Marie Immaculée, que la commune loue actuellement pour accueillir les élèves de plusieurs écoles en travaux. Une convention a été conclue à ce titre jusqu'en 2020 avec une redevance de 300 000 euros pour quatre années d'occupation. Derrière ce bâtiment, occupant toute la façade donnant sur le cours, la parcelle comprend un vaste espace non bâti (la cour de récréation), avec la présence sur le côté Est d'un bâti léger (probablement des sanitaires et un préau).

Cette parcelle est mitoyenne au Nord avec deux autres parcelles (CN 632 et 723).

Ces dernières comportent à leur extrémité Nord deux bâtiments mitoyens en R+1, les 104 et 106 rue Lamothe. Si le 104 est une habitation qui présente une façade en pierre classique du bordelais, le 106 est une construction plus récente, qui abrite l'arrière de l'école et n'offre aucun intérêt esthétique. Derrière ces constructions aux profondeurs différentes, le Sud de la parcelle 723 est occupé par une cours bitumée, alors que la parcelle 632 abrite au même niveau un bâtiment de faible hauteur avec un toit plat bétonné. L'ensemble des parcelles est classé également en zone UA par le PLU.

Le projet de la commune serait d'installer prioritairement dans ces locaux, des équipements publics (Ville ou Cali) aujourd'hui peu visibles et accessibles, hébergés dans des sites contraints et vieillissants, tout en les maintenant dans le centre, condition sine qua none de son attractivité. Sont notamment identifiés des équipements petite enfance, (crèche multiservices actuellement située au 84 Cours des Girondins, halte-garderie) ou/et culturels (l'Ecole d'Arts Plastiques et le Conservatoire de Musique, situés rue Waldeck Rousseau).

La Ville de Libourne souhaiterait acquérir à l'amiable cet ensemble, et, selon la convention, qu'elle a passé pour la location de l'école, elle disposerait d'un droit de préférence au terme de celle-ci.

Le périmètre d'études prend également en compte :

- les parcelles limitrophes à l'école Marie-Immaculée et à la crèche municipale située cours des Girondins (parcelle CM 92), dont notamment les parcelles CM 638 abritant une copropriété disposant d'un important espace de stationnement, et CM 101 qui dispose d'un vaste parc arboré.
- Les parcelles des actuels Conservatoire de musique et Ecole d'Arts Plastiques situées rue Waldeck Rousseau (CO 416 et 421), dont le futur déménagement au sein de l'école Marie-Immaculée posera la

question du devenir des immeubles libérés, ainsi que l'imposante propriété totalement vacante située derrière (parcelle CO 422) et donnant rue Jean-Jacques Rousseau.

- Les parcelles CN 629, 630, 631, 651, 652, 815, 816, 860, 922, 923
- Les parcelles CM 91, 93, 94, 95, 102, 103, 638

La collectivité souhaite être accompagnée dans sa réflexion dans des études de capacité et préfaisabilité pour situer les équipements dans les lieux les plus adéquats et recycler les fonciers plus aptes à accueillir du logement.

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

• **Veille n°2 : Îlot Lyrot-Gambetta**

Le site est composé de trois îlots, au cœur de la bastide de Libourne, entre la rue Montesquieu et la rue Lyrot. Il est délimité au Sud-Ouest par la rue Jean-Jacques Rousseau, et au Nord-Est par l'esplanade François Mitterrand. Aussi la zone de projet est sectionnée par les rues Elisabeth Gelly, Abel Boireau et la rue du Président Doumer.

Les rez-de-chaussée de la rue Gambetta sont pratiquement tous occupés par des fonds de commerce pour la plupart en activité. De l'autre côté de l'îlot, la rue Lyrot et les rues transversales sont composées exclusivement d'habitations avec des garages en rez-de-chaussée, et même à certains endroits de simples garages sans étages. Du côté de la rue Montesquieu, les usages sont mixtes. Une vacance récurrente des étages est à noter. Un investissement particulier est à mener dans cette direction.

Des éléments stratégiques ont déjà été identifiés, notamment concernant la vacance du premier étage de l'ancienne Banque de France, occupée au rez-de-chaussée par l'enseigne H&M, la nécessité de restructurer certains immeubles pour permettre à nouveau des accès et occupations des parties affectées à l'habitation, mais également le recyclage et la restructuration des parcelles vacantes et désaffectées rue Lyrot, tout en préservant des cœurs d'îlots dégagés et plantés.

L'ensemble de la zone de projet est classé par le PLU de Libourne en zone UA. Il s'agit de la zone urbaine du centre-ville, entièrement couverte par un Site Patrimonial Remarquable, SPR, (Ex-Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le linéaire commercial de la rue Gambetta est aussi classé en secteur de diversité commerciale à protéger. Il s'agit, en effet, de l'une des principales artères commerciales du centre-ville de Libourne.

Le projet de la ville pour l'îlot Lyrot-Gambetta, s'inscrit dans une volonté de renouvellement urbain, avec notamment pour objectif de réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces. Pour cela, la ville entend créer des accès au cœur de l'îlot grâce aux nombreux garages donnant sur la rue Lyrot.

• **Veille n°3 : Îlot rue Thiers**

Cet îlot est caractérisé par une vacance importante et ancrée, un habitat indigne avéré et une densité de logements à l'immeuble élevée.

La mixité dans l'occupation, comme dans le type de bâtiments est très présente : hôtels particuliers, maisons confortables ou modestes, immeubles collectifs, occupés par leurs propriétaires ou loués.

Les rez-de-chaussée sont pour beaucoup à réinvestir.

- **Veille n°4 : Îlot Victor Hugo-Salinières et l'îlot Carnot-Isle**

Ces deux îlots sont marqués par une forte vacance, notamment de part et d'autre de la rue Carnot, ainsi qu'en tête d'îlots (Quai de l'Isle et place Jean Moulin)

De nombreuses infractions au Règlement Sanitaire Départemental ont été relevées, ainsi que des situations potentielles ont été repérées sur le terrain.

Ce secteur est caractérisé également par une forte densité de logements à l'immeuble et des divisions sont en cours.

La proximité des quais de l'Isle, actuellement en travaux, en fait un véritable atout pour ces îlots. Les rues sont autant de perspectives vers ces quais. Des emprises majeures ont été identifiées, notamment l'Ecole d'Arts Plastique et le Conservatoire de musique appartenant à la Ville de Libourne (dont elle souhaite envisager le déménagement ou, à défaut, la restructuration) et deux autres immeubles (Hôtel des Postes et parking rue Jean-Jacques Rousseau) qui sont en cours d'acquisition par un promoteur privé qui souhaite en faire des logements de grand standing.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Ex-librairie Madison Nuggets rue Michel Montaigne » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet n°1 : Librairie Madison Nuggets rue Michel Montaigne**

Site : parcelle CN 116 (2 lots : 1 bâti et 1 non bâti aménagé à usage de parking)

Le périmètre du projet est constitué de trois parcelles, cadastrées CN 114, 115 et 116 sises entre les rues Michel Montaigne et Jean Jaurès. La Ville de Libourne est déjà propriétaire des parcelles CN 114 et 115, aménagées en parkings. La parcelle CN 116 (2 lots) abrite pour l'instant la librairie Madison Nuggets, 600 m² de surface commerciale (produits culturels et papeterie) sur le lot bâti et le parking (lot 2) est mis à la disposition de la commune via un contrat de bail signé en 2008, qui court jusqu'au 30 novembre 2020.

Le magasin n'est que locataire des locaux. La gérante doit acheter prochainement l'immeuble propriété de la commune de Libourne situé rue Gambetta (ancienne galerie Montesquieu) afin d'y installer son activité. Ainsi le magasin situé entre les rues Michel Montaigne et Jean-Jaurès va être libéré.

La Ville de Libourne souhaite que ce foncier devienne un générateur de flux pour le centre-ville, le but étant d'y faire venir des activités qui seraient amenées à quitter le centre-ville pour des raisons d'accessibilité ou de surfaces insuffisantes pour se développer.

La surface de ce bien est importante, peu disponible en centre-ville. Cela permet d'envisager l'installation de certains services (voire commerces) ou d'un « attracteur » du type maison de santé ou

service public. Une densification de la parcelle est envisageable sans obérer la qualité des espaces extérieurs.

Projet : générateur de flux (maison de santé, service public, services, commerces...)

Sur ce périmètre de réalisation, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire de la parcelle CN 116. 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 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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la 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
Libourne
représentée par son Maire,
Philippe BUISSON

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

La Communauté d'Agglomération du Libournais
représentée par son Président,
Philippe BUISSON

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-049

CA 2017-93 Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- 93

Approbation du projet :

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration 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

- 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

Conseil d'administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique sur le secteur de Bel-Air et la requalification de sites en centre-ville entre la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Développement économique

Cette convention a déjà fait l'objet d'une délibération CA n° 2017-55 du Conseil d'Administration du 26 septembre 2017. Suite à une remarque de l'EPCI signataire, il convient de modifier le préambule. En effet, le terme de zone d'activités économiques correspond mieux à la réalité du projet que la terminologie initiale qui relatait un "pôle automobile".

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, met en œuvre depuis plusieurs années une politique foncière active en matière de développement économique, tant en densification qu'en restructuration de l'existant. A ce titre, la collectivité ambitionne de créer une zone d'activités économiques.

Sur ces sites, l'EPFNA envisagera des acquisitions uniquement à des montants correspondant à la réalité des marchés fonciers locaux, pour les zones à urbaniser à vocation de développement économique. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, par comparaison avec des fonciers similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

La collectivité souhaite également solliciter l'EPF afin de mener une démarche de veille foncière sur trois sites actuellement occupés par des entreprises destinées à transférer leur activité. Ces derniers sont donc amenés à être vacants, c'est pour cette raison que la CARO et la Ville de Rochefort envisagent de maîtriser la qualité des projets de requalification de ces sites stratégiques et le cas échéant maîtriser le foncier avec l'appui de l'EPFNA.

La Collectivité souhaite donc solliciter l'EPFNA pour l'accompagner dans sa démarche d'intervention foncière pour le développement économique et pour la restructuration d'emprises en centre-ville.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : sans objet.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur en vert sur les cartes.

Ce périmètre correspond à trois sites bâtis situés à plusieurs endroits du centre-ville de Rochefort.

Site n° 1 : situé Avenue du Docteur Dieras et cadastré AO n° 201, 113, 102, 104, 114, 103 d'une surface de 8257 m².

Site n° 2 : situé Avenue Gambetta et cadastré AI n° 853, 836 et 852p d'une surface de 3882 m².

Site n° 3 : situé Avenue des déportés et fusillés cadastré AH n° 758, 759 et 1087 d'une surface de 5727 m².

