



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-060

PUBLIÉ LE 9 AVRIL 2018

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-097 - CA-2018-03 - Point sur l'organisation territoriale préalable à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention Consultation (74 pages)	Page 3
R75-2018-03-20-098 - CA-2018-05 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (26 pages)	Page 78
R75-2018-03-20-099 - CA-2018-06 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (27 pages)	Page 105
R75-2018-03-20-081 - CA-2018-34 Compte rendu des Etudes (86 pages)	Page 133
R75-2018-03-20-082 - CA-2018-35 Délibération relative aux minorations : approbation des minorations sur projets (60 pages)	Page 220
R75-2018-03-20-083 - CA-2018-37 Convention SRU entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Angoulins sur Mer (17) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine (27 pages)	Page 281
R75-2018-03-20-084 - CA-2018-38 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (26 pages)	Page 309
R75-2018-03-20-085 - CA-2018-39 Convention SRU entre l'Etat, la Commune de La Tremblade et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (28 pages)	Page 336
R75-2018-03-20-086 - CA-2018-41 Convention SRU entre l'Etat, la Commune de Saujon (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (26 pages)	Page 365
R75-2018-03-20-087 - CA-2018-42 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (26 pages)	Page 392
R75-2018-03-20-090 - CA-2018-45 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Vayres (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (26 pages)	Page 419

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-097

CA-2018-03 - Point sur l'organisation territoriale préalable
à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention
Consultation

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018.03

**Point sur l'organisation de la consultation territoriale préalable à l'élaboration du
Programme Pluriannuel d'Intervention**

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 l'organisation de la consultation territoriale préalable à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **20 MARS 2018**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Point sur l'organisation de la consultation territoriale préalable à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention.

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

Depuis mai 2017, l'EPF répond sans difficulté particulière aux sollicitations des maires sollicitant son expertise et les outils opérationnels d'intervention foncière, notamment sur les Départements de sa zone de compétence. Les premières conventions en Haute-Vienne et en Creuse ont été adoptées par le Bureau de l'EPF début août 2017 pour des interventions en urgence. La montée en puissance progressive des recrutements et la stabilisation début 2018 (formellement au 1^{er} mars 2018) de l'organisation territoriale et de la répartition du portefeuille de conventions et de projets permet de répondre aux très nombreuses sollicitations des maires et présidents d'EPCI, ainsi que de certains Départements. Ces projets de conventions sont élaborés donc rapidement après les sollicitations dès lors qu'elles sont dans le cadre de la mise en œuvre du PPI 2014-2018, mais aussi des orientations adoptées par le Conseil d'administration du 13 décembre 2017. Ce travail très important des équipes de l'EPF est illustré par un nombre important de conventions soumises à l'approbation du CA et du Bureau dans les premiers mois après l'installation formelle du CA le 26 octobre 2017. Il est à prévoir le même rythme à minima sur toute l'année 2018, voire 1^{er} semestre 2019, car les partenariats avec les collectivités (notamment toutes les villes moyennes et agglomérations, mais aussi beaucoup d'EPCI ruraux) se mettent en place à rythme très important puisque les outils et les équipes, ainsi que le modèle des interventions de l'EPF, sont opérationnels et efficaces depuis plusieurs années grâce à l'histoire sur les Départements historiques. Le nombre important de conventions illustre aussi une préparation importante des collectivités qui ont profité de la période de préfiguration depuis plus de deux ans parfois pour formaliser leur sollicitation de l'EPF et donc avoir pris le temps de stabiliser leurs perspectives de projets.

Dans ce cadre et sur la base de l'article L321-5 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'Administration, installé le 26 octobre 2017, a adopté dès sa séance du 13 décembre 2017 (et après un examen en Bureau, dès la première réunion du 28 novembre 2017), un premier document d'orientation en vue de l'élaboration du prochain Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour la période 2018-2022. En tout état de cause, l'EPF est d'ores et déjà en capacité d'accompagner les projets des collectivités, précisément selon les modalités de ce document d'orientation.

A cette occasion, les administrateurs de l'EPF ont souhaité que ce document d'orientation puisse être soumis à l'avis des collectivités, bien que ce ne soit pas prévu par le Code de l'urbanisme, mais cela correspond aussi à une attention particulière portée à l'écoute des besoins et enjeux des territoires tant très ruraux, que de villes moyennes, de centres bourgs que de territoires très tendus et littoraux ou métropolitains.

C'est dans cette perspective que l'EPF de Nouvelle-Aquitaine organise des réunions de consultations sur son territoire de compétence, afin d'aborder les sujets fonciers de développement du territoire et de recueillir les remarques et propositions des élus locaux en amont de la rédaction finale du PPI, dont l'adoption peut être désormais envisagée en septembre 2018 lors du CA de la rentrée d'automne, après une première synthèse lors du CA du 12 juin 2018 et un travail en groupe de travail en juin, juillet et septembre prochain dont la réunion est proposée par la Présidente du CA lors du Conseil du 7 mars 2017.

Les administrateurs du Conseil d'Administration de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sont incités à participer aux réunions de consultations afin d'enrichir les débats et de promouvoir l'intervention de l'EPF au niveau territorial. Ces réunions se dérouleront sur l'ensemble du périmètre d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Elles s'organiseront en plusieurs réunions permettant aux élus locaux d'avoir plusieurs possibilités d'assister à cette concertation.

Une feuille de route a été préétablie pour retracer les dates de ces réunions qui se dérouleront de mars à juin, pour des raisons logistiques évidentes. 18 réunions sont d'ores et déjà prévues dans les Départements du Lot-et-Garonne, de la Dordogne, de la Gironde, de la Charente Maritime, de la Corrèze, de la Creuse et de la Haute Vienne.

Programmation prévisionnelle de la consultation territoriale préalable à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (ces dates seront stabilisées avant le CA du 7 mars):

- Mercredi 28 mars : Nérac (9H30), Marmande (13h), Sarlat-la-Canéda (18h).
- Jeudi 29 mars : Brive-la-Gaillarde (9h), Lubersac/Uzerche (13h), Ussel (16h30).
- Vendredi 30 mars : Saint Léonard-de-Noblat (9h), Guéret (13h).
- Vendredi 13 avril : Bourgneuf (9h), Saint-Junien (14h).
- Jeudi 3 mai : Fumel (16h) (après le Bureau qui se tiendra à Marmande de 10H à 13H)
- Vendredi 4 mai : Villeneuve-sur-Lot (9h), Langon (12h30), Libourne (16h00).
- Jeudi 17 mai : Marcheprime (13h), Lesparre-Médoc (16h30).
- Vendredi 18 mai : Jonzac (10h), Rochefort (14h00).

Afin d'être complet dans cette démarche de concertation, des réunions supplémentaires seront organisées au sein des territoires n'ayant pas encore été consultés par l'EPF. Des consultations s'organiseront donc en conséquence dans les Départements de la Charente, des Deux- Sèvres, de la Dordogne et de la Vienne dans le courant du mois de mai et juin.

L'objectif est d'adopter lors du Conseil d'Administration du mois de Septembre 2018 le projet de Programme Pluriannuel d'Intervention. Ce projet aura alors été perfectionné par l'ensemble des remarques qui auront pu être faite lors des réunions de consultations organisées localement.

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017- **64**

Adoption des principes généraux en vue de l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018-2022, intégrant notamment les orientations stratégiques de l'Etat (OSE) et la méthode de concertation auprès des collectivités

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE l'analyse des enjeux du périmètre d'intervention présentés

-APPROUVE les modalités d'intervention présentées

-ADOpte le document d'orientation du nouveau programme pluriannuel d'interventions (PPI) 2018-2022,

-DECIDE que ce document fera l'objet d'une consultation des collectivités, selon les principes présentés, avant l'adoption du PPI 2018-2022

-DECIDE que l'EPF tiendra compte d'ores et déjà, dans ses interventions, des principes contenus dans ce document

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

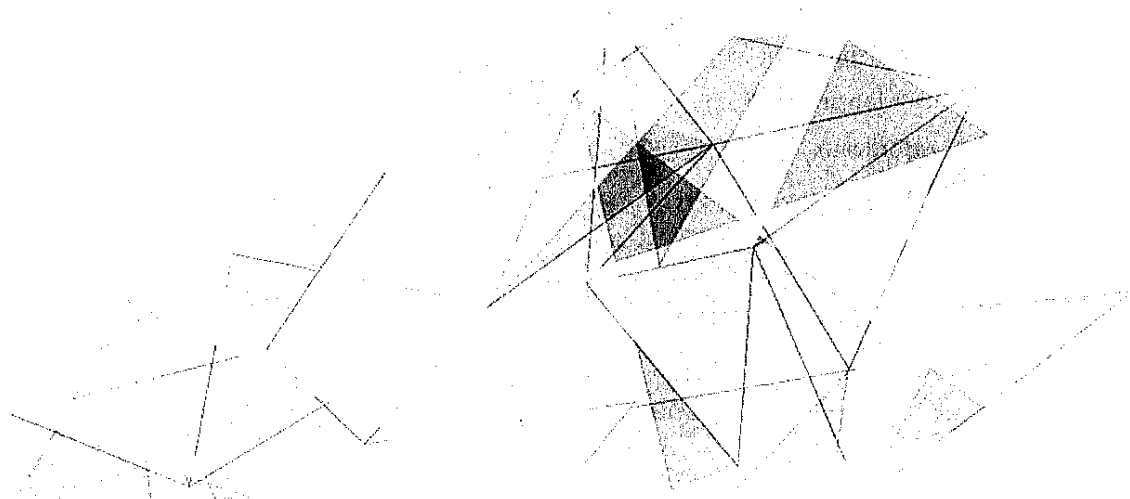
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBQEF

Document d'orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 2018-2022

Décembre 2017



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

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

Le présent document d'orientation, soumis à consultation des collectivités, a vocation à devenir après cette consultation et vote formel du Conseil d'Administration, et avec le complément des perspectives financières pluriannuelles adoptées le 13 décembre 2017, le PPI définitif.

Il est structuré de la manière suivante :

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

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

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

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

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

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

I. Présentation de l'EPF et du PPI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le présent document est rédigé en application de ces dispositions.

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

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

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

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

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

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Permettre l'accès au logement à tous, notamment aux personnes les moins aisées, en privilégiant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (son article 69 fixe des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement des personnes sans domicile ou en situation de grande précarité) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique (son article 84 définit l'habitat indigne) ;
3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39) ; ce droit de préemption est souvent délégué à l'EPF.

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

La **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017** renforce les stratégies foncières au service des territoires. Elle développe les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières.

D'une part, elle réaffirme le rôle notable de l'Etat dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière afin de favoriser une véritable culture du foncier.

D'autre part, elle renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exemple de dispositif :

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

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

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

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

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

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

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

Exemples de dispositif :

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

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

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

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

L'étalement urbain provoque l'accroissement des surfaces bâties et une surconsommation du territoire au détriment de l'espace rural. Cela induit l'artificialisation des sols, impacte l'environnement et l'organisation des territoires. Ce phénomène s'explique notamment par l'insuffisance d'offres de logements en ville par rapport à la demande ou la cherté des logements en ville.

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

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

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

Face au constat général sur l'ensemble du territoire national d'un déclin de nombreuses villes moyennes, le gouvernement souhaite engager dès 2018 un plan volontariste de revitalisation. Il a invité les membres du comité d'experts et de personnalités réuni le 7 septembre 2017 à apporter leur contribution écrite à l'élaboration de ce plan, qui doivent permettre d'identifier des solutions concrètes et opérationnelles à court terme.

Exemples de dispositif :

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

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

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

Pour cela, le plan de gestion, cœur du dispositif de reconversion permet aussi bien d'agir sur l'état initial du site que sur les usages choisis. La priorité est de supprimer l'impact des pollutions par des mesures de gestion selon une approche coûts-avantages. La solution finalement retenue doit offrir le meilleur compromis sur la base de considérations environnementales, sanitaires, techniques et économiques. Ici, le pragmatisme peut consister à accepter que certaines pollutions stabilisées ou résiduelles restent en place, après s'être assuré de leur innocuité sanitaire et environnementale. Une analyse des risques résiduels est réalisée, sur la base d'une Évaluation Qualitative des Risques Sanitaires (EQRS), pour valider l'adéquation du traitement au regard des usages.

Exemple de dispositif :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Intervention de l'EPF en matière environnementale

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

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

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

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

I. Enjeux du PPI 2014-2018

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

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

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

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

L'EPF vient prioritairement en appui des projets :

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

II. Bilan quantitatif sur la période 2014-2017 :

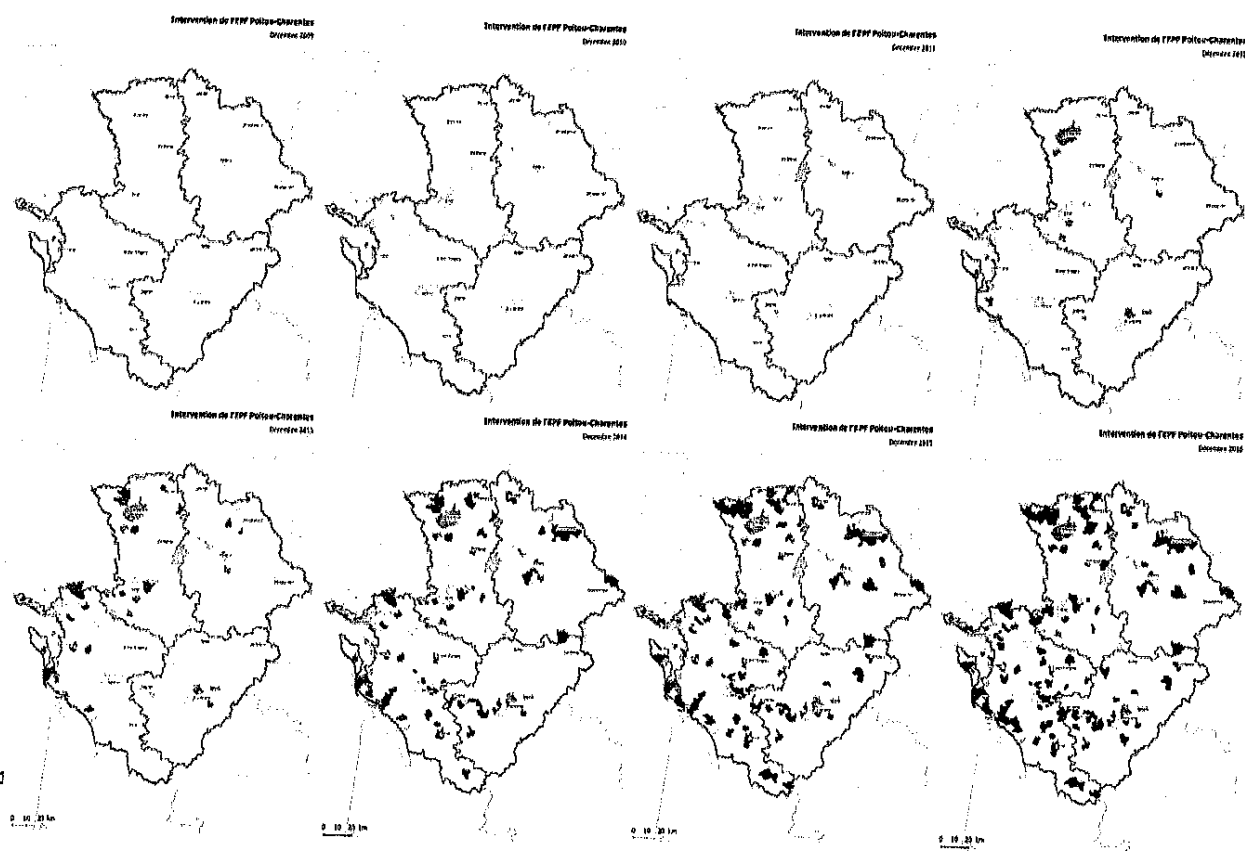
Au 31 décembre 2016, plus de la moitié de l'activité de l'EPF se concentrait sur les territoires ruraux, hors agglomérations et territoires littoraux. 136 conventions portaient sur des sujets de revitalisation de centres-bourgs, soit près de 60 % de son intervention à la même date.

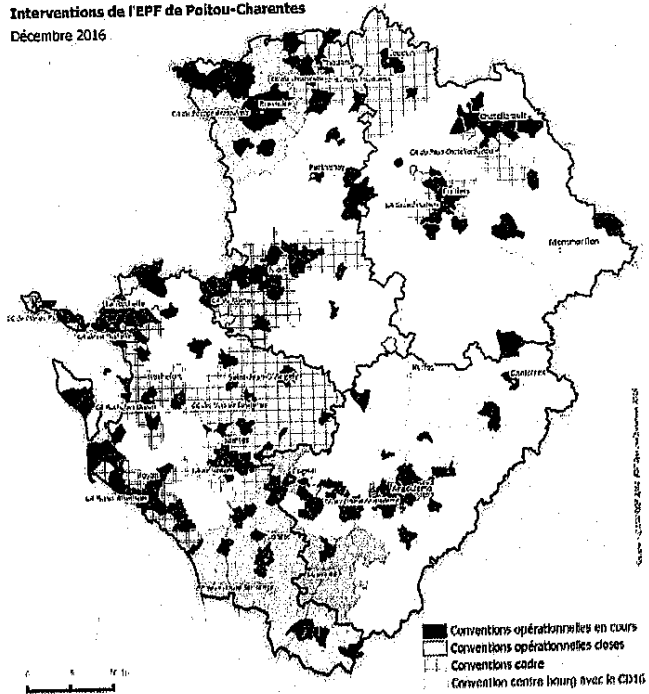
Le thème principal « logement » concernait 160 conventions, dont 48 conventions signées dans les communes déficitaires définies par l'article 55 de la loi SRU.

Au 31/12/2016

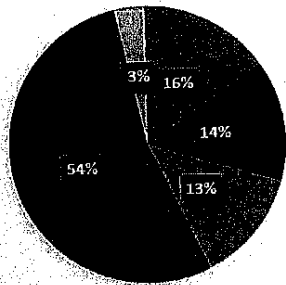
Zone géographique	Type de convention / Destination	Nombre de convention		Nombre de communes SRU	Consommation de l'espace (ha)			Convention centre-bourg	Nombre de logements		
		nombre	%		en requalification	en densification	en extension		En stock	Total	dont logements sociaux
Agglomérations très tendues		36	15,5%	22	63,6	26,9	229,9	10	1 053	1 893	558
	Logement	28	77,8%	21	60,0	26,9	131,3	8	1 053	1 893	558
	Economique	6	16,7%	1			98,6	1			
	Risques	1	2,8%		0,5						
	Divers	1	2,8%		3,1			1			
Autres Agglomérations principales		33	14,2%	12	80,4	80,4	238,6	15	705	1 074	184
	Logement	25	75,8%	10	24,2	80,4	22,6	13	605	974	164
	Economique	6	18,2%	1	56,2	0,0	216,0	2	100	100	20
	Environnement	1	3,0%								
	Divers	1	3,0%	1							
	Risques	0	0,0%								
Autres territoires littoraux		31	13,3%	9	145,8	15,6	41,9	16	501	1 031	248
	Logement	23	74,2%	8	64,6	15,6	27,7	11	501	1 031	248
	Economique	3	9,7%		80,1		1,2				
	Environnement	1	3,2%				13,0	1			
	Divers	4	12,9%	1	1,1			4			
Autres territoires non littoraux		125	53,6%	3	225,7	52,6	239,0	93	745	1 393	29
	Logement	77	61,6%	3	119,5	49,4	46,7	66	715	1 348	29
	Economique	37	29,6%		95,6		175,3	22	30	30	
	Environnement	2	1,6%				9,0				
	Risques	2	1,6%		1,4						
	Divers	7	5,6%		9,2	3,2	8,0	5		15	
Iles		8	3,4%	0	0,0	2,0	14,8	2	0	39	39
	Logement	7	87,5%		0,02	2,0	14,8	2		39	39
	Divers	1	12,5%								
Total général		233	100%	46	515,5	177,5	764,2	136	3 004	5 430	1 058

Evolution de l'intervention opérationnelle de l'EPF entre 2009 et 2016





Répartition de l'intervention de l'EPF sur différents territoires au 31/12/2016



- Agglomérations très tendues
- Autres Agglomérations principales
- Autres territoires littoraux
- Autres territoires non littoraux
- Iles

CARTE DE SYNTHÈSE DE L'INTERVENTION DE L'EPF
 Au 31 décembre 2016

Territoire d'intervention : Région Poitou-Charentes



- ||||| L'action de l'EPF est très pregnante, couvrant des sujets très vastes et des territoires hétérogènes
- Chef-lieu de département / Villes principales
- Autres villes structurantes de la région
- Une intervention dynamique allant à couvrir l'ensemble du territoire régional
- Territoire qui connaît une tension foncière et immobilière plus forte qu'ailleurs sur le territoire régional
- Interventions pour l'environnement
- Les actions de l'EPF portent en faveur de la réhabilitation des centres-bourgs et centres-villes sur une grande partie du territoire
- Interventions de l'EPF portant sur la réalisation des logements, surtout de logements sociaux
- ||||| Intervention de l'EPF pour le développement économique des territoires
- ||||| L'intervention de l'EPF est mixte, tant pour des projets mixtes habitat/commerces que pour des projets divers

Reproduction EPF Nouvelle Aquitaine, Pôle Études / DA septembre 2017

A retenir :

- L'intervention de l'EPF s'est massivement orientée à destination de projets de logement notamment au sein d'agglomérations principales dites « détendues ». Ces agglomérations sont en attente forte d'un appui que peut leur fournir l'EPF.
- La capacité de L'Établissement à mobiliser d'importantes disponibilités foncières sur plusieurs années offre aux collectivités la promesse de pouvoir mener à bien leurs projets essentiels à la pérennité de leur territoire.
- Dans les agglomérations dites « très tendues », plus des 3/4 des conventions signées étaient à destination d'opérations de logement.
- Dans les autres territoires non littoraux, les conventions signées à destination du développement économique représentaient presque 30%.
- L'EPF souhaite privilégier une politique en faveur du renouvellement urbain, tout en intervenant sur des projets en extension uniquement lorsque cela le nécessite.