Il s'agit de trois sites contenant des entreprises qui envisagent de se délocaliser.

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

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

Il sera privilégié une négociation globale avec les propriétaires de ces emprises afin de s'assurer d'une cohérence économique, urbaine et financière sur les emprises libérées avec les projets de relocalisation.

Le droit de préemption sera délégué par son titulaire à l'EPFNA sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Bel –air » identifié en rouge sur la carte en annexe d'une surface de 4,68 ha.

Projet : Valorisation d'une entrée de la Ville de Rochefort pour le développement de fonciers économiques ayant vocation à accueillir une nouvelle zone d'activités économiques.

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 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.

Ces terrains sont destinés à être urbanisés en vue de développement d'activités économiques. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, et afin de rester sur un référentiel classique sur la CARO (8 à 9 € / m² environ) conforme à l'avis général des domaines et des transactions habituellement réalisées ou observées par la CARO, par comparaison avec des fonciers similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

Ces acquisitions liées aux projets envisagés sur les emprises libérées seront attentivement étudiés entre l'EPF et la CARO dans le cadre d'un bilan financier réalisé à chaque acquisition informant ainsi la CARO du déficit prévisionnel en fin de convention que la CARO ne pourra qu'assurer de rembourser à l'EPF probablement annuellement (mais cela sera déterminé au moment de chaque acquisition au titre de sa garantie de rachat).

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par son titulaire sur ce périmètre.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-17-
D'ACTION FONCIERE POUR
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR DE BEL-AIR ET LA
REQUALIFICATION DE SITES EN CENTRE-VILLE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROCHEFORT OCEAN (17)

ET

**L'ETABLISSEMENT 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 du

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

d'une part,

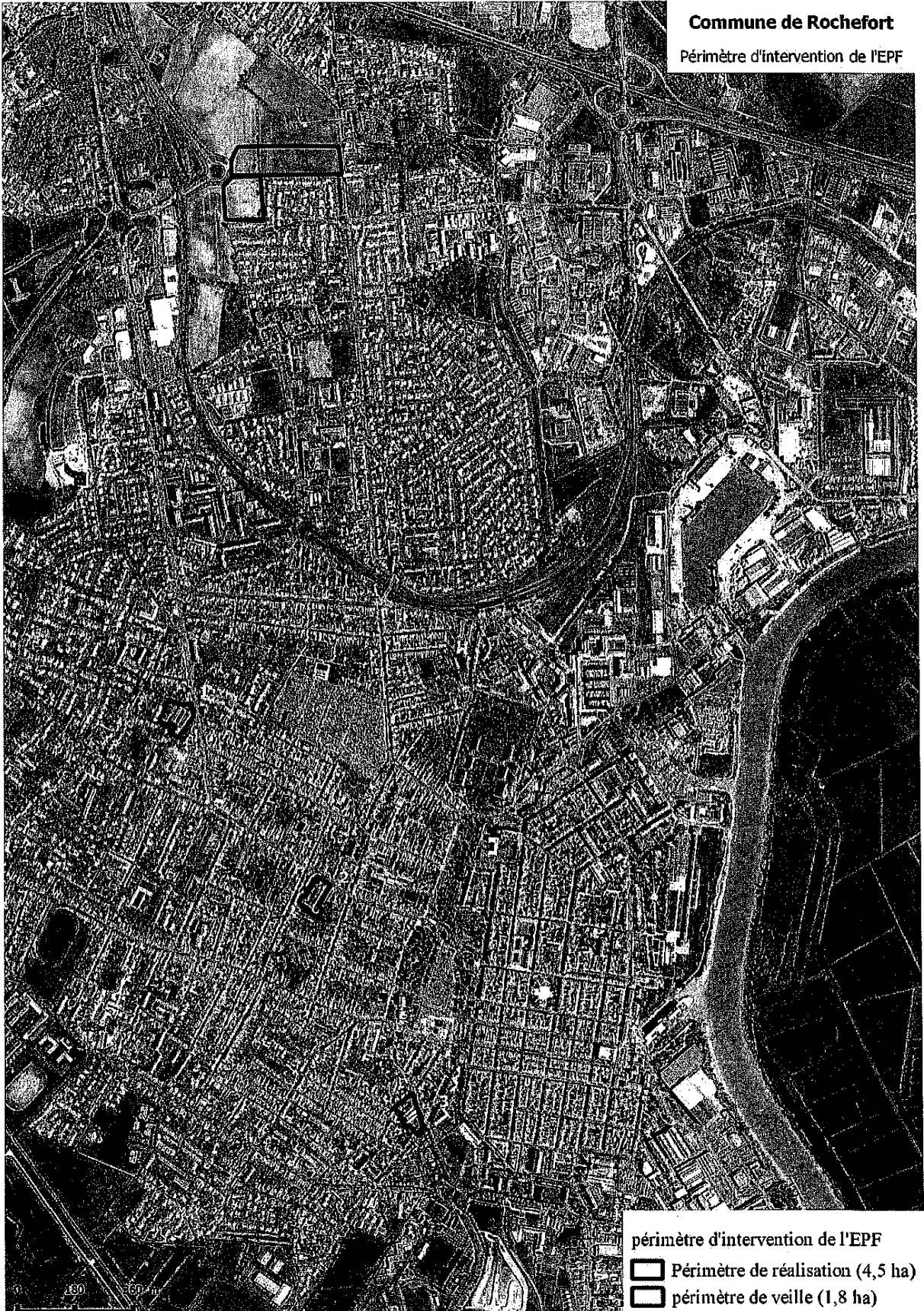
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA 2017-..... en date du 13 décembre 2017,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Commune de Rochefort
Périmètre d'intervention de l'EPF



Commune de Rochefort

Périmètre d'intervention de l'EPF



Périmètre d'intervention de l'EPF

▬ Périmètre de réalisation (4,5 ha)



PRÉAMBULE

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

- **Le développement économique**
- **L'aménagement de l'espace communautaire**
- **L'équilibre social et habitat**
- **La politique de la ville dans la communauté**
- **La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (à compter du 01/01/2018)**
- **En matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil**
- **La collecte et le traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.**

Les compétences optionnelles

La Communauté d'agglomération exerce au lieu et place des communes les compétences optionnelles suivantes :

- **Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire : création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.**
- **En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie**
- **Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire**
- **Assainissement à compter du 01/01/2018**
- **Eau à compter du 01/01/2018**

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
- 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 concordante des communes membres et de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan :

- Actions en faveur du développement du sport
- Actions en faveur de la culture
- Actions en matière d'échanges internationaux
- Conservation, gestion, valorisation des paysages et des patrimoines, naturels et bâtis
- Gestion des aires de grands passages des gens du voyage
- Actions en faveur du développement du tourisme et du nautisme

Le Projet de la Collectivité :

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, met en œuvre depuis plusieurs années une politique foncière active en matière de développement économique, tant en densification qu'en restructuration de l'existant. A ce titre, la collectivité ambitionne de créer une zone d'activités économiques.

Sur ces sites, l'EPFNA envisagera des acquisitions uniquement à des montants correspondant à la réalité des marchés fonciers locaux, pour les zones à urbaniser à vocation de développement économique. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, par comparaison avec des fonciers similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

La collectivité souhaite également solliciter l'EPF afin de mener une démarche de veille foncière sur trois sites actuellement occupés par des entreprises destinées à transférer leur activité. Ces derniers sont donc amenés à être vacants, c'est pour cette raison que la CARO et la Ville de Rochefort envisagent de maîtriser la qualité des projets de requalification de ces sites stratégiques et le cas échéant maîtriser le foncier avec l'appui de l'EPFNA.

La Collectivité souhaite donc solliciter l'EPFNA pour l'accompagner dans sa démarche d'intervention foncière pour le développement économique et pour la restructuration d'emprises en centre-ville.

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

L'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 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'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 de Nouvelle Aquitaine la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ 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 (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité a réalisé une étude de projet

Le présent périmètre de convention ne fait pas l'objet de périmètre d'études à ce stade.

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

Le droit de préemption sera délégué par son titulaire à l'EPFNA préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond à trois sites bâtis situés à plusieurs endroits du centre-ville de Rochefort.

Site n° 1 : situé Avenue du Docteur Dieras et cadastré AO n° 201, 113, 102, 104, 114, 103 d'une surface de 8257 m².

Site n° 2 : situé Avenue Gambetta et cadastré AI n° 853, 836 et 852p d'une surface de 3882 m².

Site n° 3 : situé Avenue des déportés et fusillés cadastré AH n° 758, 759 et 1087 d'une surface de 5727 m².

Il s'agit de sites contenant des entreprises amenées à se délocaliser. L'EPFNA assurera une veille foncière pour garantir le respect des programmations urbaines définies par la CARO et la Ville de Rochefort en centre-ville.

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

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

Le droit de préemption sera délégué par son titulaire à l'EPFNA sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Bel-air » identifié en rouge sur la carte en annexe d'une surface de 4,68 ha.

Projet : Valorisation d'une entrée de la Ville de Rochefort pour le développement de fonciers économiques ayant vocation à accueillir une nouvelle zone d'activités économiques.

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 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.

Ces terrains sont destinés à être urbanisés en vue de développement d'activités économiques. Leur valeur sera donc appréciée en tant que telle, par comparaison avec des fonciers similaires, avec l'appui de la Collectivité qui produira une étude de faisabilité comprenant un bilan d'opération afin de maîtriser le déficit. La valeur des terrains sera confirmée par l'estimation du service des domaines.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par son titulaire 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 UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

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

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.

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 3 exemplaires originaux

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

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

Hervé BLANCHE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-050

CA 2017-98 Compte-rendu Délib bureau 260917 et
281117

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-*3*

**Compte-rendu des délibérations prises en Bureau du 26 septembre 2017 et
du 28 novembre 2017**

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'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, « *Le bureau règle toutes les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration, dans la limite des délégations qui lui sont accordées.* »

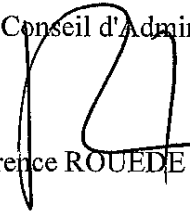
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 2c : « *le compte-rendu est fait au conseil d'administration suivant des décisions prises au bureau* ».