III. Bilan qualitatif et modèle d'intervention :

L'EPF a été créé d'abord principalement pour le portage foncier, et a dans un premier temps beaucoup travaillé sur les agglomérations. Il y a eu ensuite quelques interventions sur les centres-bourgs dans le cadre du PPI 2009-2013. Dans le cadre du PPI 2014-2018, l'ensemble d'une gamme d'accompagnement a été mise en place : des études en amont de gisement, de marché, de plan-guide, des consultations d'opérateurs en aval. De manière générale, l'EPF développe un appui à la gestion des projets fonciers : il s'agit d'envisager les perspectives de sortie dès la préparation de la convention, d'avoir une gestion des risques et une gestion dynamique de projet.

L'EPF ne réalise pas les projets lui-même, il appuie la collectivité mais ne prend pas les décisions relatives au projet, il n'est pas un organisme de conseil. C'est la collectivité qui détermine à chaque étape l'opportunité des actions que l'EPF peut proposer de réaliser. L'EPF réalisant des interventions très spécialisées, il n'a pas vocation à être présent à toutes les réunions de pilotage, il a pour rôle d'identifier les points bloquants et de les résoudre en amont.

L'EPF se concentre sur son cœur de métier de la gestion de projets fonciers, à savoir la gestion du projet de la préparation de la convention au suivi de la cession, en articulant les différentes interventions partenariales de la collectivité et de l'EPF sur le projet, les interventions foncières, négociations, acquisitions et libérations, occupations temporaires, cessions. Il a donc vocation à externaliser un certain nombre d'actions comme des études de pré-faisabilité, de gisement foncier, plan guide, étude de valorisation du foncier commercial, d'analyses juridiques, de rédaction de dossiers de DUP. Ces prestations sont réalisées dans le cadre des conventions et ont vocation à être cadrées et restreintes avec une focalisation sur l'étude d'opportunité pour aider les élus à décider des orientations. L'EPF lie systématiquement les acquisitions foncières à la dynamique de projet, en définissant la marge de négociation, le prix d'arrêt, en prévoyant un conventionnement en anticipation pour mener des négociations pour le temps long. Son appui à l'observation foncière est strictement limité à son action au travers des projets opérationnels.

Une partie importante de l'action de l'EPF consiste à connaître et à contractualiser avec les opérateurs privés qui réaliseront certains des projets. L'EPF a vocation à permettre la réalisation d'opérations plus ambitieuses et à en démontrer la faisabilité, lorsque cela est possible et si les circonstances le permettent.

Cela implique un choix de postes très polyvalents de chefs ou directeurs de projets pour optimiser la gestion des projets, et une formation interne très forte pour arriver à cette polyvalence. En appui des chefs de projets, l'EPF dispose de postes très techniques sur des points précis (par exemple les travaux, régime des installations classées - ICPE, dépollution, gestion du patrimoine),

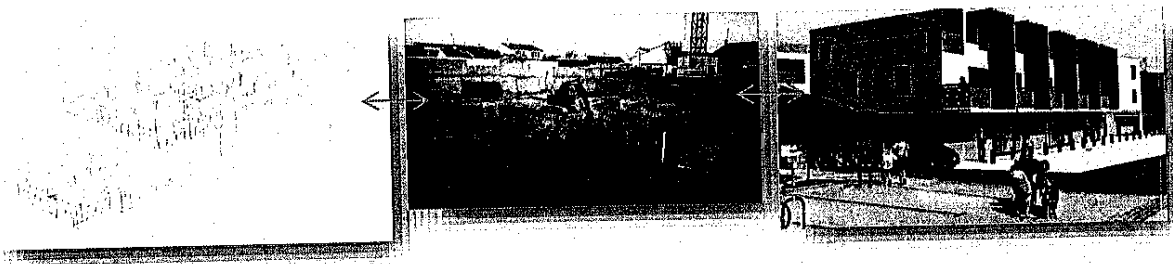
A retenir :

- **L'EPF a pris le parti d'un modèle généraliste permettant d'intervenir sur tous types de sujets (recyclage foncier à vocation économique, revitalisation commerciale de centre-bourg, renouvellement d'habitat dégradé, etc.).**
- **Traitant de problématiques particulièrement complexes, il est primordial pour l'établissement d'appliquer des principes d'efficacité, d'anticipation, et de maîtrise des risques, sur l'ensemble des projets dans lesquels il intervient.**

IV. Exemple d'opération réalisées et mode opératoire

Opération de logements à PUILBOREAU

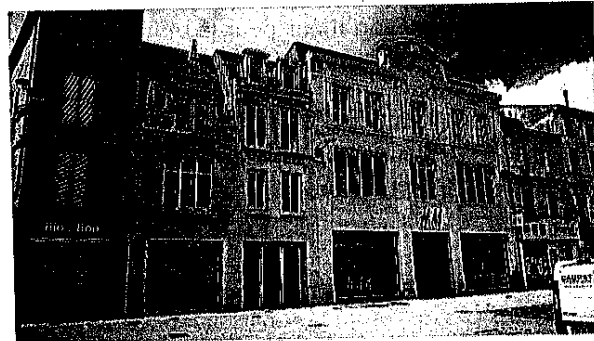
La collectivité a envisagé en lien avec l'EPF, un projet d'aménagement de logements, afin de développer l'offre d'habitat au sein de la commune, et d'accroître l'attractivité du parc de logement. Il subsistait l'enjeu primordial de revaloriser le patrimoine bâti du centre bourg, et de favoriser l'accès à la propriété au sein de la commune.



Le projet consiste à développer une opération de 22 logements, dont 11 logements sociaux, sur une emprise foncière en cœur de bourg. Suite à la démolition et à la consultation d'opérateurs, les travaux de réaménagement sont en cours. Une autre opération de ce type a été entreprise à Puilboreau.

Réhabilitation de la Galerie du Donjon, à NIORT

Dans le but de pérenniser son attractivité et sa polarisation, la ville de NIORT a souhaité donner une nouvelle impulsion commerciale au centre-ville.



C'est dans ce cadre que, dans cette ancienne galerie commerçante à l'abandon, l'EPF a acquis individuellement les lots de la copropriété (pour 21 lots au total). La cession a été réalisée en 2014 pour plus de 1M€, au coût de revient et s'est traduite par l'ouverture d'une grande enseigne commerciale en 2016 qui donne une impulsion très forte au centre-ville : la vente d'autres grandes propriétés privées est relancée. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une convention relative à l'OPAH RU lancée par la ville de Niort.

Ce type d'intervention en centre-ville de l'EPF, autant sur les logements que le foncier commercial est un levier puissant pour pousser les acteurs privés à réinvestir les centres-villes, s'il s'accompagne d'une régulation forte, voire d'un arrêt du développement en périphérie des zones d'extension commerciales ou de lotissements.

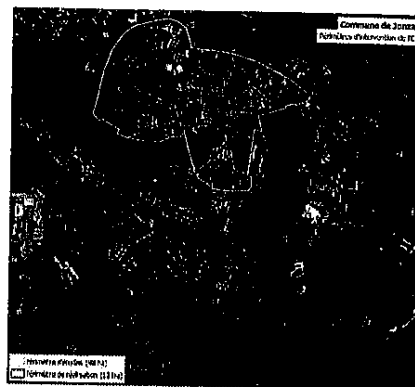
Implantation d'une entreprise d'eau minérale sur la commune de JONZAC

Jonzac, sous-préfecture de la Charente Maritime. Située au sein d'un triangle reliant Saintes, Angoulême et Bordeaux, Jonzac est un carrefour de communication important.

La commune joue donc le rôle de pôle économique et commercial, et se doit de pérenniser son dynamisme et son attractivité afin d'assurer le développement des autres communes de la Haute Saintonge.

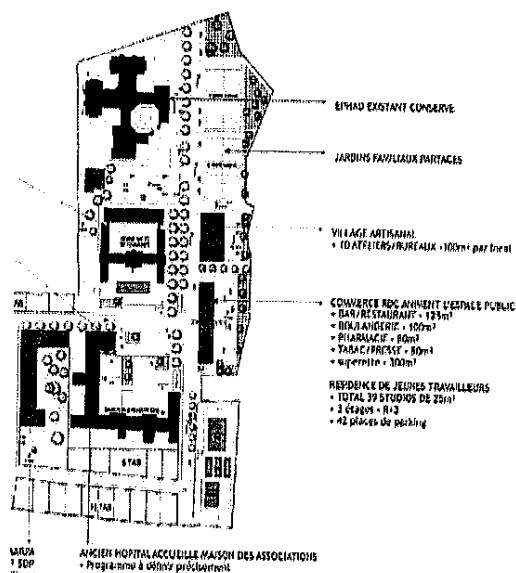
Dans ce cadre, elle a envisagée, en lien avec l'EPF, un projet de production d'eau minérale naturelle, à partir d'une source de son territoire communal. Ce projet assurera son développement économique, avec la création d'emplois, et sur le long terme, la commercialisation d'un produit local.

L'EPF est en phase d'acquisition d'un bien à proximité de la source.



Cognac (16)

L'EPF a signé en 2014 une convention avec la commune de Cognac pour le traitement de l'ancien site de l'hôpital et d'un terrain adjacent, pour un total de 14ha. La ville a pris l'engagement extrêmement fort d'abandonner l'urbanisation de 25ha sur terrains agricoles pour traiter à la place ce site très complexe.



Une étude a été lancée dès fin 2014 pour déterminer la capacité de réutilisation du site. Cela a permis d'objectiver les discussions avec l'hôpital, négociation conclue fin 2015 par l'acquisition. Une partie du site sera très prochainement réutilisée par Grand Cognac dans le cadre de l'installation du nouvel hôtel de la Communauté de Communes. L'EPF a lancé la déconstruction d'une partie des bâtiments, ce qui préparera les aménagements et les cessions à intervenir à des opérateurs. De par sa taille et le nombre important de projets de nature diverse, cette opération est exceptionnelle. Elle s'inscrit dans une démarche de redynamisation de la ville qui commence à porter ses fruits, puisque deux grands sites sont en voie de reconversion : les chais Monnet, anciennement propriété de la ville, et le site de Martell qui a récemment fait « tomber les murs ». Sur une opération de cette taille, l'apport du portage de l'EPF est particulièrement pertinent. Des premières opérations de logements seront développées en 2016 pour des travaux en 2017.

A retenir :

- **L'EPF intervient sur des opérations très diverses. Pour chaque projet, un partenariat fort a ainsi été noué entre l'Etablissement et la collectivité afin de répondre au mieux aux enjeux auxquelles elle est confrontée.**
- **Pour cela, l'EPF met à disposition des outils techniques et les mobilise sur demande autant que nécessaire afin de répondre au mieux aux attentes de la collectivité.**

C.Enjeux du nouveau territoire

I. Les enjeux relevés par la mission de préfiguration :

La mission a relevé que l'EPF créée en 2008, a atteint sur son ancien périmètre de Poitou-Charentes son rythme de croisière. Il relève que l'EPF disposait d'un stock de foncier très important, d'un taux de taxe spéciale d'équipement parmi les plus bas de France, d'une dette très réduite et d'une trésorerie conséquente.

Il indiquait que compte tenu de ces faits, la projection de l'établissement sur un territoire plus vaste peut être envisagée sans qu'il faille au préalable modifier les équilibres atteints.

▪ **Enjeux généraux du nouveau territoire d'intervention :**

La nouvelle région représente environ 15% du territoire métropolitain. Elle constitue une région dynamique à caractère rural qui reste confrontée au vieillissement de la population supérieur au niveau national et au niveau de vie relativement faible.

Troisième région économique française, après l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes, la Nouvelle-Aquitaine contribue au PIB national à hauteur de 7,7 %. La nouvelle région présente une forte domination du secteur tertiaire en nombre d'emplois. Elle est la première région agricole en termes d'emplois (5 % au niveau régional contre 3 % au niveau national). L'agriculture représente 4,1 % de la valeur ajoutée en Nouvelle-Aquitaine.

- Les emplois dans le tertiaire représentent 76 % de l'emploi régional (contre 79 % au niveau national).
- Le poids des services administrés dans la valeur ajoutée régionale a progressé entre 2008 et 2012 (+ 1,5 point au niveau régional contre + 1,4 point au niveau national hors Île-de-France).

Les logements de la Nouvelle-Aquitaine représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice aux résidences secondaires, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12% pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

- Le parc social atteint 10,1 % du parc des résidences principales, un taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %), avec des disparités entre les départements.
- Les territoires ruraux présentent des taux faibles (6 %) de logement locatif social (LLS).
- Selon les études, les besoins en logements sociaux se situent entre 2 200 et 2 900 logements sociaux supplémentaires par an.

La tension du marché immobilier régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.

- Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Les surfaces médianes des terrains se situent à moins de 800 m² (secteur littoral et grandes agglomérations) et plus de 2 500 m² dans les territoires ruraux dans l'est de la région

Le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages reflètent le changement sociétal rencontré dans l'ensemble du pays. Le parc des résidences principales est en augmentation dans toute la région. La vacance continue, elle aussi, de progresser, surtout dans les départements plus ruraux comme la Creuse, le Lot-et-Garonne ou la Dordogne.

- **Diversité des territoires :**

- Un besoin réel constaté
 - La tension du marché régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.
 - Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Une particularité, l'extrême diversité des territoires

- **Les catégories de territoire :**

La région Nouvelle-Aquitaine se caractérise par une typologie de territoires très contrastée. Elle comprend une façade maritime où la tension immobilière est patente et où le besoin d'action au titre de la politique de prévention des risques est élevé (au-delà des secteurs fortement touchés par la tempête Xynthia de février 2010).

- La Métropole de Bordeaux

La métropolisation autour de Bordeaux est effective et perceptible. Elle se caractérise par une transformation du territoire qui gagne en densité et en attractivité. Celle-ci s'est accrue récemment grâce au statut de capitale régionale qui contribue au mouvement centripète actuellement constaté.

Dotée des compétences et des outils (PLUi valant PLH) permettant de maîtriser la consommation de l'espace et la production de nouveaux logements, la Métropole bénéficie d'une attractivité qui lui assure la présence d'opérateurs (EPA Euratlantique, La Fabrique Urbaine, opérateurs privés), favorisant la mise en œuvre de sa politique. Celle-ci peut être jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements / 50 000 hectares nature, OIN Bordeaux Euratlantique).

Ces opérations majeures ne se déclinent pas pour des interventions sur plusieurs territoires de proximité. Par conséquent, cela nécessite une action foncière plus en « dentelle ».

En matière de requalification du foncier économique, une analyse fine des potentiels de revalorisation de friche est à réaliser afin de permettre une modération du marché foncier et lutter contre la spéculation et le renchérissement des coûts. Une stratégie foncière d'ensemble, contrairement à des acquisitions faites au coup par coup, permet par ailleurs de maîtriser la plus-value des fonciers à proximité des projets structurants (infrastructures de transports comme le tramway de la métropole ou opérations immobilières d'envergure avec l'exemple de Bordeaux Euratlantique) et d'intervenir en densification.

- Les villes centres d'agglomération de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ces territoires sont directement impactés par des décennies de périurbanisation qui se caractérise par une perte d'habitants, peu de renouvellement de l'offre, avec un marché immobilier et locatif peu tendu. Ces villes constituent des points d'ancrage essentiels dans le maillage du territoire. L'un des enjeux pour elles sera de pouvoir agir en réseau avec la Métropole.

- Les autres villes centres d'agglomération (et leur aire d'influence)

Ces dernières sont moins impliquées dans les réseaux de ville et n'offrent pas le même niveau que leurs homologues de rang départemental. Leur attractivité s'en ressent. Les besoins demeurent importants en termes d'offres et de réponses en logements, en activités économiques, en services, etc.

- Les polarités structurantes de l'espace rural

Ces polarités subissent les phénomènes de périurbanisation et sont fragilisées par la perte d'habitants. Leur présence est structurante pour le territoire grâce notamment à des pôles d'équipements et de services. Leurs besoins se traduisent de façon différente de ceux des territoires tendus. La faible capacité financière des EPCI et des communes ne permettent pas à ces polarités de bâtir une stratégie foncière.

- Le littoral

Le littoral est caractérisé par une forte pression, des besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales sont confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une périurbanisation subie.

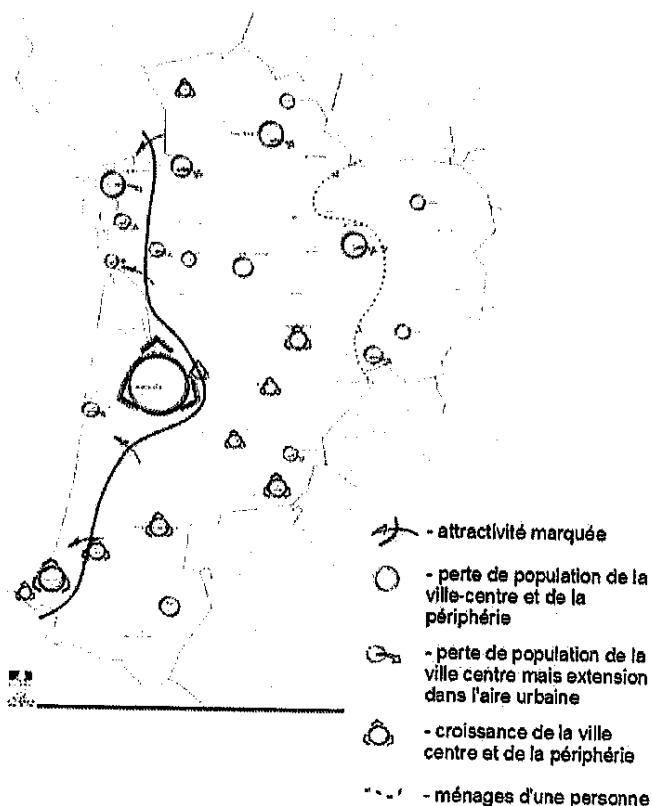
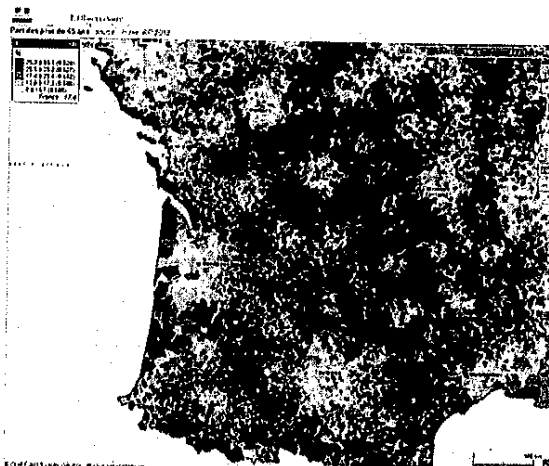
Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers, ce qui a comme effet un surenchérissement du foncier et l'éviction des populations modestes vers l'intérieur des terres.