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes,

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE ET VALIDE le compte-rendu des délibérations prises en Bureau du 26 septembre et du 28 novembre 2017

Pour la Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

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


Michel STOUIMBOFF

Bureau de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Procès-verbal de la séance du 28 novembre 2017

Présents :

Madame Laurence ROUEDE, Présidente du conseil d'administration
Monsieur Patrice PINEAU, Vice-président Cdc du Thouarsais
Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, Président com agglo Royan Atlantique
Monsieur Jacques MANGON, Vice-président de Bordeaux Métropole
Monsieur Alain LORENZELLI, Président d'Albret Communauté
Madame Sally CHADJAA, Conseillère Régionale (suppléante de Monsieur Xavier BONNEFONT)
Monsieur Jacques BILIRIT, Vice-président du Conseil départemental du Lot-et-Garonne
Madame Claire PAULIC, Conseillère départementale
Monsieur Gérard PEROCHON, Vice-président CAPC
Monsieur Lilian JOUSSON, Vice-président Grand Cognac Communauté d'Agglomération
Monsieur Jacques AUZOU + accompagné de Mr Sorge, Président de la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux
Monsieur Nady BOUALI, Vice-président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret (suppléant de Monsieur Eric CORREIA)
Monsieur Jacques ROUX, Secrétaire de la communauté d'agglo de Limoges métropole
Monsieur Jean-Philippe PLEZ, Conseiller communautaire de la CdA de La Rochelle (suppléant de Monsieur Antoine GRAU)
Monsieur Olivier DUBERNET, Président de la Communauté de Communes du Bazadais
Monsieur Jacques JOULIE, Vice-Président de la Communauté de communes de Xaintrie Val Dordogne
Monsieur Bernard VAURIAC, Président de la Communauté de communes Périgord Limousin
Madame Marie-Isabelle ALLOUCH, chef de service aménagement habitat, construction à la DREAL de Nouvelle-Aquitaine.

Présents, assistant de droit :

Monsieur Hubert BLAISON, Contrôleur Général Economique et Financier
Monsieur Philippe GRALL, Directeur Général de l'EPF de Nouvelle Aquitaine

Monsieur GRALL rappelle que suite au décret n°2015-979 du 31 juillet 2015, modifiant le code de l'Urbanisme en son article R*. 321-5 : « *les membres du Conseil d'Administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel* ».

Mme Laurence ROUEDE indique que « l'ordre du jour du bureau sera décomposé en 2 parties, une partie budget et une deuxième partie sur les conventions. Cette première partie devra servir à préparer le conseil d'administration qui aura lieu le 13 décembre. C'est très important de commencer à réfléchir dès à présent c'est-à-dire pendant cette séance en bureau afin d'engager des décisions au 13 décembre, notamment sur les points budgétaires.

La deuxième partie de ce bureau sera consacrée à l'approbation des conventions cadres et opérationnelles. Cette phase est primordiale afin que l'EPF puisse être au rendez-vous sur tous les territoires et puisse travailler avec toutes les collectivités territoriales. Cette phase permet également de faire passer certaines conventions qui sont urgentes du fait d'une déclaration d'intention d'aliéner ou d'une préemption ».

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Bureau du 26 septembre 2017

Mme Laurence ROUEDE indique qu'au vue du renouvellement du bureau de l'EPF le 26 octobre 2017, l'approbation apparaît possible aux anciens administrateurs ayant fait partie du bureau de l'EPF Poitou-Charentes.

Le procès-verbal est adopté sans opposition, par les anciens administrateurs de l'EPF PC

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

Mme Laurence ROUEDE : indique que le directeur général va s'appuyer sur 3 scénarios ainsi que sur le bilan foncier historique de l'EPF. A tout moment les membres du bureau peuvent intervenir pour poser une question ou demander un complément d'information.

Mr Philippe GRALL rappelle brièvement les derniers points adoptés au dernier CA par l'approbation du nouveau Règlement Institutionnel d'Intervention (délégation donné au bureau pour les conventions et avenants inférieurs à 1 million d'euros).

« 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.

Le nouveau PPI doivent être construit en cohérence avec le nouveau périmètre d'action de l'EPFNA. Mais le PPI actuel dans l'attente de l'approbation du nouveau reste néanmoins applicable.

Les orientations stratégiques de l'Etat n'ont pas encore été données mais devront être communiquées au printemps prochain. Le bureau et le conseil d'administration auront donc d'autres occasions afin de rediscuter du PPI dans le but de l'amender en juin prochain.

Cette première partie consacrée au PPI est fondamentale car il trace la route de l'EPFNA pendant 4 ans. En effet, les perspectives financières, l'emprunt, les moyens utilisés y sont abordés. »

Mr Philippe GRALL rappelle brièvement la cadre juridique de l'EPF en soulignant la collaboration de l'EPF avec la SAFER.

« Il faut garder une continuité dans le passage de nos conventions. Ces conventions restent sous l'autorité de la collectivité territoriale. Le projet reste toujours sous son pilotage tout en respectant les objectifs du PPI. Il est donc fondamental de soigner la rédaction de ce document afin de garantir la sécurité juridique de l'EPF. »

Mr Philippe GRALL rappelle les différentes actions réalisées dans le Poitou-Charentes avec comme appui les photos sur le Power Point (étude de restructuration, étude de plan guide, valorisation de certains marchés immobiliers comme à La Rochelle, la consultation d'opérateurs permettant de stimuler les acteurs de la construction).

« Les projets réalisés sont très divers et s'étalent sur tout le territoire. L'EPF a également développer beaucoup d'interventions en anticipation dans le but d'appliquer les projets des maires en mobilisant du foncier par avance. Ce procédé est un outil très utile pour compléter les dynamiques engagées par les élus car les procédures sont souvent très longues (exemple de Saint Maixent, Niort). L'EPF travaille beaucoup sur le recyclage des centres bourgs et des friches (comme à Cognac), mais il mène également des actions de développement économique. Le PPI est un document qui permet de comprendre les attentes de tous les territoires de Nouvelle Aquitaine. Ces territoires sont parfois similaires mais ils possèdent aussi des particularités qui leurs sont propres. Le PPI doit ainsi décrire ces différents territoires pour comprendre le type d'intervention qu'il faudra entreprendre. »

Mr Philippe GRALL : indique qu'il est opportun de garder une phase de consultation (3 mois) des EPCI et des Départements pour permettre un échange décentralisé entre collectivités sur l'action de l'EPF sur leur territoire.

Mme Laurence ROUEDE insiste sur l'importance que le PPI ne doit pas se tromper car il engage l'EPF sur une longue période. De plus l'EPF est attendu sur beaucoup de territoires de Nouvelle Aquitaine. L'EPF se doit d'être au rendez-vous pour satisfaire au mieux et dans la limite de ses compétences l'ensemble des 10 départements où il a la capacité d'agir. Mais l'EPF doit néanmoins réfléchir aux actions qu'il va mener pour que son action soit la plus pertinente et la plus équitable possible.

Mme Laurence ROUEDE sollicite la contribution des membres du bureau pour faire remonter les différents projets abordés lors de la concertation entre les collectivités sur l'action de l'EPF sur les territoires. Ceci afin de cerner l'ensemble des problématiques qui devront faire l'objet d'une réflexion à l'EPF. Le prochain PPI devra être un document opérationnel.

Mr Philippe GRALL précise que plusieurs pistes ont déjà été évoquées en interne.

3. Examen préalable du projet de budget 2018

Rapport du Directeur Général sur l'avancement du PPI 2014-2018 et l'action de l'EPF dans les territoires

Mr Philippe GRALL : « Les 3 scénarii ont été ajustés en fonction de l'histoire de l'EPF Poitou-Charentes. La TSE, le niveau d'intervention, les emprunts ont donc été analysés en prenant en compte l'historique de l'établissement. A la création de l'EPF, le recours à l'emprunt a permis de maintenir un niveau d'activité important. Le remboursement de la dette a été progressivement exécuté pour arriver à son extinction en 2017. »

Mr Philippe GRALL rappelle que la mutualisation reste un grand principe de l'EPF. C'est dans cette optique que les maquettes financières ont été scindées en 3 blocs distincts (départements historiques, Bordeaux Métropole, territoires hors métropole) pour aussi assurer une lisibilité de l'action de l'EPF.

Mr Philippe GRALL indique que la dynamique engagée par l'EPF en Poitou Charentes peut être déployée sur l'ensemble de la zone de compétence si les administrateurs le souhaitent. La rotation des stocks est un facteur très important pour garder un équilibre budgétaire, une dynamique foncière et une action efficace. La maquette pluriannuelle de l'EPF s'étale sur plusieurs années et peut être ajustée en bureau en fonction de l'évolution annuelle. Cette option donne à l'EPF une assise financière stable permettant de murir les différents projets et donner une inertie sur plusieurs années à des conventions sans accout majeur.

Préparation de la stratégie pluriannuelle 2018-2023. Analyse préalable des 3 scénarii financiers

Mr Philippe GRALL propose à l'assemblée d'émettre un avis sur le scénario qui leur semble le plus adapté au fonctionnement futur de l'EPF. Le but est de dégager une tendance pour pouvoir lors du prochain CA proposer une délibération sur le scénario choisi avec le budget initial 2018 afférant.

L'EPF va normalement monter rapidement en puissance au niveau de ses acquisitions sur la prochaine année. La TSE est plafonnée en projet de loi de finance pour 2018 à 23,2 millions €, il n'est donc pas possible d'adopter une TSE supérieure. Mais une évolution pourra s'effectuer à partir de 2019.

Scénario 1 : Pas de différenciation entre les différents départements. Montant ambitieux pour 2018. Cette maquette permet d'être présent rapidement sur tous les nouveaux territoires. La minoration permet aussi de monter en charge pour être présent sur la dépollution et la démolition de sites notamment sur les centres bourgs et les villes anciennes. Ceci afin d'équilibrer des projets sensibles. La trésorerie reste stable.

Scénario 2 : Tse différenciée avec une dette élevée pour constituer des fonds propres. La fiscalité reste à 8,5 millions d'euros sur Poitou-Charentes. Sur les autres départements elle augmente pendant 2 ans. L'objectif est d'éteindre la dette sur 10 ans. Maintien de la minoration et du niveau d'intervention d'une année sur l'autre.

Scénario 3 : Fiscalité nettement plus élevée sur les deux premières années. Mais le niveau de la fiscalité va revenir à un niveau bas au bout de 2 ans. Ce scénario permet de donner un coup de « boost » pendant 2 ans (2019-2020) pour garantir une extinction de dette rapide et maintenir un

niveau de cession raisonnable (si les délais de portage des projets sont respectés).

Mr Philippe GRALL : Les scénarios peuvent évoluer et ne sont pas figés. Ils représentent une feuille de route pour l'EPF qui peut néanmoins évoluer. Ces 3 scénarios sont à affiner. Les graphiques du Power Point mettent en exergue la stabilisation du budget de l'EPF, la progression des stocks et des cessions. Le stock de foncier, les dépenses foncières, et l'emprunt vont augmenter sur deux ans 2019-2020 puis se stabiliser. L'EPF aura un creux dans ses acquisitions en 2021 du fait des élections.