II. Le territoire d'intervention

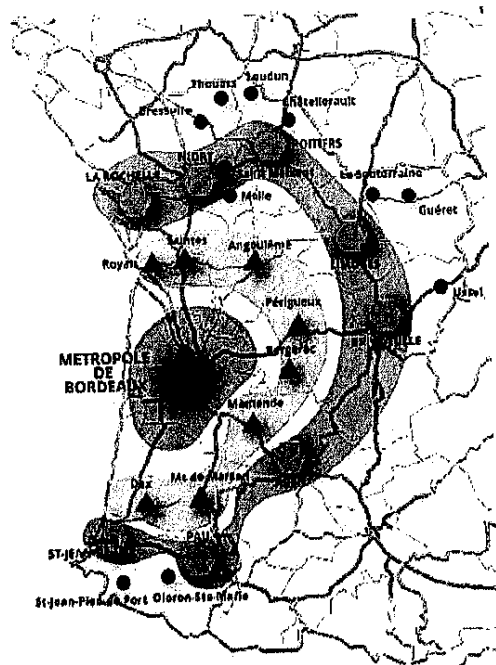
a. Structure de la population et organisation territoriale

La nouvelle région représente 15 % du territoire métropolitain et compte 5 879 144 habitants (population municipale au 1er janvier 2014), soit 9 % de la population métropolitaine. La nouvelle Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km²), au-dessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km².

Le caractère rural de la nouvelle région est manifeste. Le degré d'urbanisation de la grande région (70 %) est inférieur à celui de la France (France métropolitaine hors Ile-de-France), soit 80 %. La Nouvelle Aquitaine compte 25 grandes aires urbaines. La croissance de sa population est particulièrement marquée sur le littoral. La Nouvelle Aquitaine est confrontée à un phénomène de vieillissement. En 2011, la région compte près de 1,6 million de personnes âgées de 60 ans, soit 27,4 % du total de sa population contre 23 % pour la France. La moitié de la population de la Nouvelle Aquitaine a un niveau de vie annuel inférieur à 19 360 euros. Les 10 % des personnes les plus modestes ont un niveau de vie annuel inférieur à 10 820 euros (le seuil de pauvreté est de 11 844 €/an).



Selon une Etude de l'Insee sur les pôles urbains de 2011, 43 % de la population régionale habite dans l'une des sept plus grandes aires urbaines. Le taux de pauvreté est plus important dans les villes-centres des grandes aires urbaines, ou la pauvreté touche particulièrement les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages jeunes. Ainsi, à Bordeaux le taux de pauvreté dépasse 16 % en centre-ville alors qu'il baisse à 10 % dans la banlieue et la couronne.

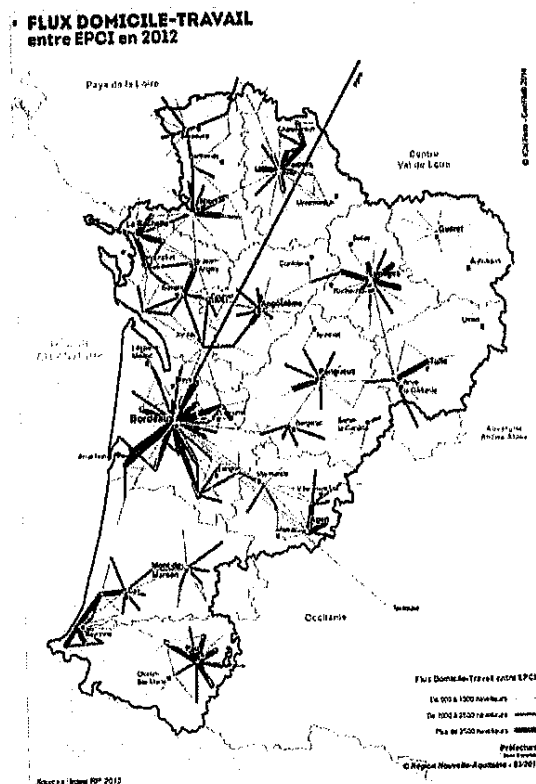


Enfin, nous assistons à un accroissement de fermetures d'écoles, conséquence directe du glissement de population des petites villes de périphérie vers les villes centres. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'accroissement de la vacance résidentielle et commerciale. Cette dynamique constitue pour l'EPF un indicateur intéressant dans le cadre de ses interventions d'accompagnement des politiques foncières visant à anticiper les mutations des territoires ruraux.

La Métropole et les réseaux de villes de la nouvelle région d'après les travaux de A'Urbe, agence d'urbanisme

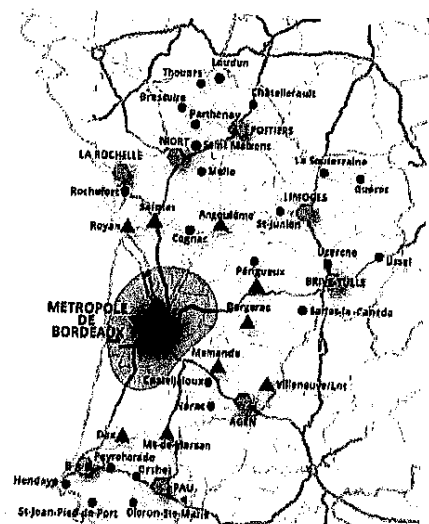
- Légende
- Métropole Locomotive
 - Réseau de villes moyennes (à 1h de la métropole)
 - Réseau de villes départementales (à 2h)
 - Petites villes périphériques

Les déplacements domicile-travail sont principalement situés au sein des EPCI puisque 2 actifs sur 3 travaillent et vivent dans le même EPCI. Les connexions domicile-travail entre agglomérations sont par conséquent peu nombreuses, les plus significatives étant les liaisons Mont-de-Marsan-Dax-Bayonne, Pau-Tarbes, Bressuire-Parthenay-Poitiers, Tulle-Brive, et l'axe Niort-La Rochelle qui se poursuit ensuite vers Rochefort et Saintes.



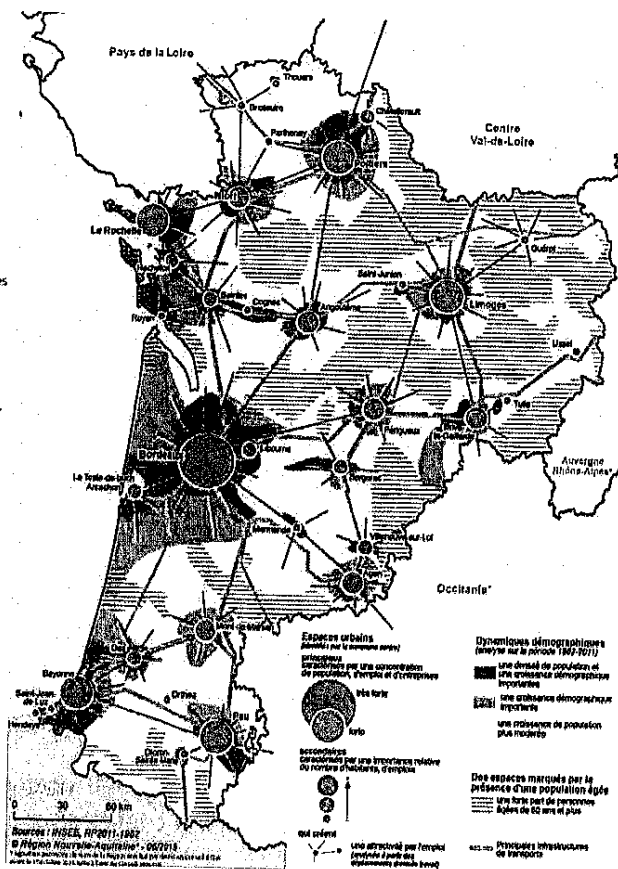
Si la Métropole bordelaise n'est pas contestée en tant que locomotive de ce grand Sud-Ouest, les autres villes majeures doivent trouver leur place : c'est dans leur intérêt réciproque. La Métropole ne sera forte que si elle est capable d'organiser un véritable échange avec les villes et constituer ainsi un réseau intelligent et étendu. Ce système réticulaire se dessine par étapes. Il doit être travaillé afin que la métropolisation n'assèche pas le devenir des autres territoires.

DYNAMIQUES TERRITORIALES



Les réseaux de proximité des principales villes de la nouvelle région

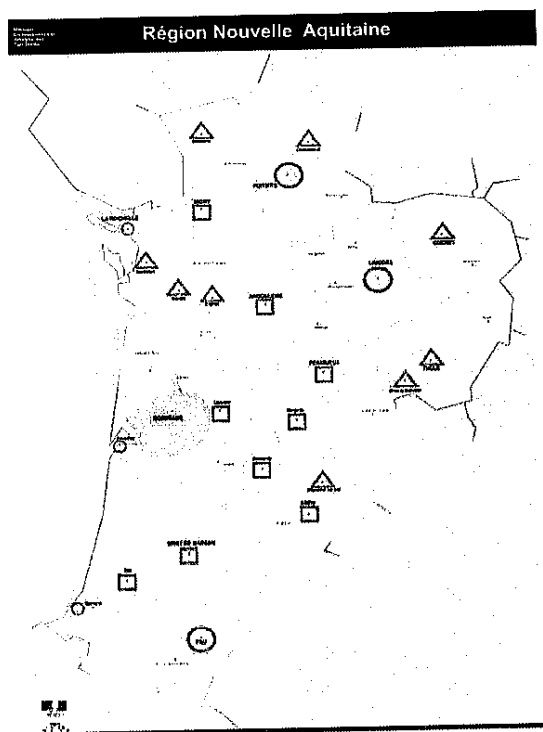
- Légende
- Métropole Locomotive
 - Pôles de mise en réseau des centres urbains de toutes tailles
 - Ville structurante pour son territoire (fonction, service, richesse)
 - Ville intermédiaire, niveau de service important
 - Petites villes, relais de services importants pour les territoires ruraux



A retenir :

- De nombreux centres-villes et centres-bourgs de la Nouvelle-Aquitaine sont confrontés au phénomène de perte d'attractivité voire de dévitalisation, sous l'effet de multiples facteurs que sont les évolutions de la géographie de l'emploi, celles de la mobilité et avec elles des modes de consommation et d'habiter.
- Partout les mêmes diagnostics sont portés : vacance commerciale et résidentielle importantes, dégradation du cadre bâti et de l'attractivité globale du centre... Cette situation problématique pour le centre-bourg, mais aussi pour les territoires alentours, à moyen terme menacés par l'affaiblissement de leur polarité structurante, appelle à chaque fois une stratégie globale pour renouer avec une image positive et une attractivité territoriale.

b. Catégorie de territoires au sein de la Région Nouvelle Aquitaine :



A l'été 2017, la DREAL Nouvelle Aquitaine a dressé un diagnostic sur les caractéristiques et les dynamiques de l'habitat dans le cadre de la rédaction d'une stratégie régionale. Ce diagnostic a abouti à l'élaboration d'une carte détaillant les familles de territoires de la nouvelle région.

De son côté, l'EPF a commandé en 2016 une note d'opportunité mettant en perspective l'utilité d'une politique foncière selon différentes échelles spatiales et temporelles au sein de la région Nouvelle Aquitaine.

Cette étude distingue cinq grands profils de territoire dans l'espace régional où l'on constate des besoins insatisfaits dans la politique foncière pour diverses raisons détaillées ci-après.

1. Le littoral

La région Nouvelle Aquitaine dispose de 720km de côte, et un nombre conséquent d'intercommunalités doivent composer avec le phénomène d'attractivité du territoire et de saisonnalité touristique, qui fait tripler voire quadrupler le nombre d'habitants entre la saison hivernale et estivale.

Les résidences secondaires perturbent les marchés permanents mais témoignent de l'attractivité des espaces littoraux.

La rareté du foncier, son prix, l'attractivité pour les résidences secondaires, et les enjeux économiques liés au tourisme (de masse ou non) sont autant d'éléments qui distinguent ces intercommunalités des autres EPCI du territoire de la grande région. Les marchés immobiliers sont nationaux voire internationaux pour quelques biens et les augmentations de valeurs créent un décrochage des capacités des « locaux » à habiter le territoire, voire à y créer des entreprises à l'exception des entreprises de services.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers qui agissent sur le foncier sans préoccupation de montée des prix. Les ventes continuent sur ces secteurs. Les cartes de valeurs immobilières et foncières parlent d'elles même : la pression est forte, les besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales

sont en outre confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une péri-urbanisation subie. La difficulté s'étend désormais à des périmètres très étendus.

Dans ce cadre, il s'agit d'y proposer des outils à la fois permettant une gestion à long terme de l'espace, la création de sites d'intérêt général pouvant échapper aux augmentations spéculatives de valeurs immobilières (exemple d'accueil de la saisonnalité dans des conditions correctes) et la production d'espaces résidentiels pour y accueillir des habitants à l'année n'ayant pas les mêmes revenus. Un partenariat avec le Conservatoire du Littoral est souhaitable dans la complémentarité des missions EPF/Conservatoire

Se développe aussi le même phénomène qu'autour des grandes agglomérations, de zones de valeurs décroissantes avec l'éloignement du trait de côte, conduisant à des phénomènes d'étalement urbain.

Charente-Maritime (La Rochelle, Royan), Gironde (les agglomérations du bassin d'Arcachon), sud des Landes, Côte basque. A l'exception du bassin d'Arcachon, ces territoires sont dotés d'un outil opérationnel pour le foncier qu'ils mobilisent variablement : maintenir et étendre la possibilité d'agir semble incontournable.

2. La métropole régionale

La Métropole Bordelaise se détache des autres EPCI en proposant le niveau de services le plus élevé de la région ALPC dans une agglomération très étendue. Son bassin de vie s'étend selon l'INSEE jusqu'au Bassin d'Arcachon à l'Ouest et le Libournais à l'Est. Son attractivité affirmée ces dernières années en fait un territoire de choix pour le développement foncier et le portage de projet urbain.

Si la politique d'aménagement de l'Agglomération est jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements/ 50 000 hectares nature, Euratlantique), elle intervient sur de grands territoires d'opérations majeures, où la question foncière est réglée par l'opérationnel.

En revanche, et bien que le budget consacré aux acquisitions foncières soit a priori très important, il ne s'appuie pas véritablement sur une stratégie d'intervention coordonnée, notamment lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une intervention foncière plus en « dentelle ». On peut citer les interventions de centralité des villes périphériques au cœur d'Agglomération, le traitement avec les communes des interventions sur les espaces commerciaux en déshérence, des politiques foncières subtiles sur des éléments sociétaux, le renouvellement urbain dans la dentelle sur des micro fonciers et sur des ilots...

En parallèle Il existe dans la métropole ce tissu d'étalement urbain, intra et extra rocade, dont les trames urbaines sont à revisiter dans le cadre d'une plus grande « urbanité ». Un travail de constitution de gisements fonciers de moyen terme, notamment à partir des lotissements des années 60 à 80 peut générer d'autres modes d'intervention, comme une densification progressive de proximité à partir de petits remembrements fonciers. Il restera à s'interroger sur la capacité de la métropole à intervenir sur les espaces de renouvellement urbain pour la mobilisation de ressources foncières à plus long terme pour les opérations d'aménagement des années 2030-2050.

En périphérie de la métropole, des EPCI ont grossi ces dernières décennies, affichant un solde migratoire positif, du fait de la croissance du bassin d'habitat, le plus souvent par débordement. Le foncier y étant généralement moins cher car plus éloigné des centres d'activités, ces espaces restent attractifs pour les ménages souhaitant accéder à la propriété en retrouvant un cadre de vie moins urbain. Ces EPCI peuvent avoir des difficultés à définir des niveaux de services suffisants (comme au niveau de l'éducation par exemple) et se heurtent aux problématiques des villes dortoirs avec des difficultés à animer leur territoire.

Leurs besoins correspondent à de véritables enjeux de structuration d'organisation urbaine, à la véritable échelle métropolitaine.

3. Villes centres d'agglomérations de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ce sont des maillages territoriaux les plus structurés, avec un niveau de service important.

On retrouve dans la ville l'ensemble des fonctions administratives au territoire, généralement les services déconcentrés de l'Etat (préfecture ou sous-préfecture), les services de soins spécialisés etc.

Les villes structurantes peuvent être de rang départemental, ou de taille juste inférieure (Dax ; Mont de Marsan ; Tulle ; Brive par exemple).

Toutes ces villes et leurs agglomérations souffrent directement des trente années de périurbanisation. Les centres ont perdu des habitants, ont peu proposé de renouvellement des offres et n'ont pu constater que leur population avait baissé. En outre, elles constatent aussi une spécialisation des profils paupérisés dans des habitats de mauvaise qualité.

Avec de faibles stratégies urbaines, sans pression de la demande, ces villes de rang départemental peuvent se dépeupler en une décennie et connaître des difficultés d'optimisation de leurs équipements. Les centres villes de ces villes centres nécessitent des interventions urbaines et de qualité, en même temps qu'elles peuvent être confrontées à des difficultés de traitements d'espaces périphériques et de quartiers d'habitat social délaissés. Le marché, plutôt détendu, offre peu de dynamiques opérationnelles.

Faiblement outillées pour conduire une politique foncière nécessaire sur la totalité des sujets urbains, elles ont particulièrement besoin d'être accompagnées dans leur projet urbain et de territoire.

4. Autres villes centres de petites agglomérations

La logique présentée pour les villes de rang départemental vaut aussi pour cette strate intermédiaire. Même si le niveau d'équipement est plus faible, c'est une maille territoriale essentielle à l'échelle de leur bassin de vie, qui peuvent être des pôles urbains importants, soit satellites de Villes centres, soit centre de bassins plus ruraux.

Celles qu'on appelait autrefois les « petites Villes » forment une armature extrêmement intéressante dans le paysage régional, mais peuvent être « désertées » d'activités économiques essentielles à leur devenir.

Toutes ces villes souffrent d'un recentrage d'activités économiques vers les métropoles ou les villes de rang départemental (ou régional).

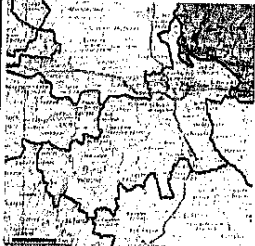
Leurs valeurs immobilières sont faibles voire déclinantes et ces villes peuvent perdre progressivement leurs équipements de proximité (comme les centres de santé par exemple). Les centres ville nécessitent des interventions urbaines de reconstitution et de modernisation de leurs espaces, avec un traitement des problématiques de stationnement, de remodelage urbain, de regroupements commerciaux... Moins outillées encore que les précédentes, elles ont besoin d'un soutien tant d'ingénierie que financiers sur les sujets urbains.

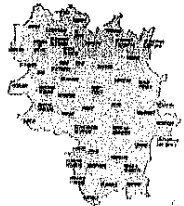
5. Les polarités structurantes de l'espace rural

On considère ici les EPCI ruraux, constitués souvent de nombreuses communes affichant de faibles densités de populations. Néanmoins, ils comptent un voire deux petits pôles urbains, qui viennent assurer les services minimums pour ce bassin de vie. Ces petits pôles viennent en complémentarité d'autres zones économiquement plus dynamiques mais généralement aussi éloignées des lieux de résidence des habitants. Ils connaissent également des phénomènes de périurbanisation et les polarités souffrent, se dépeuplent et finissent par perdre le substrat qui faisait tenir l'ensemble du territoire.

A condition de choisir et de prioriser l'action, il faut autoriser l'accès à une action en faveur de ces territoires particulièrement démunis en termes d'ingénierie et de capacités financières.