Mme Laurence ROUEDE propose de choisir entre le scénario 2 et 3 avec une augmentation de fiscalité en 2019 et 2020 qu'il faudra expliquer aux différents maires et administrés. Ces modèles permettent d'avoir une gestion saine de la dette comme celle pratiquée par l'EPF PC avec une extinction de la dette en moins de 10 ans.

Mr Philippe GRALL : « L'EPF veut continuer sur sa dynamique de minoration foncière qui reste un des leviers d'action les plus pertinents pour agir sur le territoire de la Nouvelle Aquitaine.

Mme Laurence ROUEDE propose de trouver un équilibre entre le scénario 2 et le scénario 3. Il faut trouver un point médian qui peut permettre à l'EPF de réaliser ses interventions, d'étaler sa dette, et de ne pas trop violemment impacter les administrés par une TSE excessivement forte.

Mr Lilian JOUSSON intervient pour exprimer son retour d'expérience lors de la création de l'EPF. « Partir sur un scénario avec une forte TSE permettrait de constituer dès le départ des fonds propres suffisants afin d'acquérir rapidement sur l'ensemble du territoire de Nouvelle Aquitaine »

Mr Lilian JOUSSON indique que la TSE n'est pas mal perçue par l'ensemble des élus. Il affirme sa volonté de pratiquer une forte TSE au départ pour pouvoir agir rapidement sur l'ensemble des territoires de Nouvelle Aquitaine. Une baisse de la TSE pourrait s'effectuer quelques années plus tard.

Mme Laurence ROUEDE : « Aujourd'hui l'EPF est déjà construit, les équipes sont déjà formées et possèdent un réel savoir-faire et une technicité reconnue, tout comme une disponibilité appréciée par les élus.

Mr Jacques AUZOU est d'accord pour créer une nouvelle dynamique avec les nouveaux territoires mais il s'interroge sur plusieurs points :

- Comment va s'articuler la levée de la TSE avec la probable réforme sur la taxe d'habitation ?
- Pourquoi faire une distinction entre la Métropole de Bordeaux et les autres territoires ?

Mme ROUEDE souhaite intégrer les réponses à ces questions au prochain CA et Bureau afin d'enrichir la présentation.

Réponse de **Mr Philippe GRALL** à **Mr Jacques AUZOU** sur sa première interrogation. « Ce sont les dispositions comprises dans la loi de finance qui feront évoluer ou non la taxe d'habitation. Le processus n'est pas encore connu car il n'est pas encore réellement défini. La TSE est un impôt d'Etat dont le produit 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.

Réponse de **Mr Philippe GRALL** à la deuxième question de **Mr Jacques AUZOU**. « La maquette globale est la somme de trois maquettes distinctes correspondant, aux départements ex Poitou-Charentes (Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne). Puis d'autre part, aux Départements ex Aquitaine et Limousin hors Métropole (Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, Haute-Vienne). Enfin sur 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, l'EPF a la possibilité d'appliquer une TSE différenciée les trois premières

années, permettant notamment de monter en puissance en limitant les besoins d'emprunt supplémentaire.

L'EPF a déjà fait un premier repérage sur le volume d'intervention probable à moyen terme. L'EPF ne s'engage pas à dépenser le montant exact qui est inscrit dans les maquettes financières proposées. Il peut dépenser moins en fonction de l'opportunité des projets qui lui seront présentés. Un réajustement budgétaire pourra ainsi être réalisé selon les besoins de l'EPF le cas échéant. La politique de l'EPF est d'acheter au moment opportun pour ne pas créer un stock trop important, ni s'obliger à engager l'ensemble du budget annuel. Il s'agit d'une possibilité de faire. »

Mr Jacques MANGON précise que « la Métropole souhaite aussi participer à un effort collectif et ne veut pas recevoir un traitement de faveur de la part de l'EPF (la Métropole de Bordeaux possède déjà des services qui travaillent sur les mêmes problématiques que l'EPF). »

Mr Patrice PINEAU et Mr Alain LORENZELLI s'interrogent sur le montant de la TSE que paye chaque habitant en fonction du territoire ou il réside.

Mr Hubert BLAISON ne se prononce pas sur l'un ou l'autre des scénarios car ce choix est du ressort des élus. Il indique que la hausse de la fiscalité pour chacun en 2019 – 2020 ainsi que le volume d'argent d'amorçage lui semblent pertinents. En tout état de cause, ces propositions lui semblent sincères et permettent à l'EPF d'utiliser la minoration foncière comme levier d'action sur ses territoires. Mr BLAISON émet néanmoins un avis sur les progrès que l'EPF a encore à faire sur la rotation de son stock. En effet l'EPF n'a pas vocation à porter des projets sur une longue période. C'est aussi le rôle des élus de consentir à des projets avec une durée de portage courte permettant à l'EPF de faire tourner ses stocks d'une façon à exécuter des projets

Projet de budget 2018

Ce projet de budget suit les maquettes. **Mr Philippe GRALL** explique l'évolution du budget tel que détaillé dans les documents remis aux membres du bureau. Pour ce qui concerne le fonctionnement le Directeur Général recommande une augmentation progressive des frais de personnels pour constituer les équipes et pouvoir les pérenniser. Tous les emplois supplémentaires demandés sont soumis à l'avis du contrôleur général **Mr Hubert BLAISON**. Les fonctions supports seront également en augmentation. Le Conseil d'Administration devra voter l'emprunt que l'EPF contractera qui sera également soumis à l'avis du CGFIP.

Dans un premier temps, l'EPF disposera de plusieurs bureaux de passage à Limoges (gare TER), Libourne et Bordeaux (gare TGV) afin de faciliter les déplacements sur la grande région de Nouvelle Aquitaine. L'EPF a ainsi engagé des négociations avec plusieurs services de l'Etat pour se voir prêter des bureaux.

4. Approbation de conventions cadres :

Mr Philippe GRALL rappelle la distinction entre une convention cadre et opérationnelle.

Une convention cadre est menée à l'échelle des EPCI ou des syndicats mixtes de SCOT. Elles traitent, en général, les phases d'"anticipation foncière" sur les périmètres à enjeux des territoires concernés et peuvent également accompagner les phases d'"impulsion" sur les sites de projets pré-opérationnels.

Pour passer en phase de "réalisation", une convention opérationnelle spécifique est signée avec la collectivité compétente pour la réalisation opérationnelle du projet considéré : cette convention prolongera la mission de l'EPF, sur le site concerné, en incluant la procédure de DUP et d'exportation éventuelle, et la procédure de cession à l'opérateur.

- Centre-Bourg :

- a) Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial entre la Communauté de Communes de Monts-et-Vallées-Ouest-Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
DURÉE : 31 décembre 2022

Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet

La convention est adoptée à l'unanimité

- b) Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en Centre Ancien entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.

La convention est adoptée à l'unanimité

- c) Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en Centre Ancien entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-

Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet

La convention est adoptée à l'unanimité

- *Développement économique :*

- d) Convention Cadre entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Assister les communes dans leurs ambitions de développement économique
Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI. Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention est adoptée à l'unanimité

- e) Convention Cadre entre la Communauté de Communes de l'Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Assister les Communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique :

- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes Isle Double Landais à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations, recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention est adoptée à l'unanimité

- f) Convention Cadre entre le Communauté de Commune du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Assister les communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique.

Encadrer la pression foncière très active sur le territoire

Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Créonnais à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI

Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention est adoptée à l'unanimité

- g) Convention Cadre relative à l'habitat et au développement économique entre la Communauté de Commune du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain

Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PPI

Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention est adoptée à l'unanimité

Logement :

h) Convention Cadre habitat entre la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Assister la Communauté de Communes de l'Estuaire et les communs membres dans leurs ambitions de renouvellement urbain

Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes de l'Estuaire à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI

Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention est adoptée à l'unanimité

i) Convention Cadre entre Val-de-Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain

Définir les objectifs partagés de la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI

Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention est adoptée à l'unanimité

5. Approbation de conventions opérationnelles et avenants :

Centre-Bourg :

a) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation et la mise en valeur du bourg entre la Commune de Montemboeuf (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg

Située au cœur de la Charente Limousine, la Commune souhaite mettre en valeur son bourg, afin de commencer une politique de redynamisation à la fois commerciale et démographique.

MONTANT : 400 000€

DURÉE : 5 ans

PÉRIMÈTRES : Périmètre de veille : ce périmètre correspond au centre-bourg

Périmètre de réalisation : il s'agit des différents îlots à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

b) Avenant n°1 à la convention opérationnelle CCA n° 16-16-025 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montignac-Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (périmètre)

Montant inchangé, durée reste de 5 ans. Nouveau périmètre qui concerne un nouveau restaurant en centre bourg

L'avenant est adopté à l'unanimité

c) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne entre la Commune d'Argentat Sur Dordogne (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Redynamisation du centre-ville et valorisation des berges de la Dordogne
La Commune souhaite redynamiser son centre-ville et son attrait touristique en s'appuyant notamment sur la valorisation des berges de la Dordogne
MONTANT : 900 000€
DURÉE : 4 ans

La convention est adoptée à l'unanimité

- d) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Redynamisation du centre-ville

La Commune souhaite redynamiser son centre-ville en menant une action sur l'habitat et le commerce

MONTANT : 900 000€

DURÉE : 5 ans

La convention est adoptée à l'unanimité

- e) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la requalification du centre-ville entre la Commune de Bourgneuf (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg. Le projet prévoit la requalification urbaine du centre-bourg ainsi que du quartier de Bellevue, par des opérations ciblées en renouvellement urbain et en réhabilitation de bâtis vacants, et l'aménagement d'un éco-quartier sur le site de l'ancienne gare afin d'accueillir de nouveaux habitants et activités économiques

MONTANT : 900 000€

DURÉE : 6 ans

PÉRIMÈTRES : Périmètre de veille : Secteur du centre-bourg, quartier de Bellevue, périmètre du projet d'éco quartier

Périmètre de réalisation :

- Projet 1 : Emprises SNCF – Eco quartier au nord de la Commune
- Projet 2 : Site de l'ancien SPAR

La convention est adoptée à l'unanimité

- f) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de la Souterraine, la Communauté de Communes de Monts-et-Vallées-Ouest-Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg. La Collectivité souhaite être accompagnée par l'EPF pour permettre la remise sur le marché de commerces et logements vacants, ainsi que pour la réalisation d'opérations en renouvellement urbain

MONTANT : 800 000€

DURÉE : 4 ans

PÉRIMÈTRES

Périmètre de veille : Secteur du centre-bourg

Périmètre de réalisation :

- Projet 1 : FabLab, intégré à une opération de réinvestissement d'un ancien garage
Projet 2 : Réinvestissement de commerces et d'habitations

La convention est adoptée à l'unanimité

- g) Convention Opérationnelle relative à la réhabilitation d'un bâti centre-bourg entre la Commune de Saint-Laurent et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Réhabilitation d'un bâti en centre-bourg. La commune souhaite réhabiliter un bâti à la localisation stratégique pour y réaliser une opération mixte

MONTANT : 150 000€

DURÉE : 5 ans

La convention est adoptée à l'unanimité

- h) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat pour la Commune de Lacanau entre la Commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation de centre-ville et développement de l'habitat. Situé à moins d'une heure de la métropole bordelaise, la Commune souhaite mettre en valeur son centre-bourg, afin de le densifier et de renforcer son rôle de pôle structurant

MONTANT : 4 000 000€

DURÉE : 5 ans

PÉRIMÈTRES

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différents îlots à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

- i) Convention Opérationnelle d'action foncière Lacanau Océan entre la Commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement économique. Première station balnéaire de Gironde, Lacanau-Océan doit pourtant faire face à des enjeux majeurs, entre le renouvellement de son offre commerciale et l'anticipation du retrait de côte

MONTANT : 2 000 000€

DURÉE : 5 ans

PÉRIMÈTRES

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au front de mer et au cœur commerçant de Lacanau-Océan

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différents îlots à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

- j) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation de centre-bourg : La Commune de Créon, grâce à sa proximité immédiate avec la Métropole connaît un très fort dynamisme démographique. Pourtant le cœur de la bastide se dégrade peu à peu et souffre d'un fort taux de vacance autant en terme d'habitat que de commerce

MONTANT : 1 500 000€

DURÉE : 5 ans

PÉRIMÈTRES

Périmètre d'études : Il correspond à l'ensemble de la bastide et ses alentours immédiats

Périmètre de veille : Il s'agit d'un ancien chai à proximité

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différents îlots à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

- k) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de l'Allemans-du-Dropt (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg et création de logements et commerces

MONTANT : 170 000€

DURÉE : 5 ans

PÉRIMÈTRES : Périmètre de réalisation : Il s'agit de l'îlot à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

- l) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec la commune de Duras (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg et création de logements et commerces. Reconnue pour son vignoble et son patrimoine, la Commune de Duras mène une politique de remise en valeur de son centre-bourg où se concentrent les phénomènes de

vacance commerciale et de logement
MONTANT : 450 000€
DURÉE : 5 ans
PÉRIMÈTRES
Périmètre de réalisation : Il s'agit des îlots à acquérir
La convention est adoptée à l'unanimité

- m) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la requalification de l'Ilot Denfert-Rochereau relative à la Convention Cadre n° CC 79-16-055 entre la Ville de Niort (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
OBJET : Revitalisation du centre-ville et requalification de site. 5 biens acquis par l'EPF dans le cadre de la convention « OPAH-RU ». L'objet de cette nouvelle convention est de prolonger le portage foncier au-delà du 31 décembre 2017 afin d'examiner et définir les objectifs et les conditions d'un appel à projet en vue de retenir un opérateur au cours de l'année 2018.
MONTANT : 1 000 000 €
DURÉE : 30 juin 2019
La convention est adoptée à l'unanimité
- n) Convention Opérationnelle d'action foncière en renouvellement urbain entre la Commune de Neuville du Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.
OBJET : Renouvellement urbain et habitat. Dans le cadre du projet de requalification urbaine de son centre-ville, la Commune a identifié des tenements en friche qu'elle souhaite reconquérir.
MONTANT : 1 800 000€
DURÉE : 6 ans
Périmètre de veille : Secteur du centre-ville
Périmètre de réalisation :
Projet 1 : Secteur « centre »
Projet 2 : Quartier intergénérationnel
Projet 3 : Espace mixte et créatif
La convention est adoptée à l'unanimité
- o) Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCA 86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (périmètre)
OBJET : Prise en compte du regroupement des communes de Senillé et de Saint-Sauveur
Intégration de nouveaux périmètres d'intervention. Augmentation de l'engagement financier. Allongement durée convention
SIGNATURE INITIALE : 20 février 2015
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans à compter de la signature de l'avenant
PÉRIMÈTRES : Modification du périmètre de d'études en périmètre de veille. Ajout de 3 périmètres de réalisation
L'avenant est adoptée à l'unanimité
- p) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la mise en valeur patrimoniale du bourg entre la Commune de Blanzay (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
OBJET : Mise en valeur du patrimoine. La Commune de Blanzay souhaite désenclaver son Eglise afin de mettre en valeur ce patrimoine historique
MONTANT : 120 000€
DURÉE : 3 ans
PÉRIMÈTRES : Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au centre-bourg
Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux parcelles à l'arrière de l'Eglise

Saint Hilaire

La convention est adoptée à l'unanimité

- q) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et la reconversion du Site de l'Ancien Hôpital entre la Ville de Saint-Léonard-de-Noblat et la Communauté de Communes du Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-ville et reconversion du site de l'Ancien Hôpital. La Commune, polarisant un important territoire, souhaite revitaliser son centre-ville et traiter la reconversion de son Ancien Hôpital en plein cœur du centre

MONTANT : 700 000€

DURÉE : 5 ans

PÉRIMÈTRES :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux centre-ville

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à l'Ancien hôpital et au Grand Saint-Léonard, un hôtel vacant

La convention est adoptée à l'unanimité

- r) Avenant n°3 à la convention projet n° CP 79-12-011 «Friche Mathé» entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (prorogation) (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Traitement de friches industrielles. A mi-novembre 2017, la CAN n'était pas en capacité de déterminer si elle souhaitait s'engager dans la réalisation du projet suite à la consultation d'opérateurs. L'EPF propose de prolonger une dernière fois le portage d'un an, pour donner à la CAN le temps d'organiser le rachat soit par elle, soit par l'opérateur qu'elle aurait entre-temps désigné.

SIGNATURE : 6 novembre 2012

MONTANT : 1 000 000€

DURÉE : 31/12/2018

PÉRIMÈTRES : Inchangés

L'avenant est adopté à l'unanimité

- Logement :

- s) Avenant n°2 à la convention projet n°17-12-005 de veille foncière du secteur des Cottes Mailles Commune d'Aytré entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Mission de veille foncière sur le secteur des Cottes-Mailles à Aytré dans le cadre d'un projet urbain de 450 logements dont 33% sociaux.

SIGNATURE INITIALE : 05 juillet 2012

MONTANT 6 000 000€ inchangé

DURÉE 30/06/2020 inchangé

PÉRIMÈTRES : un périmètre de veille est ajouté à la convention : une parcelle dans le périmètre de veille (emprise entourée en blanc sur le plan ci-contre

L'avenant est adopté à l'unanimité

- t) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de friche et de développement du parc de logements entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Reconversion de friche et développement du parc de logements. Sous tension du développement de la métropole bordelaise et donc en manque de foncier, la commune souhaite agir sur le site de l'ancienne scierie, parfaitement situé en bordure de la voirie principale traversant le Bourg

MONTANT 3 000 000€

DURÉE 6 ans

PÉRIMÈTRES

Périmètre de réalisation : Il s'agit de l'îlot à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

- u) Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Commune de Marcheprime (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
OBJET : Développement de l'habitat. Située à mi-chemin, entre la métropole bordelaise et le Bassin d'Arcachon, la Commune de Marcheprime, est soumise à une forte pression foncière. Dès lors, le développement maîtrisé de l'habitat est un enjeu centrale pour la Commune et fait l'objet d'une OAP sur le secteur dit « La Source »

MONTANT : 8 000 000€

DURÉE : 5 ans

PÉRIMÈTRES

Périmètre de veille : Cela représente les autres secteurs de l'OAP « Quartier de la Source »

Périmètre de réalisation : Il s'agit de l'îlot à acquérir

La convention est adoptée à l'unanimité

Développement économique :

- v) ~~Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet CCA n° 16-14-065 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte relative à la convention cadre CC n° 16-14-005 entre Grand Cognac Communauté d'Agglomération, le Département de la Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (périmètre et montant) **Reporté** (ce point est retiré de l'ordre du jour)~~

- w) Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique Zac des Coudonnies, Terrasson-Lavilledieu entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thénon Hautefort (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
OBJET : Développement économique. La Communauté de Communes souhaite poursuivre sa politique d'accueil de nouvelles entreprises en créant la ZAC des Coudonnies, et engager la reconversion de l'ancien abattoir, délocalisé à court terme sur la future ZAC.

MONTANT 3 000 000€

DURÉE 7 ans

PÉRIMÈTRES

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à l'ancien abattoir des « Fermiers du Périgord » et de plusieurs parcelles correspondant à la future ZAC des Coudonnies

La convention est adoptée à l'unanimité

- x) Convention Opérationnelle entre la Communauté de Communes de Bastides en Haut Agenais Périgord (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Réhabilitation de friches industrielles ou commerciales. La Communauté de communes, territoire majoritairement rural, a décidé d'engager une politique foncière permettant de définir:

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources, et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation

La convention est adoptée à l'unanimité

- y) ~~Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes de Confluent et des Coteaux de Prayssas, le Syndicat mixte du Confluent, le SMVTDM du Lot et Garonne (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine~~

Reporté

6. Questions diverses

Convention de partenariat pour la mise à disposition de données numériques entre l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques

La convention est adoptée à l'unanimité

Le prochain point projeté en séance est joint au prochain compte rendu

Approuvé le

Le directeur général

La Présidente du Conseil d'Administration

Philippe GRALL

Laurence ROUEDE

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-81

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 cadre entre la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 82

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 cadre entre la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUWBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 83

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 cadre entre la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBORFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 84

**Approbation du projet : Convention cadre relative au développement économique
entre la Communauté de Commune Terrassonnais en Périgord Noir Thenon
Hautefort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24)**

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24)

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUNBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 85

**Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes
Isle Double Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUNBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 86

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 cadre entre la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUNBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-87

Approbation du projet : Convention cadre relative à l'habitat et au développement économique entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOUR

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 88

Approbation du projet : Convention cadre entre la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 Cadre entre la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUNBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-89

**Approbation du projet : Convention cadre entre Val de Garonne Agglomération (47)
et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour
approbation

à Monsieur le Préfet
de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-90

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation et la mise-en-valeur du Bourg entre la Commune de Montembœuf (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 Montembœuf et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16),

-AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-31

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 16-16-025 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montignac-Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 opérationnelle n° CP 16-16-025, signée le 21 juillet 2016 entre la Commune de Montignac-Charente et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention entre la Commune de Montignac-Charente (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 16-16-025

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV, 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 92