Ce rapport a ainsi permis d'aboutir à l'élaboration de fiche territoire permettant de synthétiser les enjeux foncier à l'échelle intercommunale et départementale:

CC DU PAYS FOYEN (33)	POLARITE RURALE
COMMUNES : 20 DATE DE CREATION : 2002 POPULATION : 16 300 +0.2% de croissance annuelle TAILLE DES MENAGES 2012 : 2,2 PERSONNES PAR MENAGE NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 6496 PART DES LOGEMENTS VACANTS : 14,8 % NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX : 5,1% NOMBRE D'EMPLOIS : 6 113	 <p>SUPERFICIE : 220,4 KM² DENSITE : 73,9 HAB/KM²</p>

CA du Bassin de Brive (19)	VILLE DE RANG DEPARTEMENTAL
49 communes, depuis le 1^{er} janvier 2014. 106 962 habitants, dont 44% à Brive-la-Gaillarde : +0.1%/an 2,13 personnes par ménage (1,93 à Brive-la-Gaillarde) Emploi : 43 072, Indice de concentration d'emploi positif 10,6% de logements vacants (6 250), 12,6% à Brive 7,3% de logements sociaux : 3 502 et 13,8% à Brive-la-Gaillarde Construction Environ 300 logements par an Prix €/m² ancien : 1 000€ à 1 500€ Prix €/m² neuf : 3 000€ à 3 200€	 <p>SUPERFICIE : 908,7 KM² POPULATION : 106 962 DENSITE : 117,8 HAB/KM²</p>

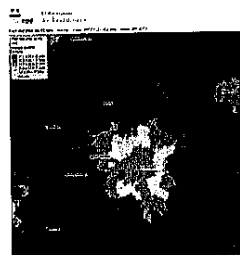
Type de territoire : EPCI rural	Nature des besoins du territoire				
	Développement urbain /habitat	Renouvellement urbain	Equipement structurants	Economie/ ZA	Autre ? Tourisme
1. Volume/Seuils	OO	OO	Train/Vélo	Numérique	
2. Nature/Diversité	OO	OO	OO		
3. Intensité/urgence	OO	OOO		OOO	
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	OO	OOO		OOO	
Organisation actuelle sur le territoire	Malgré l'élaboration d'un Programme d'action Foncière à l'appui du PLH, pas d'action foncière communautaire. Action potentielle qui reste sous la responsabilité des Maires. Intervention directe des promoteurs privés bien présents. Pas d'aménagement public SCOT du Libournais.				
Réponses actuelles	Aucunes				
Les besoins à satisfaire pour le territoire	Traiter la bastide Traitement de la vacance Renouvellement urbain de la ville centre. Centralité d'équilibre de Sainte-Foy-la-Grande. Limitation des extensions urbaines				

Qualification des besoins	Nature des besoins du territoire				
	Développement urbain /habitat	Renouvellement urbain	Equipement structurant	Economie/ ZA	Autre, spécifique ?
1. Volume/Seuils	OO	OO	O	OO	
2. Nature/Diversité	OO	OO	O		
3. Intensité/urgence	OO	OO	O	OO	
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	L'enjeu foncier est un axe prioritaire du PLH (en cours de révision) et aussi du SCOT qui affiche une ambition de réduction de 30% des zones à urbaniser au profit de la densification et du renouvellement urbain. L'action semble limitée au réglementaire (documents d'urbanisme).				
Organisation actuelle sur le territoire	Territoire plutôt détendu, l'estimation des besoins en logements du PLH 2010-2016 est traduit en besoins foncier : entre 8 et 12 ha par an. La CA développe des zones d'activités : aménagement de 150 ha de zones d'activité avec un budget de 15 millions d'euros investi, dès 2004, dans l'acquisition et l'aménagement des zones. Projet de reconversion de la Caserne (majoritairement tertiaire/service+ des logements sociaux : une centaine).				
Réponses actuelles EPF Etat	Aucunes				
Réponses actuelles EPF locaux	Aucunes				
Les besoins à satisfaire pour le territoire					

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE



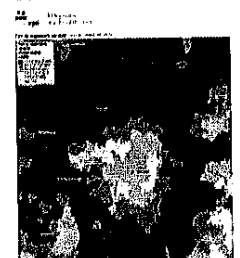
La Haute-Vienne est le deuxième plus petit département de la région par sa superficie. Avec 375 363 habitants recensés en 2015, la population haut-viennoise a progressé de 0,1 % par an depuis 2008, soutenue par les seuls apports migratoires. Densément peuplé (60,1 %), la population est très concentrée autour de Limoges. C'est le 4^{ème} département le plus densément peuplé de la Nouvelle Aquitaine après la Gironde, la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques. Près de la moitié de la population vit dans la plaine urbaine de Limoges (49 %). Plus d'un habitant sur quatre réside dans la couronne périurbaine de Limoges.

La part de la population de +60 ans représente 29,1 % de la population départementale, un taux légèrement plus élevé que la moyenne régionale (27,4 %).

Les ménages formés d'une personne représentent 99 % de la population. Le nombre de ménages fiscaux s'élève à 185 327 en 2013, dont 60,5 % sont imposés. Plus de 15,1 % de la population départementale vit sous le seuil de pauvreté (le seuil de pauvreté est de 11 944 €). La Haute-Vienne est l'un des départements français où la pauvreté des ménages jeunes est la plus importante : 28 % des personnes vivent au sein d'un ménage dont le référent fiscal a moins de 30 ans.

Malgré l'attrait de la ville centre du département, la Haute-Vienne n'est pas en hausse démographique. Le taux de personnes âgées est proche de la moyenne régionale, mais le taux de jeunes ménages pauvres est plus important.

UN ENJEU SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR L'AGGLOMERATION DE LIMOGES

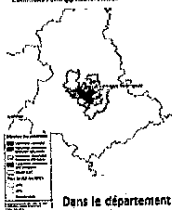


En 2012, la Haute-Vienne compte 218 992 logements. La part des résidences principales dans le parc est plus importante qu'en Nouvelle Aquitaine (83,1 % contre 80,0 %) et enregistre une augmentation de 3% par rapport à 2007. La part des logements vacants est également supérieure à la moyenne régionale (9,8 % contre 8,1 %) avec une vacance importante et durable dans les secteurs ruraux.

Les résidences principales sont moins souvent des maisons (65,9 % contre 71,4 % à l'échelle régionale). Le parc des résidences principales est un peu plus ancien (81,2 % ont été achevés avant 1991 contre 78,1 % au niveau régional).

La proportion de résidences secondaires (7,6 %) reste relativement faible par rapport à la moyenne régionale (12 %).

Communes de l'Agglo de la Haute-Vienne



Le nombre de logements sociaux publics atteint 24 772 unités, enregistrant une augmentation depuis 2010 de 1,6 %. Il représente 13 % des résidences principales. La Haute-Vienne se place en 1^{ère} position des départements de l'ALPC pour la part des locataires d'un logement HLM (12,1 % soit près de 3 points de plus que la moyenne régionale).

Neuf communes de l'agglomération de Limoges sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Seule la ville de Limoges atteint ses objectifs tandis que les autres restent défectives.

DES PRIX DE VENTE EN HAUSSE MAIS AVEC DES DISPARITES TERRITORIALES

Dans le département de la Haute-Vienne, les prix des terrains se situent entre 50€/m² pour le pôle de Limoges avec une moyenne de 10€/m² en Haute-Vienne. Les prix des maisons se situent autour de 1 450 €/m² contre 1 803 €/m² en Aquitaine. Il est resté plutôt stable dans le département (+0,3 %) mais avec de fortes disparités selon les secteurs (+ 1,7 % en deuxième couronne de Limoges, -1,5 % en première couronne, -7,3 % à Couzeix, -10,7 % à Panazol). Les prix des appartements anciens ont baissé de près de 2,8 % pour se situer à 1 150 euros du m². Pour les appartements neufs la moyenne des prix constatée entre 2014 et 2015 s'échelonne entre 2 535 euros et 3 500 euros le m², tous types d'appartement confondus. Les surfaces moyennes se réduisent mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 1 794 m² pour un terrain. Le nombre de ventes enregistrés en Haute-Vienne a progressé de 8,9 % sur un an, entre 2014 et 2015.

La question se pose ici davantage sur l'offre de logements locatifs, notamment sociaux et l'accession à la propriété compte tenu des revenus moyens moins élevés que la moyenne régionale. Les enjeux du département se traduisent également par la lutte contre le phénomène d'étalement urbain, dû à la faible des terrains qui reste relativement élevée, et la reconquête de centres-bourgs dans les secteurs plus éloignés de l'agglomération de Limoges.

Le souhait du département d'armer les territoires pour une croissance vigoureuse mais soutenue et de garantir une évolution équilibrée des territoires entre les espaces résidentiels et naturels et agricoles afin de limiter les conflits d'usage et de maîtriser la consommation foncière se reflète dans les actions menées par l'EPF.

En matière d'habitat, l'offre nouvelle de logements doit permettre de loger les ménages dans des opérations dans le tissu urbain, à des prix permettant le maintien dans l'agglomération des ménages désireux d'accéder à la propriété. En matière de développement économique, les interventions sur les zones existantes souvent déqualifiées ou à restructurer sont envisageables. Un appui en faveur du maintien et du développement commercial dans les centres anciens, tant urbains que ruraux, est également essentiel.

En matière d'attractivité des centres-bourgs, le département de la Haute-Vienne possède un tissu de communes dont les centres-bourgs sont confrontés souvent à une vacance importante tant des logements que des commerces. Le volet foncier de ces projets se heurte souvent à l'absence de leviers juridiques et financiers freinant l'efficacité structurelle d'un renouvellement et d'une requalification urbaine durable.

Les connaissances de l'EPF, ses savoir-faire et la pratique des diverses procédures de maîtrise du foncier (droit de préemption, négociations amiables, expropriation, etc.) représentent une opportunité d'avancement pour les collectivités qui verront leurs projets aboutir.

La Marche Saint-Hilaire (79)

OBJET DE LA CONVENTION :

- Restructuration de bâtiments dégradés.
- Projets d'implantation de logements et de commerces

Le projet de la commune consiste à restructurer des bâtiments dégradés. La commune souhaite en effet d'une part étudier les potentialités de revitalisation de la globalité de son centre-bourg, elle a identifié d'autre part des fonciers vacants et dégradés qu'elle entend reconvertir en logements et commerces. Il s'agit de plusieurs emprises de quelques centaines de mètres carrés en cœur de bourg.



Saint-Martin d'Arçay (17)

OBJET DE LA CONVENTION :

- en reconquête de friche commerciale en cœur de bourg
- nombre de logements : 25 à 35

Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre-bourg. Les bâtiments d'un ancien supermarché, occupent un espace central dans la commune à proximité de l'espace de loisirs de la commune (salle des fêtes, équipements de loisirs, logements communaux). Le projet vise à l'implantation de logements sous forme de petits collectifs en location et de maisons individuelles en accession à la propriété. La municipalité envisage une dizaine de logements en locatif libre ou locatif social (20%) visant un public sénior autonome et des familles avec enfants. L'objectif est d'atteindre des loyers ne dépassant pas 350 à 600 € mensuel selon la typologie.



AVIS DE LA COLLECTIVITE

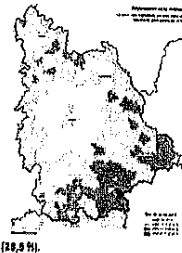
Suite aux plusieurs réunions avec des élus locaux du département, le résultat est le suivant :

- La Communauté d'Agglomération de Grand Limoges a été rencontrée plusieurs fois depuis l'automne 2015. Son Président ex-administrateur de l'EPF au titre du Conseil régional depuis janvier 2016. Comme vous le savez, une réflexion a été engagée pour y créer un EPF local d'agglomération.
- Le Maire de Limoges a semblé intéressé avec son adjoint à l'urbanisme et a demandé un nouveau rendez-vous pour les prochaines semaines.
- Au Nord de la Haute-Vienne, la présidente de la Communauté de Communes et maire de Bellac est apparue très intéressée par les perspectives d'intervention de l'EPF en appui du projet de revitalisation de centre-bourg qui avait fait l'objet d'une démarche dans le cadre de l'AMM centres-bourgs de l'Etat.

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Avec 430 000 habitants, le département de la Vienne conserve un caractère agricole, à l'instar des départements voisins de la région : la Charente et les Deux-Sèvres. Le département a connu une stabilité démographique depuis 2007, avec une légère hausse de 0,7 % entre 2007 et 2012.



UNE VACANCE IMPORTANTE DANS LES MILIEUX RURAUX

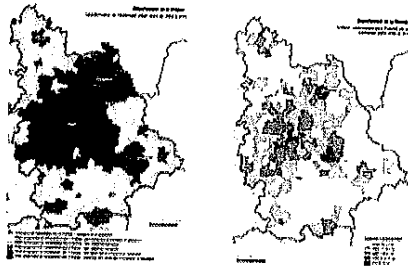
En 2012, le département de la Vienne comptait plus de 250 000 logements dont 197 000 résidences principales. En 2010, plus de 33 000 logements étaient considérés comme indignes dans le département avec plus de 7 700 logements en zones rurales.

Le taux de la vacance s'élevait à plus de 30 %, soit plus de 22 500 logements vacants sur le département. La vacance de logements est, proportionnellement, la plus importante en milieu rural. Le taux de la vacance est de 9,7% dans la Vienne, mais il dépasse 30 % dans certains secteurs ruraux (sud Vienne).

Le parc locatif des bailleurs sociaux englobe plus de 34 200 logements sociaux, dont l'essentiel a été construit entre 1950 et 1990. La taille du parc se caractérise principalement par des logements de 3 pièces (40 %) et de 4 pièces (28,5 %).

La part de logement individuel est particulièrement forte dans le département de la Vienne puisque 3/4 des ménages vivent dans une maison. (Région 2013)

UN TERRITOIRE QUI N'ÉCHAPPE PAS À L'ÉTALEMENT URBAIN



Territoire à dominante rurale, la Vienne n'échappe pas à un très fort étalement urbain, lié pour moitié aux besoins en habitat et pour le reste aux besoins en activités et infrastructures. Sur les 40 dernières années, le taux d'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat a augmenté 3 fois plus vite que celui de la population, l'urbanisation liée à l'habitat a plus que doublé en 40 ans.

L'étalement urbain est lié au modèle d'habitat de la région, dominé par la maison individuelle. Cette prédominance de la maison individuelle entraîne une forte consommation d'espace, même si la surface moyenne de terrain pour une maison diminue.

Plus de 2 000 logements ont été construits annuellement entre 2007 et 2011 sur l'ensemble du département. Le taux des logements construits en individuels entre 2007 et 2011 s'élève à 95 % du total des logements construits sur la période, avec des taux allant jusqu'à 100 % dans les zones rurales et seulement dans les communes urbaines et périurbaines (les taux baissent (20 % à Poitiers, 37,4 % à Saint-Benoît ou encore 51 % à Chassagnac-du-Poitou).

La densité résidentielle est en moyenne de 30 logements par hectare bâti de surface bâtie.

La surface médiane en m² des terrains des logements neufs (tant collectifs et qu'individuels) est de 1 228 m² (source : Région 2007-2012). Sur les territoires urbains les surfaces environnent les 120 m² tandis que dans les zones rurales les surfaces peuvent atteindre facilement les 9 000 m².

LE MARCHÉ IMMOBILIER DETENDU AVEC QUELQUES DISPARITÉS

En 2013, le prix moyen d'une parcelle se situe autour de 97 000 € sur l'ensemble du territoire départemental, mais avec toutefois des disparités entre les territoires ruraux et urbains, allant ainsi de 16 000 € dans le CC des vallées de Gartempe et Creuse à plus de 80 000 € sur l'agglomération de Grand Poitiers (source : maires et opérateurs privés, ADI 36)

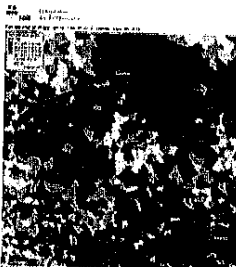
La tendance générale qui se profile est une diminution de la taille des parcelles. En effet, les parcelles autorisées en 2007 faisaient en moyenne 937 m² alors qu'en 2012 elles ne font plus que 616 m² en moyenne (ADII septembre 2012).

AVIS DE LA COLLECTIVITE

Devant la forte consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'enjeu est de développer une urbanisation durable en limitant l'artificialisation des sols. Le renouvellement urbain apparaît comme une des réponses à ces enjeux en travaillant sur le tissu urbain existant. La tâche urbaine ne cesse pas d'évoluer, la planification d'étalement urbain relève de l'adaptation de l'offre en logements dans les centres urbains. Le périurbanisme se fait au détriment des centres-bourgs où le taux de la vacance est plus important. L'enjeu de recouvrer des logements vacants dans les secteurs ruraux reste essentiel.

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



UNE POPULATION VIEILLISSANTE DONT LES REVENUS RESTENT FAIBLES

Le département compte plus de 430 909 habitants, enregistrant une évolution démographique moyenne entre 2008 et 2013 moins soutenue, de -0,4 %. La densité de sa population se situe à environ 46 habitants/km² en 2013.

En 2013, la part de la population de +50 ans atteint plus de 340 000 habitants, soit 33,7 % de la population départementale ce qui représente un taux plus élevé que le taux régional (27,4 %).

La taille des ménages atteint 2,17 personnes (2,19 en 2011), une baisse qui se confirme avec un rythme en diminution de 0,33% contre 0,88% pour la période 1990-1998.

Sur les 192 682 ménages fiscaux présents en Dordogne, 34 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLM et 40 563 des ménages fiscaux vivent sous le seuil de pauvreté au sens de l'Insee soit 21% de la population dordognoise (le seuil de pauvreté est de 11 844 €). La Dordogne fait partie des trois départements de la région Nouvelle Aquitaine les plus ruraux et dont les niveaux de vie médians sont les plus faibles.

Le département de la Dordogne peut se définir ainsi comme un département vieillissant où la taille des ménages confirme sa baisse et les revenus des ménages se situent parmi les plus faibles.

UN PARC DE LOGEMENTS QUI CONNAIT UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE

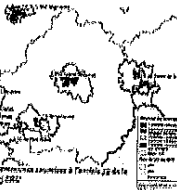


En 2013, le parc de logements comptait 298 412 logements, soit 14 % du parc aquitain (Région 2013). La part des résidences principales représente 75 % du parc départemental (13 % des résidences principales de la région) et enregistre une évolution de 1,1 % depuis 2007.

Le nombre de résidences principales d'état médiocre est en diminution et se situe autour de 3,4% en moyenne annuelle depuis 2007 et compte au total 8 965 logements classés en 7 et 8.

La vacance comptabilise 28 825 logements en 2013, avec une augmentation depuis 2007 de +2,2 % en moyenne annuelle, le taux de la vacance (11 %) est largement supérieur à la moyenne régionale (8 %). Ce taux est directement proportionnel à l'éloignement des côtes, constat fait sur l'ensemble de la région.

Le taux de résidences secondaires est plus élevé que la moyenne dans la Nouvelle Aquitaine (12 %) et représente 13 % du parc de logements départemental.



En 2013, le nombre de logements sociaux publics atteint 13 861 unités, des résidences principales. Le taux de la vacance y est deux fois plus important que la moyenne régionale (de 4%).

En Dordogne, 7 communes sont soumises aux obligations de la loi SRU dont 4 communes déficitaires. Au 1^{er} janvier 2013, le déficit de LLS était de 1 144 logements. Les territoires de l'Unité urbaine de Périgueux, de la CA du Grand Périgueux, de l'Unité urbaine de Bergerac et la CA Bergeracoise ne sont pas soumis à l'obligation renforcée de 25 %.

LE MARCHÉ IMMOBILIER MOINS TENDU QUE LA MOYENNE REGIONALE

En Dordogne, les prix de l'immobilier sont bien inférieurs à la moyenne régionale. Les prix des terrains ont enregistré une très forte augmentation, de 7,95 %. Ils s'élevaient ainsi à 14 €/m². Pour les appartements les prix se situent à 1 917 €/m² et les prix des maisons se situent autour de 1 286 €/m² contre une moyenne régionale qui se situe aux alentours de 2 600 m². Les surfaces moyennes se réduisent mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 2 098 m² pour un terrain.

D'après Immoparis (exploitant les données PERVAL), les terrains à bâtir seraient vendus en moyenne à 21 000 € dans le département. Ils sont notamment vendus à 20 000 € dans le secteur de Périgueux et à 23 000 € dans le secteur de Bergerac. A titre de comparaison, les terrains à bâtir se vendent à 40 000 € en moyenne dans la Lot et Garonne, 48 000 € dans le secteur d'Agen et 25 000 € dans le secteur de Marmande.

Les prix des loyers du parc public sont inférieurs à la moyenne régionale et vont de 4,75 €/m² en collectif (contre 5,4 €/m²) à 5,17 €/m² en individuel (contre 5,5 €/m²).

La construction neuve

En 2013, 2 732 logements ont été autorisés en moyenne annuelle entre 2007 et 2013. Dans le département, en 2012, 1 903 logements ont été autorisés (6,6 % du total régional), soit une baisse de 149 % depuis 2007. Le près à taux zéro a été attribué pour environ 658 produits en 2012, soit près de 11 % du total régional.

Ainsi, le département de la Dordogne se caractérise par la progression du parc des résidences principales et de la vacance sans doute liée à l'obsolescence des biens et dont la reconquête représente aujourd'hui l'enjeu primordial pour lutter contre l'extension urbaine (les surfaces de terrains à bâtir parmi les plus grands de la Nouvelle Aquitaine). Cette existe également dans le parc public alors que plusieurs communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU. En tout d'une part importante des ménages.

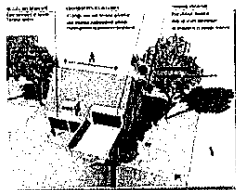
L'aidé aux territoires ruraux représente un enjeu important pour le département afin d'éviter les phénomènes d'exode rural connus par le passé et pour assurer un développement équilibré des territoires. La revitalisation des bourgs ruraux passe par la résolution de multiples problématiques : traitement 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...).

Face à la complexité des projets, les petites communes rurales ont nécessairement besoin d'aides de natures diverses, que ce soit en termes financiers, en ingénierie ou en capacité d'acquisition foncière. Dans ce contexte l'intervention de l'EPF en Dordogne pourrait s'organiser autour des axes précités et son action sur le territoire pourrait se traduire déjà par des actions qu'il porte sur le territoire de la Charente, un territoire qui connaît des enjeux similaires aux ceux de la Dordogne.

EXEMPLES D'INTERVENTION DE L'EPF DANS DES TERRITOIRES AUX ENJEUX SIMILAIRES A LA DORDOGNE

Coursuy-les-Bois (86)

La commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition de terrains situés en plein centre-bourg, d'une surface de 3 750 m², pour la réalisation d'une maison d'accueil familial. Il s'agit d'un projet assez spécifique (8 structures de ce type sont prévues dans le département), qui regroupe une famille d'accueil et 3 accueillis âgés ou handicapés, dans un logement composé d'une partie privative pour l'accueillant, d'une pièce de vie commune avec les accueillis et de chambres privatives avec salle de bains pour les accueillis. Le rôle de l'EPF est de se porter acquéreur du foncier (l'acquisition est prévue début 2016), et préalablement de mener une étude de pré faisabilité pour s'assurer de l'équilibre du projet et des sources de financement. La commune monte désormais le dossier et l'EPF pourra l'assister dans la recherche d'un opérateur et l'ingénierie de la cession, si elle le souhaite.



Saint-Même-les-Carrières (16)

Restructuration d'une friche en cœur de bourg
CONVENTION :
 Reconquête d'une friche commerciale et d'habitation en centre-bourg
 Projet d'implantation d'un commerce et d'équipements médicaux

Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Cette emprise bâtie, très dégradée dispose d'un emplacement privilégié, sur la place principale du bourg. Cet ilot est donc prioritaire dans la politique de revitalisation de centre-bourg entreprise par la commune qui entend y implanter un commerce (boulangerie) et des équipements. Cette dernière a donc sollicité l'EPF pour acquérir ce foncier qui est actuellement en cours de négociation.



AVIS DE LA COLLECTIVITE ET POINT D'ETAPE

Le Conseil Départemental de la Dordogne a délibéré pour émettre un avis favorable à l'inclusion du département dans le périmètre de compétence de l'EPF, en date du 23 juin dernier, et demander "par anticipation et pour illustrer les missions possibles de l'Etablissement, la réalisation de diagnostics préliminaires sur des communes du département, en ciblant des enjeux spécifiques et représentatifs du territoire".

L'intérêt des élus a été montré fort pour l'intervention de l'EPF sur le territoire départemental de la Dordogne, c'est pourquoi les collectivités sollicitent désormais à travers le Conseil Départemental l'EPF pour pré-analyser des projets qu'elles envisagent.

Stratégie foncière du Conseil Départemental de Gironde :

Dans le cadre de ses missions de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels, le Département peut être amené à acheter des biens bâtis ou non et les gérer pour son propre compte, ou à subventionner des acquisitions ou des réserves foncières à vocation environnementale ou agricole réalisées par les collectivités locales ou les exploitants. Ainsi le Département :

- ✓ mène des opérations d'aménagement foncier (réorganisation parcellaire autrefois appelée «remembrement»), visant à atténuer l'impact de l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (autoroutes, LGV), à réparer les dégâts occasionnés par les tempêtes ou à rationaliser le parcellaire agricole ou forestier à la demande des collectivités locales ;
- ✓ accompagne le développement des territoires, tout en veillant à la limitation de l'étalement urbain, au recentrage du développement dans les centres-bourgs et à la revitalisation des centres-anciens dégradés ;
- ✓ favorise l'émergence de projets de territoires répondant aux enjeux clés de chacun, notamment grâce à la démarche de dialogue territorial engagée autour des Pactes territoriaux ;
- ✓ s'appuie sur des dispositifs spécifiques et propose une ingénierie technique, administrative, juridique et financière renforcée par la création de l'Etablissement public administratif créé fin 2017 baptisé Gironde Ressources.

A retenir :

Le nouveau périmètre d'intervention de l'EPF nécessite un équilibre territorial sensible que l'Etablissement doit appuyer par la diversité de ses interventions :

- En zone tendue foncier le foncier est rare et les prix du marché sont en hausse, l'intervention de l'EPF doit contribuer à reconstituer des disponibilités foncières, et ainsi permettre le développement d'une offre abordable.
- En zone moins tendue, la mission de l'Etablissement est d'appuyer la structuration territoriale, de contribuer à la revitalisation des centres-bourgs, et d'accompagner les politiques foncières vers la limitation de l'étalement urbain.

L'EPF intervient au service de tous les types de collectivités.

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, ainsi que, sur les nouveaux territoires, le bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume d'interventions très probablement sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d'appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU, des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment.

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux : Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département.

Les enjeux sont d'appuyer des projets de logement en renouvellement urbain, sur le diffus ou sur des grandes opérations d'aménagement par exemple en quartier de gare, d'appuyer les communes soumises à la loi SRU qui le souhaitent. Il peut aussi s'agir d'appuyer le commerce de centre-ville, et dans les centres-bourgs périphériques avec l'aménagement urbain, la structuration et la qualité de vie, et aussi de traitement de friche et la reconversion de zones industrielles et d'activité pour développer l'emploi. Les enjeux de développement économique généraliste en renouvellement urbain notamment les logiques de filières et de pôle représentent souvent des priorités des collectivités.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches.

Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement de l'habitat et des commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

c. Logement :

▪ Le parc du logement

Les logements régionaux représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice à la résidence secondaire, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

La Nouvelle-Aquitaine est la quatrième région en nombre de logements, très proche derrière l'Occitanie. Son parc progresse annuellement de 1,23 % depuis 2008 en moyenne.

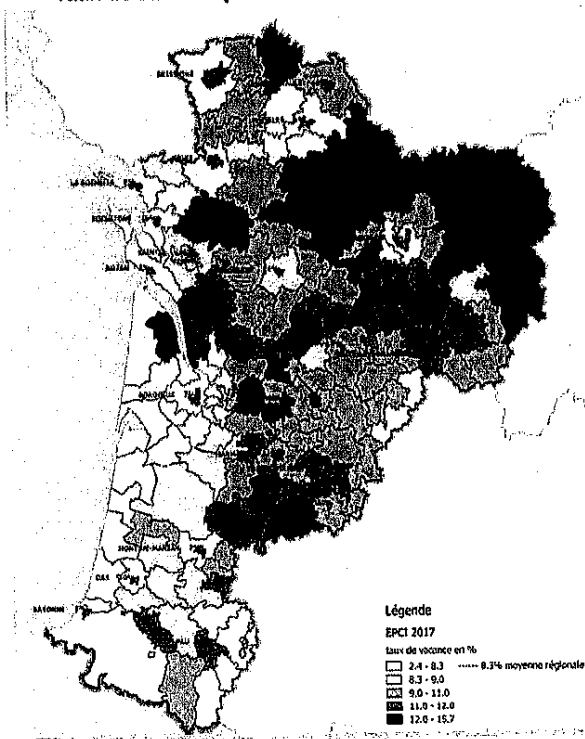
Le nombre de **résidences principales** a augmenté de 19 % entre 1999 et 2012, soit beaucoup plus rapidement que la population (hausse de 10 % sur la même période). Le desserrement des ménages (2,15 personnes par ménage, nettement sous la moyenne nationale), dû notamment au vieillissement de la population et à l'augmentation des décohabitations, entraîne un besoin supplémentaire de résidences principales.

La présence des **résidences secondaires** est prégnante dans certains EPCI littoraux où le taux atteint 50 %. L'Est du Limousin accueille également un fort taux de résidences secondaires (40 %) dû à la conjoncture de plusieurs facteurs : déclin de la population, prix abordables, résidences familiales conservées.

La région Nouvelle-Aquitaine est confrontée à un taux de la **vacance** supérieur à la moyenne nationale (7,3 %), le département le plus touché étant la Creuse (13,7 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène.

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Les maisons individuelles représentent 71 % du parc des résidences principales, fortement au-dessus de la moyenne nationale (43%), ce qui peut générer de la consommation d'espace.

Taux de vacance par EPCI en 2013



- Consommation d'espace

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Cette répartition largement en faveur des logements individuels est sensiblement plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire français (71% contre 43% en France métropolitaine).

En Nouvelle Aquitaine, 6 % des communes se situent à plus de 15 logements/ha.

- 21 % des communes : < 6 logts/ha
- 30 % des communes : > 6 et < 8 logts/ha
- 24 % des communes : > 8 et < 10 logts/ha
- 19 % des communes : > 10 et < 15 logts/ha

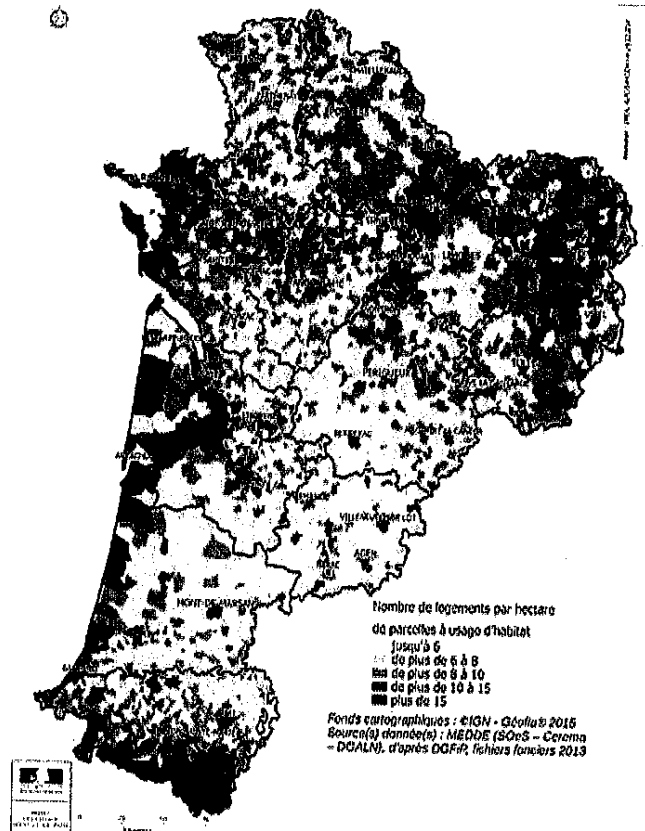
En 2015, 10,5 % de la construction neuve (logements autorisés) en France métropolitaine se situe en Nouvelle-Aquitaine (alors que la Nouvelle-Aquitaine représente 8,9 % de la France en population), ce qui montre un certain dynamisme. Après une forte baisse de la construction neuve en 2014, l'année 2015 marque une reprise (+7 % essentiellement due à la croissance du collectif avec +19%) en Nouvelle-Aquitaine. Près de la moitié des logements autorisés (46 %) sont situés en Gironde.

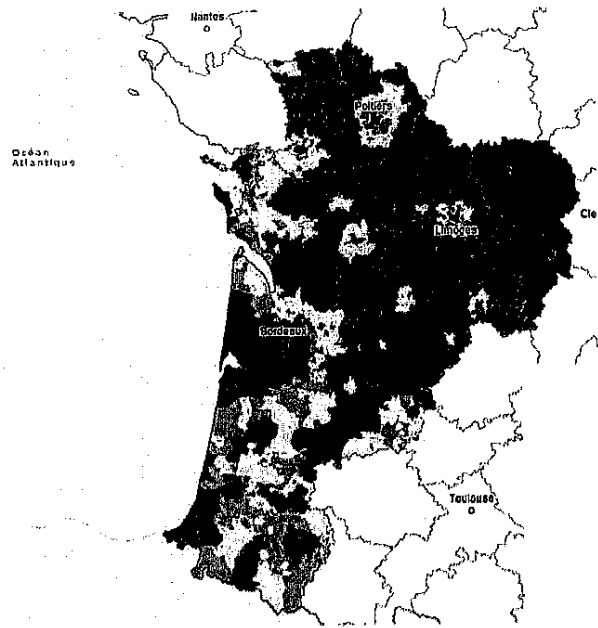
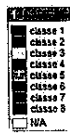
Contrairement à la période 2000–2008 au cours de laquelle la zone où la construction neuve était plus étendue, depuis 2008, elle se concentre en grande partie sur la zone littorale et sur l'aire urbaine de Bordeaux.

Dans l'Est, la consommation d'espace est importante, on observe une utilisation importante des grandes parcelles et un phénomène de mitage.

La région Nouvelle-Aquitaine est une région de propriétaires occupants (63 % contre 58 % en France métropolitaine).

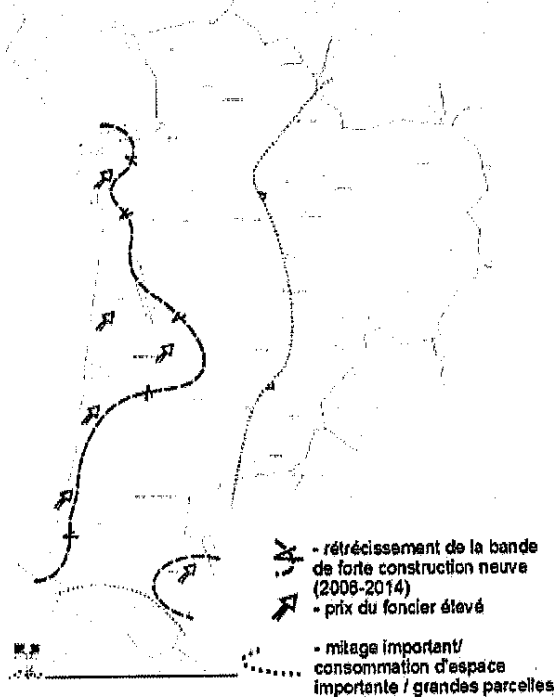
Nombre de logements à l'hectare en 2013





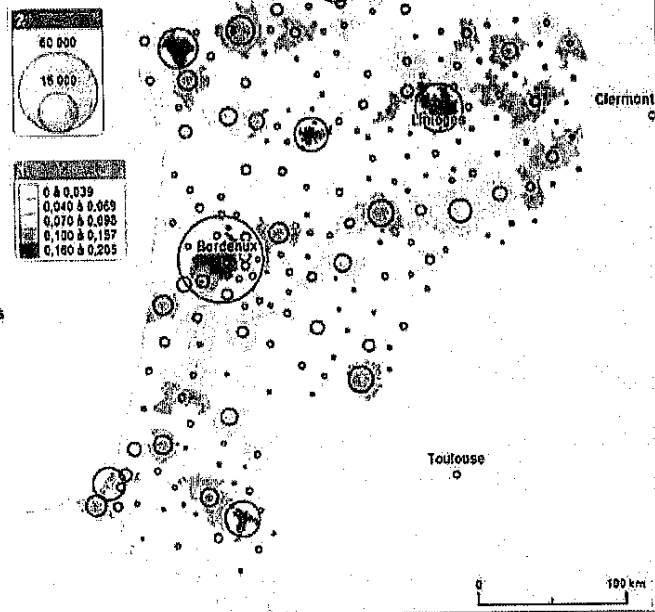
1. secteur rural en renouveau et étalement urbain
2. secteur rural détendu
3. étalement urbain
4. forte tension résidentielle
5. couronne périurbaine résidentielle
6. très forte tension résidentielle et touristique
7. pôles urbains en perte de population
8. pôles urbains bordelais

Dynamique de construction et consommation foncière



On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural et un peu sur le littoral landais, mais également sur des territoires en perte de population. 40 % du territoire connaît un étalement urbain dû à la croissance de la population, sur 27 % du territoire la croissance des territoires artificialisés est plus forte

1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI



que la croissance de la population et 30 % du territoire connaît une artificialisation des terrains tandis que la population est en recul. Seulement 3 % des communes régionales connaissent une régression des surfaces artificialisées malgré le gain de la population.

© IGN, GeoPLA3, 2016 - France entière par EPCI

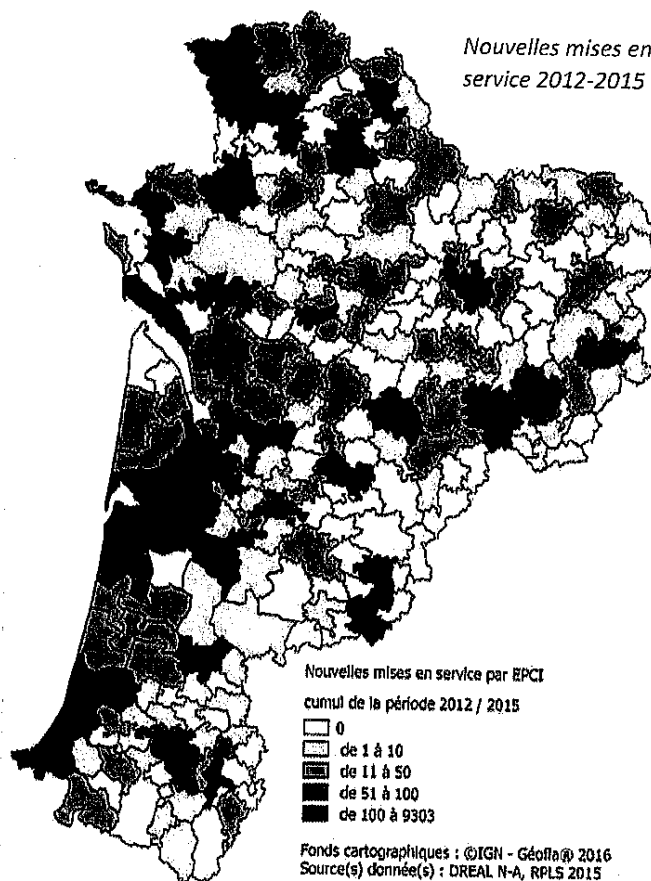
- Le parc social

Le parc social compte environ 277 000 logements, soit 10,1 % du parc de résidences principales, taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16%). Les départements ruraux ont une offre de logements sociaux assez faible (7 %), tandis que les trois départements des préfectures des ex-régions sont ceux aux taux les plus forts, la Haute-Vienne culmine à 14,3 %.