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne entre la Commune d'Argentat-sur-Dordogne (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Argentat (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOLIMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 93

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification du centre-ville entre la Commune d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Ussel (19) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-94

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Bourgneuf (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Bourgneuf (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-35

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de La Souterraine (23), la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

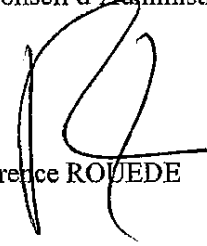
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de La Souterraine (23), la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOLIMAROFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-96

Approbation du projet : Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Laurent (23), la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Laurent (23), la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 97

Approbation du projet : Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat de la commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 98

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière sur Lacanau-Océan entre la Commune de Lacanau (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Lacanau (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour la Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 99

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg de la commune de Créon (33) et l'EPF
de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Créon (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUÏDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUAMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 130

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

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

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

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROULDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 101

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

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

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

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOLBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 102

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

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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 Ville de Niort (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV, 2017

Le Préfet,

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

Michel STOLMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 103

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en renouvellement urbain, entre la Ville de Neuville de Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (86)

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention-cadre n°86-17-011 relative à l'Habitat et au Développement Economique entre la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Neuville de Poitou, la Communauté de Communes du Haut-Poitou et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la Convention

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- 104

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-041 entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention cadre n°86-14-006 signée le 5 novembre 2014 entre la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention opérationnelle n° CP 86-14-041, signée le 20 février 2015 entre la Commune de Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention entre la Commune de Senillé-Saint-Sauveur, la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

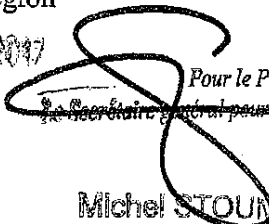

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,


Pour le Préfet,

Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUNBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-108

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la mise en valeur patrimoniale du bourg, entre la Commune de Blanzay (86) et l'EPF

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Blanzay (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROLLEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBORF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-106

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville et la reconversion du site de l'ancien hôpital entre la Commune de Saint-Léonard-de-Noblat (87), la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Léonard-de-Noblat (87), la Communauté de Communes de Noblat (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- *107*

Approbation du projet : Avenant n°3 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention projet n° CP 79-12-011, signée le 6 novembre 2012, entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n° 1 signé le 13 février 2015 et l'avenant n° 2 signé le 2 novembre 2015,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention projet entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

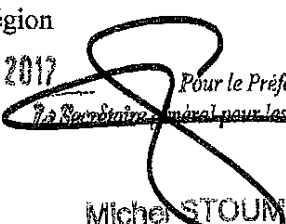

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,


Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-108

Avenant n° 2 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des cottes-mailles – Commune d'Aytré (17) entre la Commune La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention projet n° 17-12-005, signée le 5 juillet 2012 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu l'avenant n° 1 à la convention projet n° 17-12-005, signé le 3 juillet 2017 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention projet entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-109

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la reconversion de friche et de développement du parc de logements entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

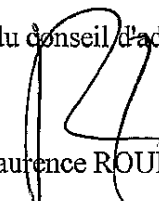
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Commune de Cabanac-et-Villagrains et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (33),

-AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour
approbation

à Monsieur le Préfet
de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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


Michel STOUNBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017-110

**Approbation du projet : CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION
FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT
SUR LA COMMUNE DE MARCHEPRIME (33)**

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

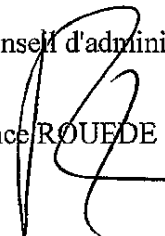
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Marcheprime (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE



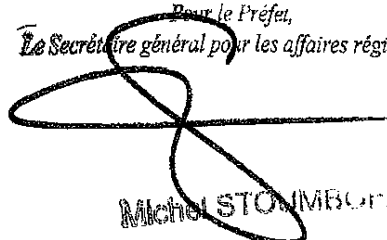
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

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



Michel STOMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- *AAA*

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour le développement économique – ZAC des Coudonnies, Terrasson-Lavilledieu, entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF (24)

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention entre la Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24)

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

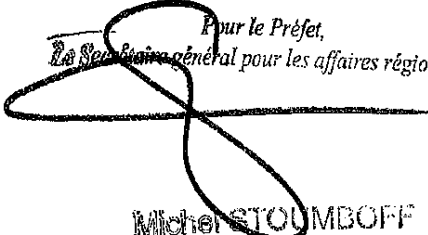

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,


Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- *M2*

Approbation du projet : Convention d'action foncière à la réhabilitation de friches ou industrielles commerciales entre la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention entre la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord (47) et l'EPF.

- AUTORISE le directeur général à signer la convention

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STODMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 28 novembre 2017

Délibération n° B-2017- *M3*

Approbation du projet : Convention de partenariat pour la mise à disposition de données numériques entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques

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

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention de partenariat entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

La Présidente du conseil d'administration

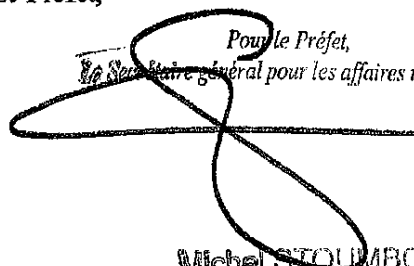

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2017

Le Préfet,


Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-15-051

CA 2017-99 Déplacements des administrateurs

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 13 décembre 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-...99

Déplacements des administrateurs de l'EPF

Le conseil d'administration 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 Poitou-Charentes dans sa dernière version du 15 mars 2016 et notamment ses articles 19 & 20 ;

Vu les délibérations n° CA-2015-101 du 15 décembre 2015, n° CA-2016-50 du 14 juin 2016 et n°CA-2017-20 du 30 mai 2017 validant la prise en charge par l'établissement public foncier de Poitou-Charentes des frais de déplacements des administrateurs sur le territoire de la nouvelle région Nouvelle Aquitaine et en complément de celles-ci :

Sur proposition du Directeur général,

Décide d'approuver les éléments complémentaires suivants :

- les billets de transport collectif (train) des administrateurs pourront être, soit remboursés, soit pris en charge directement par l'EPF lorsque ceux-ci seront présents à toute réunion ou colloque ou rencontre pour appuyer le directeur général dans le cadre de sa démarche de représentation de l'Etablissement. Ces dispositions s'appliquent sur tout le territoire français.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC 2017
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-*101*

Déplacements des administrateurs de l'EPF dans la région Poitou Charentes et hors région

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vus le décret 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat et l'arrêté du 9 juillet 2008 relatif aux conditions et aux modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire ;

Vus le règlement du personnel, et notamment son article 14 et la décision du directeur général 2014/06 relative à la prise en charge des frais de transport et indemnités de déplacement des personnels de l'EPF PC ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes dans sa dernière version du 16 juin 2015 et notamment son article 18.

Sur proposition du Directeur général,

Dans le cadre de la future grande région, tout comme sur le territoire de la région actuelle, afin d'expliquer et de promouvoir le rôle d'un établissement public foncier d'Etat, des administrateurs de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes peuvent être amenés à accompagner le directeur général ainsi que les salariés de l'établissement notamment dans les 12 départements composant ce futur territoire.

En conséquence, et vu l'ampleur des déplacements effectués préférentiellement en train, les frais relatifs aux déplacements de ces élus seront remboursés conformément aux modalités appliquées au personnel de l'établissement.

- VALIDE la prise en charge par l'Etablissement des frais de déplacements des administrateurs.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015
La Préfète,


Christiane BARRET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 14 juin 2016

Délibération n° CA-2016-50

**Déplacements des administrateurs de l'EPF - Modification de la délibération
n° CA-2015-101 du 15 décembre 2015**

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 ;

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes dans sa dernière version du 15 mars 2016 et notamment ses articles 19 & 20 ;

Vu la délibération n° CA-2015-101 du 15 décembre 2015 validant la prise en charge par l'établissement public foncier de Poitou-Charentes des frais de déplacements des administrateurs sur le territoire de la nouvelle région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes ;

Sur proposition du Directeur général,

Par délibération du 15 décembre 2015, le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes a voté le remboursement des frais de déplacement des administrateurs sur le territoire de la nouvelle région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes. Néanmoins les administrateurs peuvent aussi être amenés à se déplacer sur l'ensemble du territoire national afin notamment de promouvoir le rôle de l'établissement public foncier.

A ce titre, les frais relatifs aux déplacements des administrateurs seront remboursés selon les mêmes modalités appliquées au personnel de l'établissement.

- **AUTORISE** le remboursement des frais de déplacements des administrateurs sur l'ensemble du territoire national lorsque cela s'avère nécessaire.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

à Bordeaux, le

22 JUIN 2016

Le Préfet,
Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Délibération n° CA-2015-*101*

Déplacements des administrateurs de l'EPF dans la région Poitou Charentes et hors région

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat et l'arrêté du 9 juillet 2008 relatif aux conditions et aux modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire ;

Vu le règlement du personnel, et notamment son article 14 et la décision du directeur général 2014/06 relative à la prise en charge des frais de transport et indemnités de déplacement des personnels de l'EPF PC ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes dans sa dernière version du 16 juin 2015 et notamment son article 18 ;

Sur proposition du Directeur général,

Dans le cadre de la future grande région, tout comme sur le territoire de la région actuelle, afin d'expliquer et de promouvoir le rôle d'un établissement public foncier d'Etat, des administrateurs de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes peuvent être amenés à accompagner le directeur général ainsi que les salariés de l'établissement notamment dans les 12 départements composant ce futur territoire.

En conséquence, et vu l'ampleur des déplacements effectués préférentiellement en train, les frais relatifs aux déplacements de ces élus seront remboursés conformément aux modalités appliquées au personnel de l'établissement.

- VALIDE la prise en charge par l'Etablissement des frais de déplacements des administrateurs.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 17 DEC. 2015

La Préfète,

 Christiane BARRET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 30 mai 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-20

Déplacements des administrateurs de l'EPF

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'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes dans sa dernière version du 15 mars 2016 et notamment ses articles 19 & 20 ;

Vu les délibérations n° CA-2015-101 du 15 décembre 2015 et CA-2016-50 du 14 juin 2016 validant la prise en charge par l'établissement public foncier de Poitou-Charentes des frais de déplacements des administrateurs sur le territoire de la nouvelle région Nouvelle Aquitaine ;

Sur proposition du Directeur général,

Décide, si nécessaire et quand ils le demandent, notamment pour les élus représentant les EPCI ruraux, d'indemniser les administrateurs des frais kilométriques qu'ils ont réglés pour leurs déplacements aux réunions du conseil d'administration, du bureau ou tout autre réunion dûment convoquée par l'EPF.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les administrateurs attestent d'un non cumul avec les indemnités de déplacement ou avantages attribués par la collectivité ou l'organisme qu'ils représentent ou qui les a désignés.