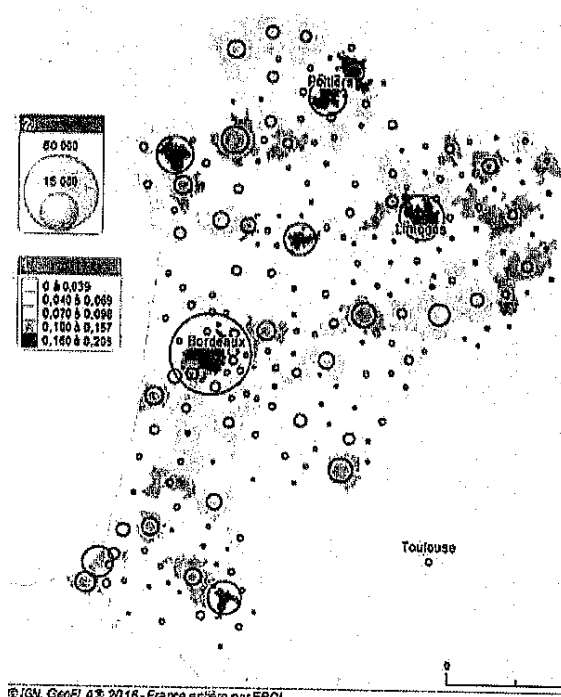
Le taux de vacance structurelle de plus de trois mois est de 2,1 % alors que la moyenne nationale se situe à 1,6 %, avec un taux plus élevé que la moyenne régionale dans la Haute-Vienne et la Creuse, signe d'une détente du marché locatif social.

La dynamique de construction est lancée depuis 2011, le nombre de logements sociaux a augmenté en moyenne de 1,8 % par an. Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %, dont la Gironde enregistre le taux le plus élevé, après les Pyrénées Atlantiques (Bordeaux Métropole (+2,9 %) et la Gironde hors Bordeaux Métropole (+3,9 %)).

Nouvelles mises en service 2012-2015

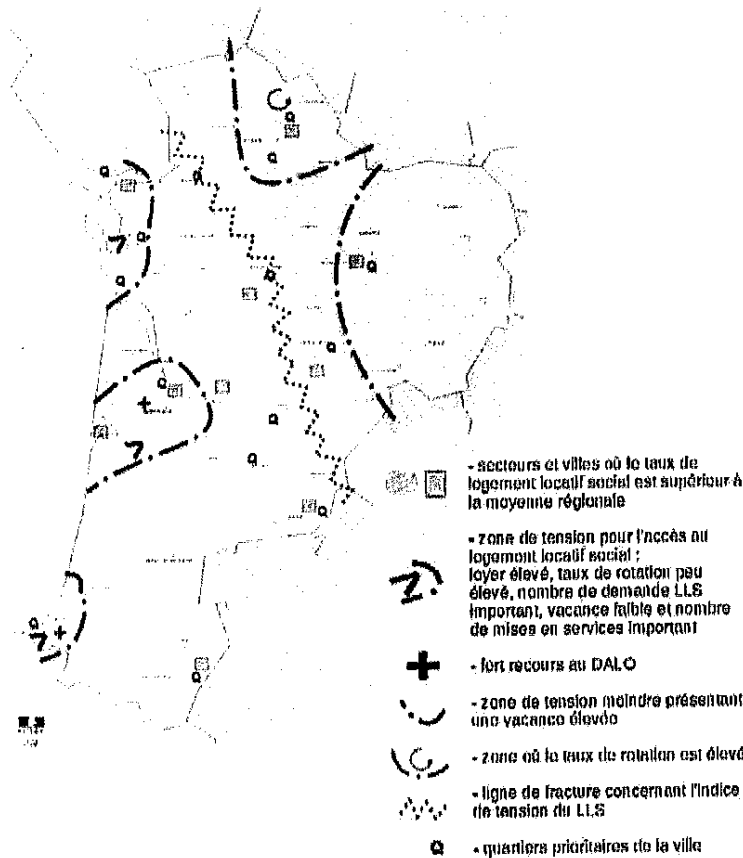


1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI



Les trois dernières années, le PLAI a représenté entre 24,9 % et 28,6 % du nombre de LLS financés, ce qui va constituer à l'avenir une offre relativement importante de logements à destination des populations les plus modestes.

À l'opposé, le PLS constitue également une offre non négligeable puisque la part de logements financés en PLS représente entre 25,7 % et 26,7 % des logements financés ces 3 dernières années.



Selon l'indice de tension du logement locatif social (rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur une année) la région est séparée en deux par une ligne de fracture du nord-ouest au centre-est. Au nord de cette ligne, l'indice de tension est moins élevé qu'au sud, ce qui est le signe d'un marché du logement locatif social plus tendu au sud de la région.

Le nombre de demandes de logement social issu du SNE en 2015 s'élève à plus de 117 000 dans la région Nouvelle-Aquitaine, plus de 80 000 demandes étant formulées par des demandeurs extérieurs, c'est-à-dire non encore logés dans le parc HLM. Sur la région, en moyenne, 50 % des demandes concernent des T1 et

des T2, alors que le parc locatif social est essentiellement composé de T3. Les ménages de taille réduite (1 ou 2 personnes) représentent 77 % des demandes de la région Nouvelle-Aquitaine dont 53% des demandes sont effectuées par des ménages d'une seule personne.

Les ménages qui ont eu recours au droit au logement (DALO) se concentrent sur les zones de Bordeaux et dans le Pays Basque.

- Le marché de l'immobilier :

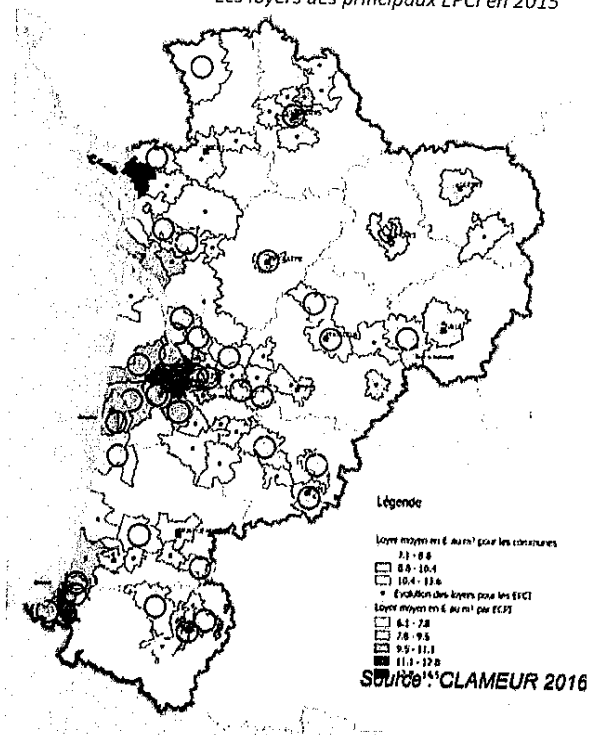
Les prix des loyers

Les prix des loyers dans le **parc privé** par département varient de 12,0 € le m² en Charente-Maritime et en Gironde à 7,8 € le m² dans la Creuse et le Lot-et-Garonne. Les loyers les plus chers sont situés sur l'île de Ré (14,5 €/m²) et la CA de La Rochelle (13,6 €/m²), devant la Métropole Bordelaise (12,2 €/m²).

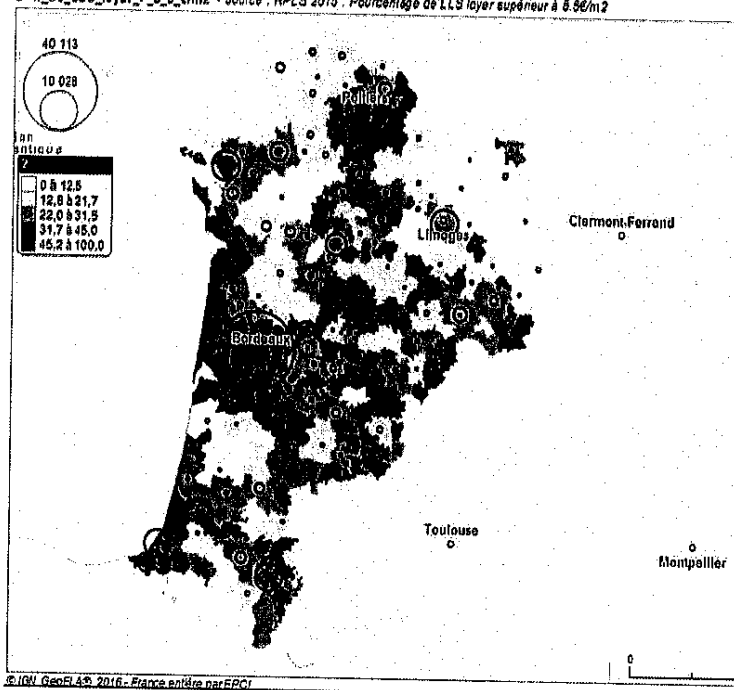
En 2015, dans le **parc public** les loyers se situent autour de 5,29€/m² de surface habitable, en hausse de 1,1 % sur un an. En Gironde, ce loyer moyen est plus élevé que la moyenne nationale : 5,72€/m² dont 5,81€/m² sur Bordeaux Métropole. Les loyers moyens de la Vienne, de la Charente-Maritime, de la Dordogne sont un peu au-dessus des 5€/m². Les loyers des 5 autres départements sont en dessous de 5€/m².

Les logements nouvellement mis en service ont des loyers plus élevés de 14 % par rapport aux loyers moyens existants. L'offre nouvelle ne va a priori pas contrer ce phénomène sur les territoires à l'offre déjà la plus chère.

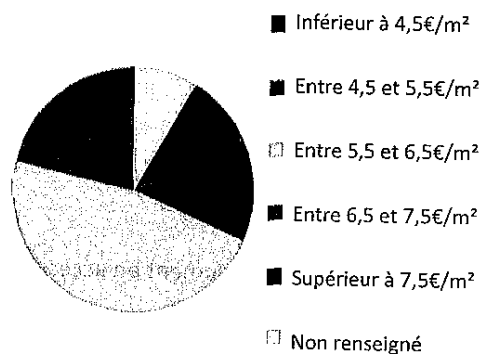
Les loyers des principaux EPCI en 2015



1. Nombre de LLS loyer > 5,5 €/m² - source : RPLS 2015 - Nombre de logements locaux sociaux loyer supérieur à 5,5 €/m²
 2. % de LLS loyer > 5,5 €/m² - source : RPLS 2015 - Pourcentage de LLS loyer supérieur à 5,5 €/m²



Loyer de sortie au m² des logements mis en service dans l'année

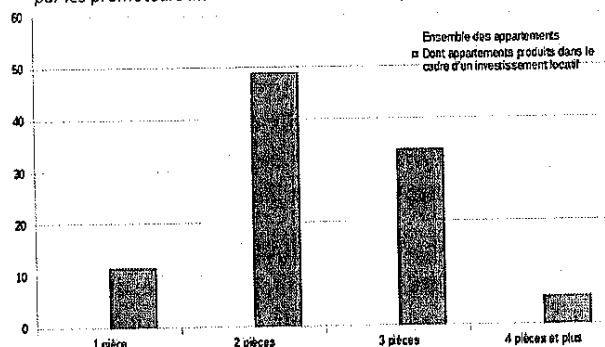


- Investissement locatif

L'investissement locatif privilégie davantage les appartements que les maisons. Selon ECLN, près de 6 appartements neufs sur 10 (57 %) ont été financés en 2016 dans le cadre du dispositif Pinel. En revanche, seules 3 maisons neuves sur 10 en ont bénéficié.

L'investissement locatif privilégie les appartements de petite taille. En Nouvelle-Aquitaine, les types T1 et T2 représentent en effet 14 % et 46 % des ventes en investissement locatif, contre respectivement 11 % et 42 % de l'ensemble des ventes des promoteurs aux particuliers en 2016.

Part des logements vendus entre 2009 et 2016 en Nouvelle-Aquitaine par les promoteurs immobiliers selon leur composition, en %



- Le prix des terrains à bâtir

En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle-Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€). Cependant de très forts écarts existent entre les départements et les EPCI de la région. Les secteurs les plus tendus au niveau du prix du marché sont essentiellement concentrés sur le littoral et la Métropole Bordelaise, où le prix du terrain dépasse 200 €/m². Les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Dordogne proposent les prix des terrains les moins chers (moins de 32 000 euros le terrain contre 65 304 euros en Nouvelle-Aquitaine et 95 550 euros en Gironde, le département le plus cher).

2. Les prix des terrains à bâtir et l'offre de maison individuelle

Départements	prix moyen terrain	prix moyen terrain + maison
(16) Charente	38 445 €	173 155 €
(17) Charente-Maritime	63 082 €	211 592 €
(19) Corrèze	31 195 €	182 541 €
(23) Creuse	22 525 €	171 868 €
(24) Dordogne	30 061 €	173 629 €
(33) Gironde	98 160 €	243 054 €
(40) Landes	71 647 €	220 889 €
(47) Lot-et-Garonne	39 201 €	187 780 €
(64) Pyrénées-Atlantiques	81 091 €	262 168 €
(79) Deux-Sèvres	37 992 €	186 476 €
(86) Vienne	45 021 €	189 069 €
(87) Haute-Vienne	39 574 €	182 249 €
Nouvelle-Aquitaine	65 404 €	215 685 €

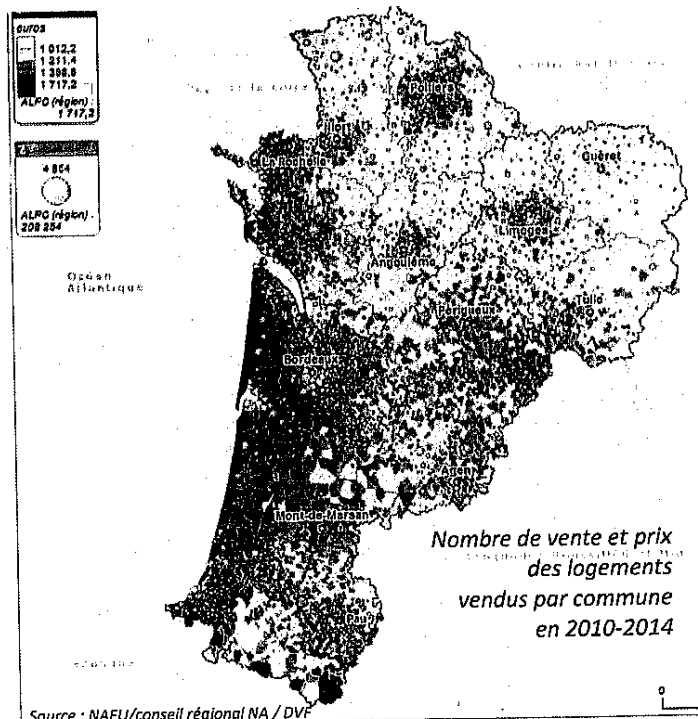
Prix des terrains pour la construction d'une maison en 2014 par EPCI

Source : EPTB 2014

- Investissement en accession

Les prix de l'immobilier (ventes de logements neufs ou anciens – source DVF) suivent la même tendance que les prix des terrains à bâtir.

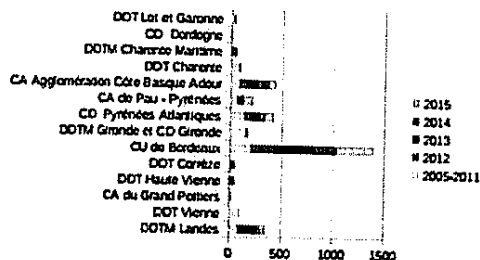
Le PTZ est mobilisé particulièrement en zones tendues dans le neuf, c'est-à-dire zones B1 et B2, à hauteur de 44 %. Les PTZ attribués dans l'ancien (386 en 2015) représentent uniquement 6,4 % de



l'ensemble des PTZ accordés et ils sont majoritairement octroyés en zone C, correspondant à un objectif de revitalisation de centres-bourgs.

Le prêt social de location-accession (PSLA), quant à lui, est octroyé principalement en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques : 78 % des PLSA sont financés sur ces 2 départements. Le financement est cependant relativement faible par rapport à la France métropolitaine (7,5 % du financement national sur la période 2004-2013).

Nombre de PSLA financés par gestionnaire
Source : SISAL



■ Le Parc Privé Potentiellement Indigne

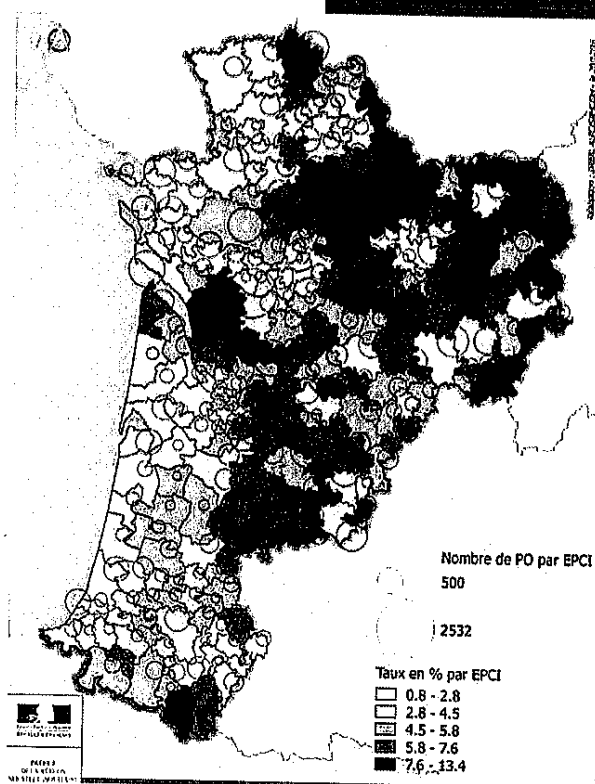
Avec 143 062 logements en 2013, le parc de résidences principales privées potentiellement indigne (PPPI) touche 5,9 % du parc privé en Nouvelle-Aquitaine.

Le nombre de résidences principales privées potentiellement indigne (RPPI) en Nouvelle Aquitaine est en évolution favorable depuis plusieurs années, puisque, entre 2009 et 2013, sont sortis 6 481 logements de la catégorie 6 et 27 361 logements des catégories 7-8.

	population municipale 2013	population en logements PPPI (2013)	% population PPPI
Charente	353 482	17 128	4,85%
Charente-Maritime	633 417	31 677	5,00%
Corrèze	240 781	11 296	4,69%
Creuse	120 872	8 394	6,94%
Deux-Sèvres	371 632	9 811	2,67%
Dordogne	416 909	24 175	5,80%
Gironde	1 505 517	70 187	4,66%
Haute-Vienne	375 855	18 489	4,92%
Landes	397 226	18 881	4,75%
Lot-et-Garonne	333 180	25 592	7,68%
Pyrénées-Atlantiques	554 057	21 257	3,84%
Vienne	431 248	20 746	4,81%

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Parc Privé Potentiellement Indigne
Les propriétaires occupants



Les proportions de PPPI 7-8, notamment en « noyau dur », sont plus élevées dans les départements plus ruraux à l'intérieur des terres.

En Creuse, 2 504 logements, soit 4,6 % des 54 041 résidences principales privées du département, sont potentiellement indignes en classement 7 ou 8. Parmi ces 2 504 logements, 33,8 % (846) sont classés « B3 », c'est-à-dire que ces logements qualifiés dans les années 1970 en 7-8 sont actuellement occupés par des ménages disposant de revenus < 70 % du seuil de pauvreté : il y a donc une très grande probabilité qu'ils soient indignes. De plus, les personnes de 60 ans et plus, sont généralement plus exposées à être logées dans un logement indigne (35 % des cas en Creuse).

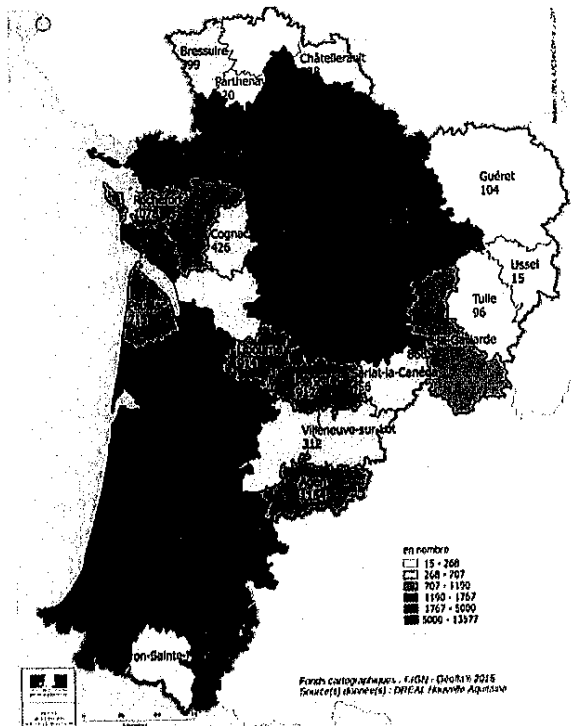
▪ Les besoins en offres de logements pour la région Nouvelle-Aquitaine

Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle-Aquitaine. Ce besoin peut être satisfait soit par de la construction neuve, soit par de la remise sur le marché de logements vacants.

La zone d'emploi de Bordeaux concentre une grande partie de ce besoin : 28 % environ. Mais d'autres zones d'emploi comptent de façon importante dans ce besoin global : celle de Bayonne (9,6%), de La Rochelle (5%), de Dax (5%) et de La Teste-de-Buch (5%).

Les zones d'emploi pour lesquelles le besoin représente une croissance du parc actuel supérieure à 2 % sont les suivantes : Bordeaux (2,1%), La Teste-de-Buch (2,7%), Dax (2,1%) et Bayonne (2,4%).

Le besoin annuel en développement de l'offre en logements de qualité à loyer modéré est situé entre 14 000 et 16 000 logements.



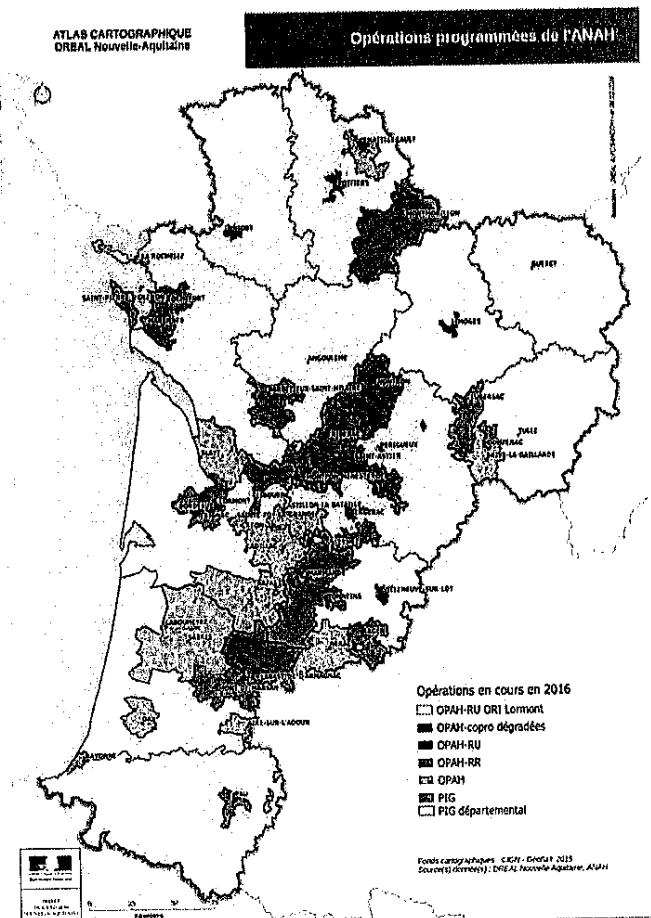
CARTE DES BESOINS PAR ZONE D'EMPLOI : entre 46 000 et 51 000 logements dont 14 000 à 16 000 logements de qualité à loyer modéré

▪ Les dispositifs de lutte contre le PPPI

En Nouvelle-Aquitaine, il faut souligner la présence de 2 PIG départementaux en Creuse et en Dordogne dont la seule thématique est la lutte contre l'habitat indigne.

Les subventions de l'ANAH financent les réhabilitations de logements indignes et très dégradés, que ce soit sur des actions individuelles ou dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG).

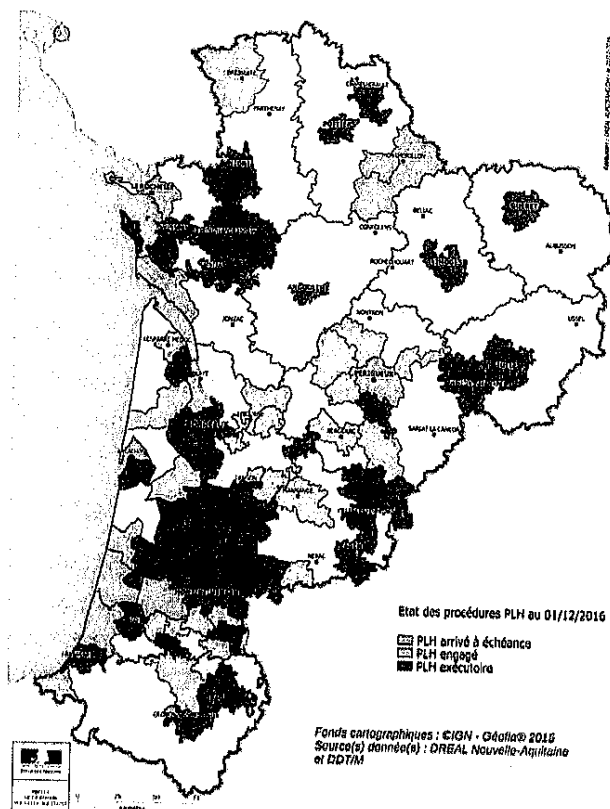
Les départements les plus urbains (Gironde) sont ceux où il y a le plus de sorties d'insalubrité. Pour les autres départements, il y a une relative homogénéité avec entre 30 et 40 logements réhabilités par an exceptés pour les départements de la Creuse et dans une moindre mesure de la Corrèze qui ont peu de dossiers subventionnés.



▪ Les Plan Locaux de l'Habitat (PLH)

Au 1er décembre 2017, la Nouvelle-Aquitaine est couverte par 44 PLH exécutoires qui concernent 47 % de la population ou 39 % des communes.

Sur le territoire d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, on décompte 26 PLH.



A retenir :

- Le parc de logement de la région Nouvelle-Aquitaine est confronté à un taux de vacance d'environ 7,3%, supérieur à la moyenne nationale (7,3 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène avec notamment le département de la Creuse (13,7 %).
- On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural, mais également sur des territoires en perte de population.
- Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %.
- En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€).
- Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle Aquitaine.

Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- Les actions de l'EPF en matière de lutte contre la vacance de logements se fait à 2 niveaux :
 - o Pour des villes moyennes comme Thouars, Saints, Cognac, Saint-Maixent-L'Ecole, l'EPF repère des ilots en centre-ville pouvant être réinvestis et propose des produits immobiliers attractifs afin de ne pas encourager l'implantation de logements en zone péri-urbaine
 - o Pour les petites communes rurales souffrant d'une faible demande combinée à des logements inadaptés au marché actuel, l'EPF réalise des études de marché en foncier immobilier. Ces études contribuent à offrir une stratégie foncière globale au territoire.
- En matière de logement locatif social (LLS), l'EPF conventionne presque systématiquement avec les communes présentant une carence en offre de logements sociaux. L'EPF réalise des études de gisement foncier permettant aux communes de prendre connaissance du potentiel de leur territoire.
 - o Ainsi sur la commune de Lagord, l'EPF a identifié plusieurs emprises dont certaines issues d'une zone économique en mutation. L'acquisition d'un ilot permet aujourd'hui de voir éclore un projet immobilier de 16 habitations dont 6 logements sociaux.
 - o Toujours dans l'agglomération de la Rochelle, l'EPF intervient depuis plusieurs années à Puilboreau afin de développer sur deux sites après acquisition et cession, 43 logements en densification dont 18 logements sociaux.
- En matière de lutte contre la spéculation foncière, l'EPF a accompagné la commune d'Arvert (17) dans son projet d'habitat mixte ZAC « Fief de Volette » en acquérant des petits terrains en fond de jardin. L'objectif étant de rétrocéder les terrains à la commune gestionnaire en régie de la ZAC. Cette dernière pourra ensuite revendre à des primo-accédants et à des personnes aux revenus modestes, qui pourront ainsi bénéficier de la proximité des services du centre bourg à des prix n'alimentant pas la spéculation foncière.

d. Activité économique

▪ Le taux d'emploi

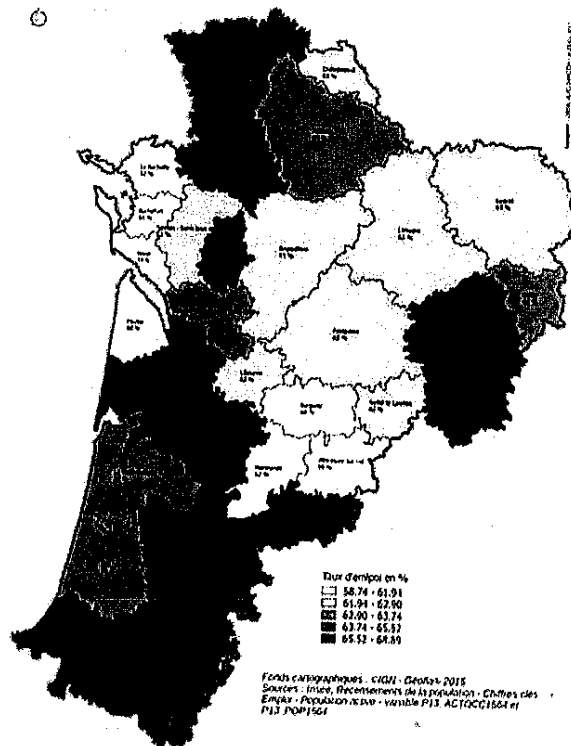
La région Nouvelle Aquitaine est composée de 33 zones d'emploi de taille variable dont 2 zones d'emplois interrégionales (Brives-la- Gaillarde et Mont-de-Marsan). Ainsi, la zone d'emploi de Bordeaux structure fortement la région, avec 21 % de la population et 24 % des emplois.

En 2013, le taux d'emplois moyen en Nouvelle-Aquitaine est de 63,7 (69,5 en France en 2013). Ainsi :

- 7 zones d'emploi se détachent Bressuire (68,9 %), Niort (67,3 %), Oloron Ste Marie (67,3 %), Tulle (66,8 %), Cognac (66,1 %), Brive La Gaillarde et Bayonne (65,5 %).

- 6 zones se situent au-dessus de la moyenne régionale : Parthenay (65,52 %), Mont-de-Marsan (65,1 %), Thouars-Loudun (65 %), Pau (64,9 %), Agen (64,8 %) et Bordeaux (63,8 %)

Le taux d'emploi sur une zone d'emploi rapporté à 1000 habitants donne une image du dynamisme et reflète la capacité d'une zone à utiliser ces ressources en main-d'œuvre. Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'individus en âge de travailler ayant un emploi au nombre total d'individus en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 64 ans).



Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle en Nouvelle-Aquitaine

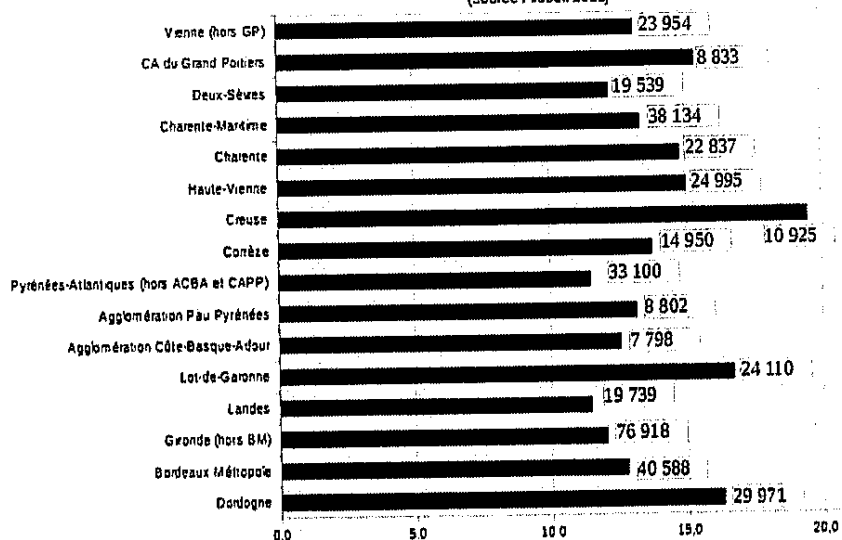
POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
Ensemble	4 876 384	100,0	4 736 251	100,0
Agriculteurs exploitants	72 409	1,5	83 089	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	192 808	3,9	173 725	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	319 741	6,6	288 466	6,1
Professions intermédiaires	633 577	13,0	586 326	12,4
Employés	797 875	16,4	782 552	16,5
Ouvriers	634 305	13,0	644 090	13,6
Rétraités	1 540 382	31,6	1 451 689	30,7
Autres personnes sans activité professionnelle	605 588	14,1	726 313	15,3

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

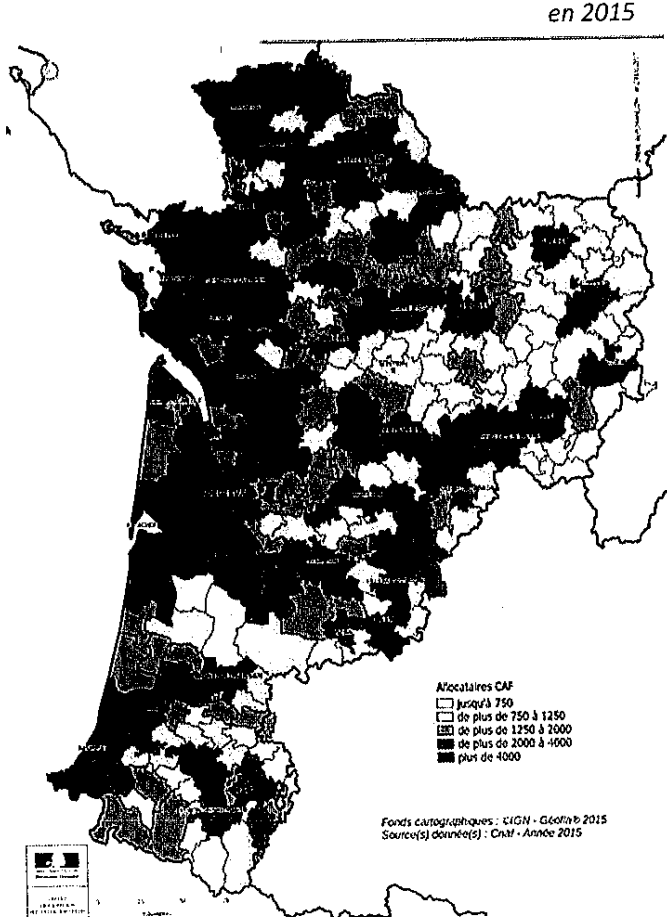
Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est de la région. En effet, si le revenu médian par unité de consommation est de 20 250€ en Gironde, il est de 16 600€ dans la Creuse. Sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine, il se situe à 19 400€.

Taux de pauvreté et nombre de ménages pauvres
(source Filosofi 2012)

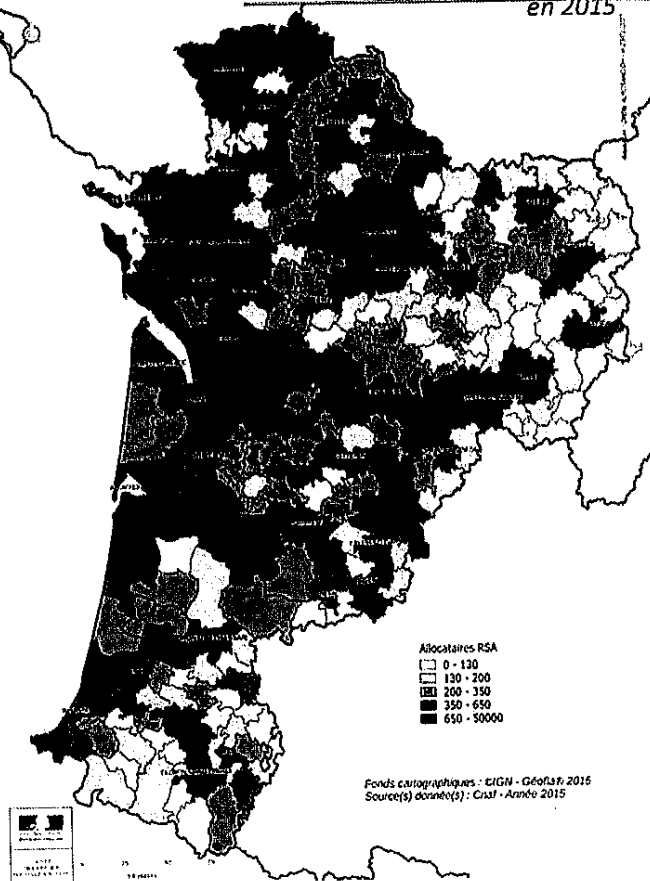


Le nombre d'allocataires CAF (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

Allocataires CAF par EPCI
en 2015



Allocataires RSA par EPCI
en 2015



Le nombre d'allocataires RSA (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

▪ La vacance commerciale :

La vacance commerciale ne cesse d'augmenter dans les centres des villes moyennes (de 6,1% à 10,4% entre 2001 et 2015), une dispersion croissante des taux, plus d'une dizaine de villes entre 15 et 25%, comme Châtelleraut (86).

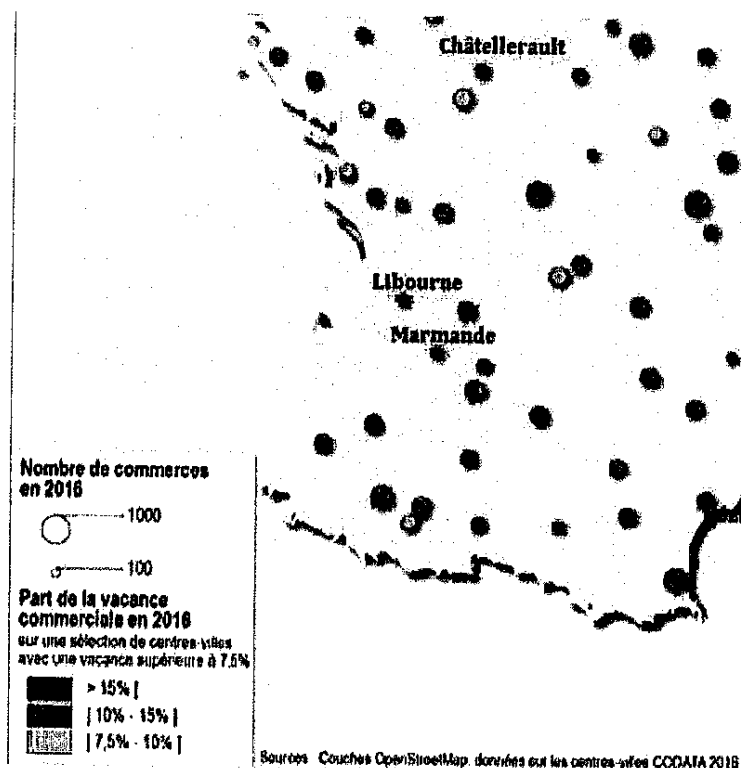
Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce, le sont également en matière de logement, et d'équipement (écoles)

On relate également des concurrences fortes entre acteurs sur un même territoire (centralité / périphérie et e-commerce / commerce physique)

Le mouvement de dévitalisation commerciale des centres villes s'aggrave sur la période récente dans les villes moyennes.

Parmi les villes les plus touchées par la vacance en 2015 (taux >15%) on retrouve dans la région Nouvelle Aquitaine :

- ✓ Châtelleraut (22,5%)
- ✓ Libourne (16,5%)
- ✓ Marmande (15,2%)



A retenir :

- Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est.
- Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce le sont également en matière de logement et d'équipement (groupes scolaires).