Les frais de déplacement seront pris en charge, sur le budget de l'Établissement, sur la base des titres de transport en commun et des forfaits prévus dans la fonction publique (selon les arrêtés pris en application du décret n°2006-781 du 3 juillet 2006)

A titre de justificatifs, pour les frais kilométriques en voiture personnelle, une copie de la carte grise au nom et prénom de l'administrateur devra être fournie.

Pour les transports en commun, les remboursements se feront au montant réel, sur présentation d'une facture

Les remboursements seront liquidés sur la base des feuilles d'émargement des diverses réunions.

Le Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **07 JUIN 2017** *Pour le Préfet,*
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
 Le Préfet,

Jean-François MACAIRE

Michel STOUMBOFF.

PREFET DELEGUE DEFENSE ET SECURITE

R75-2017-12-26-002

Arrêté de délégation de signature à Monsieur Cyrille
MAILLET, Préfet délégué pour la défense et la sécurité
auprès du Préfet de la zone de défense et de sécurité

*Arrêté donnant délégation de signature à Monsieur Cyrille MAILLET, Préfet délégué pour la
défense et la sécurité auprès du préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest*

Sud-Ouest

PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST

Cabinet du préfet délégué
pour la défense et la sécurité

ARRETE DU

donnant délégation de signature
à Monsieur Cyrille MAILLET,
préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès
du préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,
PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST,
PRÉFET DE LA GIRONDE

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la loi n°2004-811 du 13 août 2004 modifiée, dite loi de modernisation de la sécurité civile,

VU le code de la sécurité intérieure, notamment les articles L. 122-4 et suivants, R. 122-13 à R. 122-37 ;

VU le code de la défense, notamment les articles L. 1311-1, L. 1321-1, L.2338-3, R. 1311-1, R. 1311-3, 1311-7, 1311-12, R. 1311-25 et R. 1311-25-1 ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n°2010-224 du 4 mars 2010 relatif aux pouvoirs des préfets de zone de défense et de sécurité ;

VU le décret n°2010-224 du 4 mars 2010 portant modification de certaines dispositions du code de la défense relatives aux pouvoirs des préfets de zone de défense et de sécurité, aux états-majors interministériels de zone de défense et de sécurité, aux délégués et correspondants de zone de défense et de sécurité ainsi que certaines dispositions relatives aux secrétariats généraux pour l'administration de la police et certaines dispositions du code de la santé ;

VU le décret n°2015-1625 du 10 décembre 2015 relatif à la composition des zones de défense et de sécurité, des régions de gendarmerie et des groupements de gendarmerie départementale ;

VU le décret du 9 juin 2016 nommant M. Cyrille MAILLET, préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU le décret du 22 novembre 2017 nommant M. Didier LALLEMENT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU l'arrêté interministériel n°NOR PRMX951047A du 16 octobre 1995 relatif au concours apporté par le commandement militaire et les administrations civiles aux préfets de zone en matière de défense de caractère non militaire ;

VU l'arrêté ministériel n°531 du 9 juillet 2014 portant nomination de M. Didier RIBEYROLLE, commissaire divisionnaire de police, en qualité de directeur de cabinet du préfet délégué pour la défense et la sécurité à Bordeaux ;

VU l'arrêté ministériel du 26 février 2016 nommant M. Pascal FARRON, colonel de sapeurs-pompiers professionnel aux fonctions de chef d'état-major interministériel de la zone de défense et de sécurité sud-ouest ;

VU l'arrêté ministériel n°20 du 6 janvier 2017 portant nomination de M. Frédéric CESBRON, commissaire divisionnaire de police, chef d'état-major interministériel adjoint de la zone de défense et de sécurité sud-ouest ;

VU l'instruction interministérielle n°500/SGDSN/MPS/OTP du 9 mai 1995 relative à la participation des forces armées au maintien de l'ordre ;

VU l'instruction ministérielle n°NORINTK1615589J relative aux modalités d'emploi des armées sur le territoire national du 12 juillet 2016 ;

VU l'instruction ministérielle n°6373-D portant doctrine d'emploi des forces mobiles de la police et de la gendarmerie nationales du 25 janvier 2016 ;

SUR PROPOSITION de M. le préfet délégué pour la défense et la sécurité ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Délégation de signature est donnée à M. Cyrille MAILLET, préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, à l'effet de signer, tous arrêtés, décisions, actes et documents concernant l'ensemble des compétences et attributions du préfet de la zone de défense Sud-Ouest, à l'exception :

1) des décisions, quelle qu'en soit la nature, que le préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest pourrait être amené à prendre en cas d'extension des pouvoirs arrêtée par le Premier ministre dans le cadre des dispositions de l'article R. 122-7 du code de la sécurité intérieure ;

2) des mesures de portée réglementaire et des réquisitions liées à la mise en œuvre des pouvoirs attribués au préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest par les articles L. 742-3, R. 122-8 et R. 122-9 du code de la sécurité intérieure, et les articles L. 3131-8 et L. 3131-9 du code de la santé publique ;

3) des arrêtés d'approbation des plans de niveau zonal.

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R. 122-36 du code la sécurité intérieure, en cas d'absence ou d'empêchement du préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, sa suppléance est exercée par le préfet délégué pour la sécurité et la défense pour l'ensemble des attributions et compétences du préfet de zone, sans aucune restriction.

En cas d'absence ou d'empêchement simultanés du préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest et du préfet délégué pour la défense et la sécurité, la suppléance du préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest est assurée par le préfet de département des Pyrénées-Atlantiques, en cas d'absence et d'empêchement de ce dernier le préfet de la Charente-Maritime.

ARTICLE 3 : En cas d'absence ou d'empêchement de M. Cyrille MAILLET, délégation de signature est donnée à M. Didier RIBEYROLLE, directeur de cabinet du préfet délégué pour la défense et la sécurité, à l'effet de signer tous actes et documents liés au fonctionnement du cabinet ainsi qu'à la préparation et à la mise en œuvre des mesures prises par le préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest concourant à la sécurité nationale en matière de sécurité intérieure et de défense à caractère non militaire, à l'exception de tous arrêtés et documents à caractère réglementaire et des réquisitions.

ARTICLE 4 : En cas d'absence ou d'empêchement de M. Didier RIBEYROLLE, la présente délégation de signature sera exercée par le commissaire divisionnaire Frédéric CESBRON, chef d'état-major interministériel adjoint de la zone de défense et de sécurité sud-ouest pour les affaires visées à l'article 3 du présent arrêté.

ARTICLE 5 : En cas d'absence ou d'empêchement de M. Cyrille MAILLET, délégation de signature est donnée à M. Pascal FARRON, contrôleur général, chef d'état-major de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, à l'effet de signer, tous actes et documents concernant le fonctionnement de l'état-major interministériel de zone ainsi que la préparation et la mise en œuvre des mesures prises par le préfet de la zone de défense sud-ouest concourant à la sécurité nationale en matière de sécurité civile, de sécurité économique et de gestion de crise, à l'exception de tous arrêtés et documents à caractère réglementaire et des réquisitions.

ARTICLE 6 : En cas d'absence ou d'empêchement du contrôleur général Pascal FARRON, la présente délégation de signature sera exercée par le commissaire divisionnaire Frédéric CESBRON, chef d'état-major interministériel adjoint de la zone de défense et de sécurité sud-ouest, pour les affaires visées à l'article 5 du présent arrêté.

ARTICLE 7 : En cas d'absence ou d'empêchement du commissaire divisionnaire Frédéric CESBRON, la présente délégation de signature sera exercée par le lieutenant-colonel Bruno DENAVE, chef du bureau de gestion des crises et des opérations, pour les affaires visées à l'article 5 du présent arrêté.

ARTICLE 8 : Le préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le

26 DEC. 2017

Le préfet,



Didier LALLEMENT

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-22-004

Arrêté du 22 décembre 2017 portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse d'Allocations Familiales de Béarn et Soule, et de la Caisse d'Allocations Familiales du Pays-Basque et du Seignanx à la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées-Atlantiques

PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

ARRETÉ du **22 DEC. 2017**

portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse d'Allocations Familiales de Béarn et Soule et de la Caisse d'Allocations Familiales du Pays-Basque et du Seignanx à la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées-Atlantiques.

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

Vu le code de la sécurité sociale, et notamment les articles L.124-1 à L.124-3 ;

Vu l'arrêté du Ministère des Solidarités et de la Santé du 2 juin 2017 portant fusion des caisses d'allocations familiales de Béarn et Soule et du Pays-Basque et du Seignanx et création de la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques, ainsi que l'arrêté du 2 juin 2017 modifiant la circonscription de la caisse d'allocations familiales des Landes ;

Vu la décision du conseil d'administration de la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques en date du 20 octobre 2017 validant le transfert de patrimoine des caisses d'allocations familiales de Béarn et Soule et du Pays-Basque et du Seignanx à la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu les statuts de la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques approuvés le 20 octobre 2017 ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de Nouvelle-Aquitaine et du chef d'antenne interrégionale de la mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale de Bordeaux ;

ARRETE

Article 1 :

La propriété des immeubles appartenant à la caisse d'allocations familiales de Béarn et Soule (siège : Pau SIREN : 782357172) dont les références sont indiquées sur l'état annexé au présent arrêté, celle des immeubles appartenant à la caisse d'allocations familiales du Pays-Basque et du Seignanx (siège : Bayonne SIREN : 782260434) dont les références sont indiquées sur l'état annexé au présent arrêté est dévolue de plein droit à la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques.

Article 2 :

Les biens, droits et obligations de la caisse d'allocations familiales de Béarn et Soule, afférents aux immeubles indiqués, sont pris en charge dans la forme où ils se trouvent par la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques.

Les biens, droits et obligations de la caisse d'allocations familiales du Pays-Basque et du Seignanx afférents aux immeubles indiqués, sont pris en charge dans la forme où ils se trouvent par la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques.

Article 3 :

Le présent arrêté constituant un acte public à caractère authentique sera publié par l'organisme bénéficiaire du transfert dans chaque bureau des hypothèques compétent.

Article 4 :

Le présent acte est dispensé des droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en vertu des articles 1084 et 1085 du Code Général des Impôts.

Article 5:

Le Secrétaire général pour les affaires régionales et le Chef de l'antenne interrégionale de la mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale de Bordeaux sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Le préfet de région,

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



Michel STOUMBOFF

Désignation et adresse des biens	Usage	Contenance cadastrale	Références cadastrales (section + N° plan)	Origine de propriété	Références de publicité foncière
Siège social 5 rue Louis Barthou, 64 000 PAU	Administratif et social Parking	3907m2	Section BV, n°244, 247.	L'immeuble du plan n°247 est devenu la propriété de la Caisse d'Allocations Familiales de Pau, par une acquisition antérieure à 1956. L'immeuble du plan n°244 est devenu propriété de la Caisse par acte de vente signé avec la société Résidence Central Park, le 21 septembre 1978.	Acquisition antérieure à 1956 Dépôt n°181, volume 2306.
Centre social la Pépinière 6 avenue Robert Schuman, 64 000 PAU	Centre social	2925m2	Section CZ n°111	Cet immeuble est devenu la propriété de la Caisse d'Allocations Familiales de Pau par vente de la ville de Pau, le 30 septembre 1968.	Acte publié à la conservation des hypothèques le 2 octobre 1968, Dépôt n°1340, volume 9158

Désignation et adresse des biens	Usage	Contenance cadastrale	Références cadastrales (section + N° plan)	Origine de propriété	Références de publicité foncière
Siège social 10-12 avenue du Maréchal Foch, 64100 Bayonne	Administratif et social	759 m2	Section BO, n°62	La CAF, copropriétaire de l'immeuble, a acheté la part de la CPAM. L'acte de vente a été publié et enregistré aux hypothèques le 25 juillet 1990.	Dépôt n°8709, volume 1990 n°5227

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-26-003

arrêté portant délégation de signature à Monsieur Yvan
LOBJOIT, Directeur régional de l'alimentation, de
l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,
pour la réalisation des missions de l'établissement
FranceAgriMer



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales

Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

Arrêté du **26 DEC. 2017**

portant délégation de signature à Monsieur Yvan LOBJOIT,
Directeur régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
de la région Nouvelle-Aquitaine,
pour la réalisation des missions de l'Établissement FranceAgriMer

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

Le représentant territorial de FranceAgriMer, Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'ordonnance n°2009-325 du 25 mars 2009 relative à la création de l'Agence de services et de paiement et de l'Établissement national des produits de l'agriculture et de la mer,

Vu le décret n°2009-340 du 27 mars 2009 relatif à l'Agence de service et de paiement, à l'Établissement national des produits de l'agriculture et de la mer et à l'Office de développement de l'économie agricole d'Outre-Mer,

Vu le livre VI du code rural, titre II, chapitre 1er, et notamment les articles R 621-27 et R 621-28,

Vu le décret n° 84-1191 du 28 décembre 1984 modifié relatif à l'organisation des services extérieurs du Ministère de l'agriculture,

Vu le décret du 6 avril 2017 portant nomination de Madame Christine AVELIN, Directrice Générale de l'établissement national des produits de l'agriculture et de la mer,

Vu le décret du 22 novembre 2017 portant nomination de Monsieur Didier LALLEMENT, Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, Préfet de la Gironde,

Vu l'arrêté ministériel du 1^{er} janvier 2016 portant nomination de Monsieur Yvan LOBJOIT en qualité de Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Vu la décision en date du 2 avril 2009 du Directeur Général de FranceAgriMer, modifiée par la décision du 18 juin 2009, portant organigramme et organisation générale de l'Établissement, parue au bulletin officiel n° 13 du Ministère de l'agriculture et de la pêche du 3 avril 2009, et notamment son point 4,

Vu la décision de la Directrice Générale n° FranceAgriMer/ST/2017/26 en date du 5 décembre 2017 portant délégation de signature au profit de Monsieur Didier LALLEMENT, Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, en sa qualité de représentant territorial de FranceAgriMer et d'ordonnateur délégué ;

A R R Ê T E

Article 1^{er}

Délégation de signature est donnée à M. Yvan LOBJOIT, Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine, à l'effet de signer les décisions, instructions et correspondances nécessaires à l'accomplissement des missions de l'Établissement dans la région Nouvelle-Aquitaine à l'exception des actes normatifs ou interprétatifs de portée générale.

La présente délégation couvre :

AIDES COMMUNAUTAIRES			
<i>Secteur / filière</i>	<i>Mesure concernée</i>	<i>Actes</i>	<i>Plafond d'engagement</i>
Viticulture	Restructuration du vignoble Investissements	Ensemble des actes relatifs à l'instruction et à la liquidation	3 000 K€
Viticulture	Autorisations de plantation	Ensemble des actes relatifs à l'instruction et la supervision	Sans objet
AIDES NATIONALES			
Assistance technique - Expérimentations	Toute mesure prévue dans les décisions cadres	Ensemble des actes relatifs à l'engagement, aux contrôles et à la liquidation	60 K€
Grandes cultures	Crédits d'orientation	Ensemble des actes relatifs à l'instruction et à la liquidation	30 K€
Viticulture	Aide aux caves particulières	Ensemble des actes relatifs à l'instruction et à la liquidation	100 K€
CAUTIONNEMENT BANCAIRE DES ORGANISMES STOCKEURS DE CEREALES			
Céréales	Émission des billets d'aval.	Ensemble des actes relatifs aux contrôles et à l'émission des billets d'aval	150 000 K€

- Les décisions relatives aux missions d'instruction et de contrôle effectuées dans le cadre de la réglementation européenne ou nationale et notamment les contrôles normatifs (pesée marquage classement, vins sans indication géographique et produits de la pépinière viticole).

- Les actes relatifs aux dépenses de fonctionnement et à la gestion administrative des personnels de FranceAgriMer.

Article 2

M. Yvan LOBJOIT, Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine, est autorisé à subdéléguer sa signature à ses collaborateurs pour l'exercice des attributions définies dans le cadre de la présente délégation. Cette délégation prendra la forme d'une décision de subdélégation qui sera transmise au Préfet de région et publiée au recueil des actes administratifs régional.

Article 3

Cette décision prend effet au lendemain du jour de sa publication.

Article 4

La présente délégation annule et remplace l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2017 portant délégation de signature à M. Yvan LOBJOIT, Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine pour la réalisation des missions de l'Établissement FranceAgriMer.

Article 5

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales de Nouvelle-Aquitaine et le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs régional.

Bordeaux, le 12 6 DEC. 2017

Le Préfet de région,


Didier LAFFLEMENT

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-12-22-005

Arrêté portant dévolution du patrimoine immobilier de la
CAF de Béarn et Soule et de la CAF du Pays Basque et du
Seignanx à la CAF des Pyrénées-Atlantiques



PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

ARRETÉ du **22 DEC. 2017**

portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse d'Allocations Familiales de Béarn et Soule et de la Caisse d'Allocations Familiales du Pays-Basque et du Seignanx à la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées-Atlantiques.

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

Vu le code de la sécurité sociale, et notamment les articles L.124-1 à L.124-3 ;

Vu l'arrêté du Ministère des Solidarités et de la Santé du 2 juin 2017 portant fusion des caisses d'allocations familiales de Béarn et Soule et du Pays-Basque et du Seignanx et création de la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques, ainsi que l'arrêté du 2 juin 2017 modifiant la circonscription de la caisse d'allocations familiales des Landes ;

Vu la décision du conseil d'administration de la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques en date du 20 octobre 2017 validant le transfert de patrimoine des caisses d'allocations familiales de Béarn et Soule et du Pays-Basque et du Seignanx à la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu les statuts de la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques approuvés le 20 octobre 2017 ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de Nouvelle-Aquitaine et du chef d'antenne interrégionale de la mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale de Bordeaux ;

ARRETE

Article 1:

La propriété des immeubles appartenant à la caisse d'allocations familiales de Béarn et Soule (siège : Pau SIREN : 782357172) dont les références sont indiquées sur l'état annexé au présent arrêté, celle des immeubles appartenant à la caisse d'allocations familiales du Pays-Basque et du Seignanx (siège : Bayonne SIREN : 782260434) dont les références sont indiquées sur l'état annexé au présent arrêté est dévolue de plein droit à la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques.

Article 2 :

Les biens, droits et obligations de la caisse d'allocations familiales de Béarn et Soule, afférents aux immeubles indiqués, sont pris en charge dans la forme où ils se trouvent par la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques.

Les biens, droits et obligations de la caisse d'allocations familiales du Pays-Basque et du Seignanx afférents aux immeubles indiqués, sont pris en charge dans la forme où ils se trouvent par la caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Atlantiques.

Article 3 :

Le présent arrêté constituant un acte public à caractère authentique sera publié par l'organisme bénéficiaire du transfert dans chaque bureau des hypothèques compétent.

Article 4 :

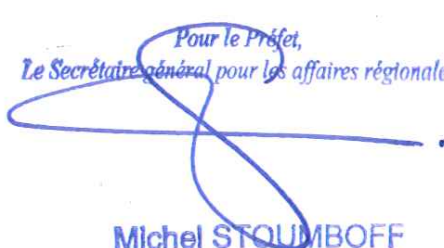
Le présent acte est dispensé des droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en vertu des articles 1084 et 1085 du Code Général des Impôts.

Article 5:

Le Secrétaire général pour les affaires régionales et le Chef de l'antenne interrégionale de la mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale de Bordeaux sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Le préfet de région,

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



Michel STOUMBOFF

Désignation et adresse des biens	Usage	Contenance cadastrale	Références cadastrales (section + N° plan)	Origine de propriété	Références de publicité foncière
Siège social 5 rue Louis Barthou, 64 000 PAU	Administratif et social Parking	3907m2	Section BV, n°244, 247.	L'immeuble du plan n°247 est devenu la propriété de la Caisse d'Allocations Familiales de Pau, par une acquisition antérieure à 1956. L'immeuble du plan n°244 est devenu propriété de la Caisse par acte de vente signé avec la société Résidence Central Park, le 21 septembre 1978.	Acquisition antérieure à 1956 Dépôt n°181, volume 2306.
Centre social la Pépinière 6 avenue Robert Schuman, 64 000 PAU	Centre social	2925m2	Section CZ n°111	Cet immeuble est devenu la propriété de la Caisse d'Allocations Familiales de Pau par vente de la ville de Pau, le 30 septembre 1968.	Acte publié à la conservation des hypothèques le 2 octobre 1968, Dépôt n°1340, volume 9158

Désignation et adresse des biens	Usage	Contenance cadastrale	Références cadastrales (section + N° plan)	Origine de propriété	Références de publicité foncière
Siège social 10-12 avenue du Maréchal Foch, 64100 Bayonne	Administratif et social	759 m2	Section BO, n°62	La CAF, copropriétaire de l'immeuble, a acheté la part de la CPAM. L'acte de vente a été publié et enregistré aux hypothèques le 25 juillet 1990.	Dépôt n°8709, volume 1990 n°5227