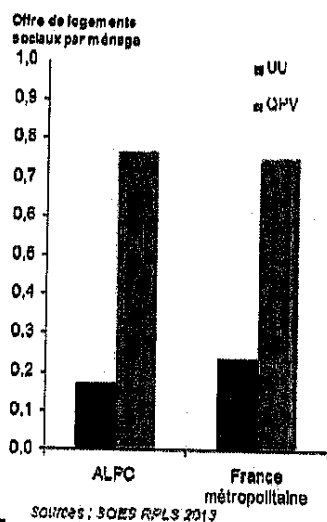
Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- L'EPF participe au maintien d'activité économique au sein de ses territoires d'intervention. A Azay Brulé (79), l'EPF a conventionné avec la Communauté de Commune du Haut Val de Sèvre permettant à l'entreprise VIM de poursuivre son développement dans de nouveaux locaux tout en conservant les emplois sur le territoire. Sans l'intervention de l'EPF en soutien de la collectivité, l'entreprise aurait opéré une nouvelle implantation dans une zone d'activité péri-urbaine, provoquant une perte d'emploi non négligeable pour le territoire.
- A la Rochefoucauld (16), l'EPF intervient au sein d'un ancien site industriel datant du début du XXe siècle. En acquérant une partie du site, l'EPF contribue à maintenir deux entreprises spécialisées dans le textile automobile totalisant près de 50 emplois. L'ambition est de permettre l'accueil à moyen et long termes, d'autres entreprises issues de la même filière, source de plus-value pour le territoire.
- En matière de lutte contre la vacance commerciale, la ville de Niort et l'EPF ont engagé une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville afin d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, suscitant une dynamique d'ensemble. Pour cela, l'EPF a procédé à l'acquisition des 21 lots de copropriété de cette galerie et ce durant 3 ans pour un montant total d'environ 1 060 000 €. Une fois la maîtrise foncière achevée, l'EPF a cédé en 2014 l'ensemble du foncier pour un montant de près de 1 100 000 € TTC à la société 2iMA, retenue par la ville, pour un projet d'installation d'une grande enseigne commerciale (H&M).
- Toujours en matière de revitalisation de centre-bourg, l'EPF accompagne la commune d'Oiron (79) afin de maintenir et renouveler une supérette implantée en centre-bourg. Après l'acquisition et la démolition du bien, l'EPF rétrocédera le foncier à la Mairie qui pourra reconstruire le bâtiment et mettre à disposition un nouveau local commercial accueillant la supérette. En plus de maintenir le tissu économique et social du centre-bourg, cette intervention évite l'implantation d'un nouveau supermarché en zone péri-urbaine.

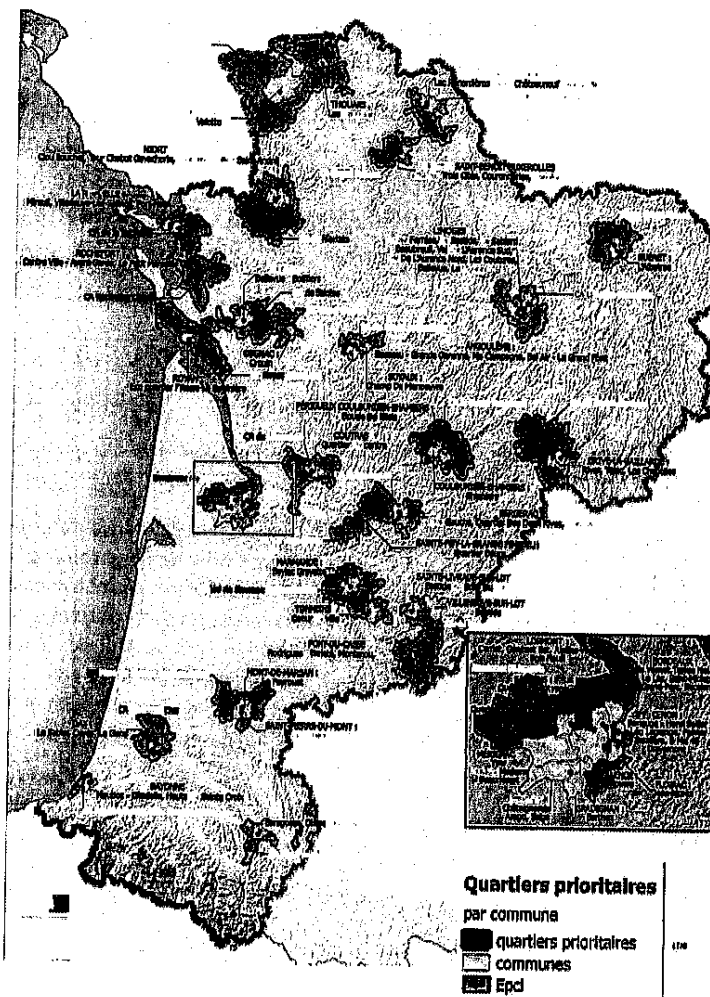
e. Politique de la Ville

La région Nouvelle-Aquitaine compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur 26 unités urbaines. 17 unités urbaines comptent plusieurs QPV, comme Bordeaux Métropole (20), Limoges-Métropole (9) ou la CA du Grand-Angoulême (5).

Les QPV sont caractérisés par une concentration de la pauvreté. En Nouvelle-Aquitaine, il y a au sein des QPV 3,1 fois de personnes vivant sous le seuil de pauvreté pour 1 dans l'unité urbaine où le QPV se situe.



Insee Les caractéristiques de la région Aquitaine - Limousin - Poitou



L'action de l'EPF au sein de quartiers prioritaires :

- A Royan, au sein de du Quartier Prioritaire « l'Yeuse-La Robinière », l'EPF intervient autour de 4 immeubles de logements sociaux en mauvais état détenus par le bailleur Habitat 17. L'objectif est de finaliser la maîtrise foncière autour de ces ensembles afin de favoriser l'implantation d'habitat mixte et encourager le bailleur à reprendre son projet de réhabilitation.

III. Les enjeux de l'Etat pour le SRADDET en matière d'égalité des territoires

Dans le cadre de l'élaboration du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine, l'Etat a transmis au président du Conseil Régional en février 2017, un « Porter à Connaissance » (PAS) permettant de recenser les données disponibles et les règles applicables au SRADDET en matière d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

L'Etat a souhaité préciser le PAC en rappelant dans une note les enjeux transversaux afin de contribuer à faire du SRADDET un schéma stratégique et opérationnel. Le premier volet de la note insiste au vu des spécificités de la région Nouvelle-Aquitaine et notamment sa taille, sur la place centrale que doit occuper le SRADDET en matière d'égalité des territoires. Cette politique doit s'appuyer sur l'armature urbaine composée des villes et des bourgs, afin d'irriguer l'ensemble des territoires.

1. Le rôle structurant des villes et des bourgs dans le maillage territorial : points d'appui de l'égalité des territoires

La Nouvelle-Aquitaine est la plus vaste région de France métropolitaine, représentant un huitième du territoire national. Ce large périmètre offre de nombreux atouts : diversité et qualité des milieux naturels et des paysages, diversité des identités et des patrimoines, diversité des systèmes agricoles et sylvicoles. Cette diversité environnementale et culturelle sert de support à de nombreuses activités économiques et place la région comme une destination touristique de premier plan à l'échelle nationale (2^e rang) et internationale (5^e rang pour les nuitées de touristes étrangers). Néanmoins, cette configuration, avec une densité de population moyenne relativement faible, pose aussi en permanence des problèmes de couverture et d'accessibilité (couverture numérique, gestion des mobilités, accès aux équipements et services...).

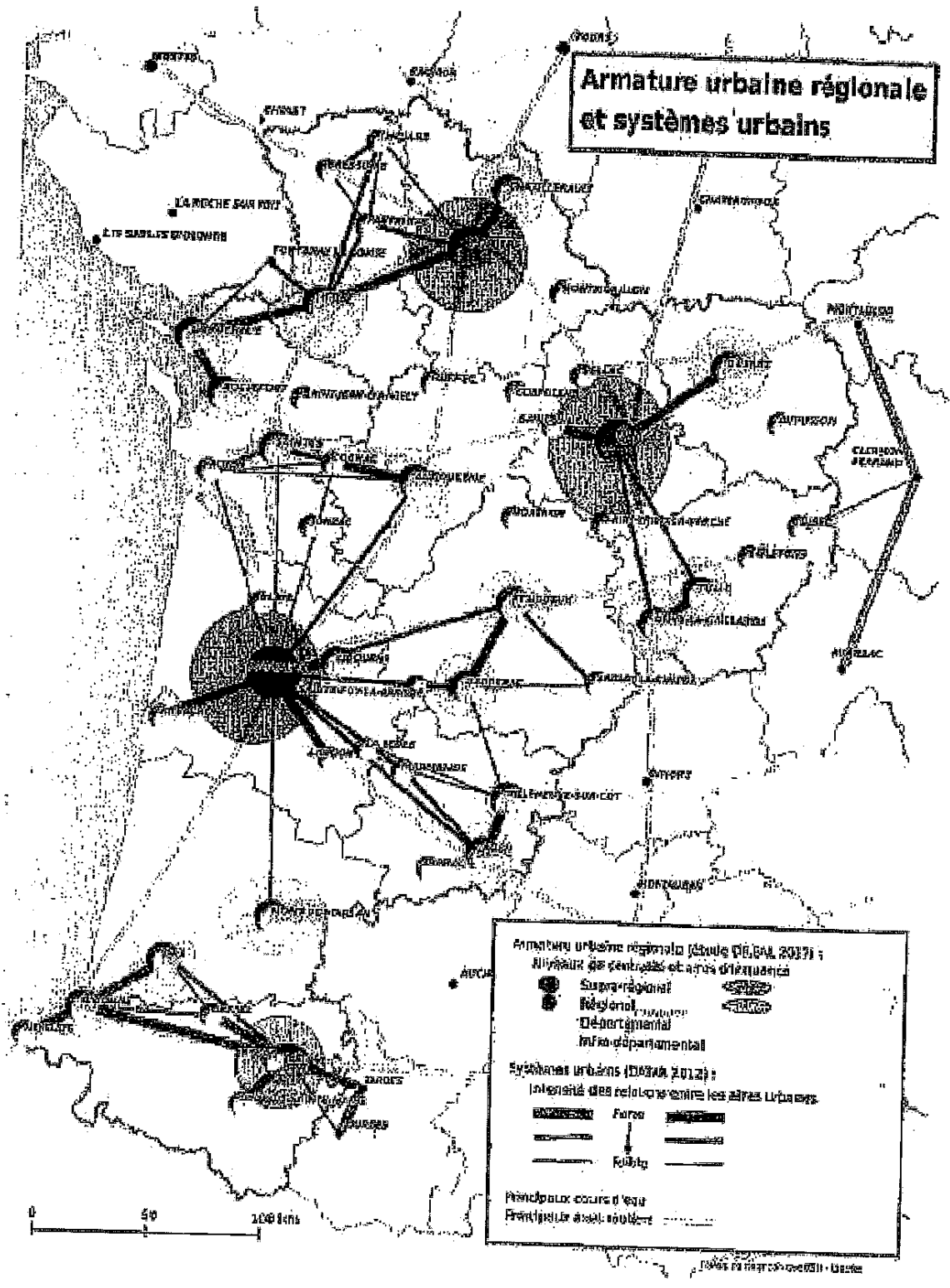
Compte tenu de la taille du territoire, son armature urbaine est un support important sur lequel il est possible de s'appuyer. La dynamisation de ce maillage, aux bénéfices des territoires aussi bien urbains que ruraux, peut être l'instrument principal de la politique d'égalité des territoires en Nouvelle-Aquitaine.

L'armature urbaine régionale est bien hiérarchisée et bien structurée autour d'une cinquantaine de centralités qui concentrent les fonctions, la population, les emplois, les logements, les équipements et les services. Ces centralités représentent les villes les plus dynamiques en termes d'attractivité de l'emploi et de population. Cette armature urbaine peut se décomposer en quatre niveaux :

- La métropole bordelaise joue un rôle majeur dans la région par la diversité et le haut niveau de ses fonctions. Son rayonnement dépasse l'échelle régionale. La métropole attire une population importante sur le territoire, mais n'exerce pas de domination comme c'était par exemple le cas pour Toulouse en Midi-Pyrénées. Néanmoins, elle développe des logiques d'alliance pour s'affirmer comme une métropole à l'échelle européenne (*Aérospace Valley, CPRM Arc atlantique*).
- Limoges, Poitiers et Pau concentrent également, à leur échelle, population, activités et fonctions supérieures. Elles ont un rôle structurant à l'échelle régionale.
- 17 pôles structurent le territoire régional à l'échelle départementale (cf carte).
- une trentaine de pôles, enfin, structure le territoire régional à l'échelle locale (cf carte). Ils offrent des fonctions urbaines intermédiaires telles que des services politico-administratifs (statut de sous-préfecture pour 18 d'entre eux), économiques, sociaux ou culturels. Il existe cependant de fortes disparités de services selon la taille des pôles.

Ces quatre niveaux de pôles structurants sont complétés, à l'échelle des bassins de vie, par des pôles de proximité qui répondent aux besoins essentiels du quotidien (Loudun, Saint-Léonard-de-Noblat, Biscarrosse...).

2 L'armature urbaine telle qu'entendue dans cette note établit une différenciation entre les villes en fonction de leur rôle de centralité et de polarisation (= aire d'influence sur le territoire). Le rôle de centralité est déterminé par le niveau de concentration, la nature et la rareté des fonctions et des services qui s'y trouvent. La polarisation correspond à l'attractivité qui en découle pour les populations extérieures.



Méthodologie de construction de la carte « armature urbaine régionale et systèmes urbains »

L'armature urbaine régionale présente les pôles, c'est-à-dire, les villes qui structurent le territoire à l'échelle régionale. Ces pôles ont été identifiés en combinant des données relatives au « rôle de centralité » et d'autres relatives à l'influence territoriale.

Le rôle de centralité a été étudié en croisant 42 indicateurs :

- 12 dans le domaine socio-économique : indicateurs démographiques, d'emploi et de logement
- 28 dans le domaine des équipements et services : services publics et généraux, équipements et services d'enseignement, équipements et services de la santé et du social, équipements et services de culture, de loisirs et de sports
- 2 dans le domaine de la mobilité : présence d'une gare et temps d'accès à un panier de 29 équipements.

Une méthode statistique, appelée classification ascendante hiérarchique (CAH) a été appliquée à l'ensemble des communes de Nouvelle-Aquitaine, chacune caractérisée par ces 42 indicateurs. Cette méthode a permis de regrouper les communes en classes homogènes : toutes les villes d'une même classe ont des caractéristiques similaires et chaque classe se distingue nettement des autres. Ensuite, l'influence géographique des communes appartenant aux classes concentrant le plus la population, les services, l'emploi, a été étudiée à partir des flux domicile-travail et domicile-étude.

Seules les villes combinant des fonctions de centralité et polarisant le territoire environnant sont retenues comme pôle structurant à l'échelle régionale, soit une cinquantaine de pôles regroupés en 4 classes. D'autres communes, non représentées ici, jouent également un rôle structurant mais à une échelle plus locale, par exemple en fournissant les biens et services du quotidien.

En complément à cette armature régionale, les systèmes urbains étudiés par la DATAR (2012) sont représentés sur la carte par des traits reliant les aires urbaines. Cette étude a mis en lumière des interdépendances entre aires urbaines « faisant système », en considérant :

- les mobilités domicile-travail,
- les mobilités de loisirs à travers les résidences secondaires,
- les migrations résidentielles,
- les liens de la société de la connaissance via les partenariats scientifiques,
- les liens de l'économie à travers les sièges et établissements d'entreprises,
- la grande vitesse avec un indice mixte train-avion.

Par définition, chaque lien d'un système urbain recouvre des connexions multiples dans plusieurs de ces domaines socio-économiques. Les systèmes urbains permettent donc de repérer des interdépendances entre aires urbaines soutenues par des faisceaux d'échanges diversifiés. Cependant ils ne couvrent pas l'exhaustivité des échanges : des relations entre villes existent au-delà de celles représentées sur la carte.

Malgré ces atouts, cette armature urbaine révèle des fragilités qu'il convient de souligner :

- quelques territoires sont peu structurés par des centralités :
 - le sud des deux Charentes, la montagne limousine, les Landes et la montagne pyrénéenne en raison de leur faible densité de population,
 - les parties les moins peuplées du littoral aquitain (Médoc, Landes) sont structurées par des villes et bourgs qui assurent les services pour leur population permanente. En revanche, leurs infrastructures et les services ne sont pas tous organisés pour répondre à la forte attractivité constatée sur ces territoires. Aussi, le renforcement de certaines villes doit être étudié : sur le long terme et sur un espace géographique plus large que la seule bande littorale. Certaines villes, comme Biscarosse, présentent des points d'appui.
- certaines centralités sont mal reliées entre elles, que ce soit par la route ou le rail. L'organisation territoriale s'appuie sur plusieurs typologies de territoires avec une incidence importante sur les besoins de mobilité des personnes, majoritairement satisfaits par le mode routier, en particulier pour la mobilité dite contrainte. Pour autant, la mauvaise qualité de l'infrastructure ferroviaire et les limites de l'offre en dessertes ferroviaires sur certaines liaisons ainsi que les problèmes de congestion routière et d'enclavement sur certains secteurs tendent à compromettre ce maillage territorial.
- le changement de statut pour les anciennes capitales régionales de Poitiers et Limoges risque d'entraîner une évolution du fonctionnement et de l'organisation de ces villes, en dépit du maintien aujourd'hui de la présence des services publics.
- des centres urbains en perte de vitalité : au sein des 25 grandes aires urbaines régionales, la ville-centre perd des habitants dans deux cas sur trois, au profit des périphéries. Cette problématique concerne particulièrement Pau, Limoges, Poitiers, La Rochelle, Angoulême, Brive-la-Gaillarde et Niort. La diminution de la population dans ces quartiers centraux réduit les ressources fiscales pour le financement des charges liées aux équipements culturels, de loisir et de sport. Si la situation persiste, peut alors s'installer une spirale de déclin : la baisse de qualité des services urbains entraîne le départ des populations, celui-ci se répercutant sur la qualité des services rendus à la population. Ce déclin des villes-centres risque ainsi de faire perdre à ces villes leur rôle de polarisation et de les déstabiliser.
- le déclin des villes centres s'accompagne du phénomène d'étalement urbain. Certaines centralités n'attirent plus de population tandis que leur périphérie s'étend dans des lotissements ou sous forme d'habitat dispersé. Des zones commerciales sont également encore construites en zones périurbaines accélérant le déclin des commerces de centre-ville. Ce phénomène d'étalement urbain touche particulièrement le littoral dans le prolongement des agglomérations et toutes les villes, quelle que soit leur taille. Il est dû en particulier au prix et à la disponibilité du foncier mais aussi à la qualité de vie recherchée. Il met en jeu des questions de mobilité, de perte de terres agricoles, et d'atteinte aux paysages et à la biodiversité, en menaçant notamment les continuités écologiques. Les espaces urbains sont les plus forts consommateurs d'énergie et de ressources. Ils sont aussi d'importants émetteurs de gaz à effet de serre. Ainsi, la forme urbaine et la gestion de ces territoires participent de la transition énergétique.

- des différences de niveaux de vie avec une triple césure :

- *urbain/rural* : les niveaux de vie les plus aisés se trouvent dans les couronnes péri-urbaines et non dans les villes-centres. Par ailleurs, les territoires ruraux présentent également des revenus plus faibles.
- *littoral/intérieur* : les littoraux concentrent une population plus aisée du fait de la présence massive de retraités ou de résidents secondaires ayant un pouvoir d'achat relativement plus important.
- *du sein de certaines villes* : la région compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur l'ensemble du territoire. Dans certaines agglomérations, la population vivant dans ces quartiers peut dépasser 10 %, avec, pour certains quartiers, des niveaux de ressources parmi les plus faibles de France.

INSEE : travaux de connaissance, publications

Pour que ces centralités demeurent des atouts favorisant l'égalité des territoires, des principes d'aménagement pourront être proposés par le SRADDET. Les interpellations majeures sont les suivantes :

Le renforcement des complémentarités entre centralités

1) Le phénomène de métropolisation¹ est soutenu par les acteurs publics, en particulier l'État, à travers par exemple le Pacte Métropolitain. Ces actions répondent à un double objectif : conforter en lui-même un moteur puissant de l'économie nationale et régionale, et entraîner l'ensemble du territoire dans ces dynamiques positives. En effet, le développement métropolitain de Bordeaux se déploie autour de fonctions économiques généralistes, de services, d'intermédiation, fonctions qui sont donc en lien avec les autres territoires. Les ressorts de la dynamique bordelaise se situent en partie sur le reste du territoire, car les villes de l'armature régionale contribuent aussi chacune à leur façon au développement métropolitain, et inversement.

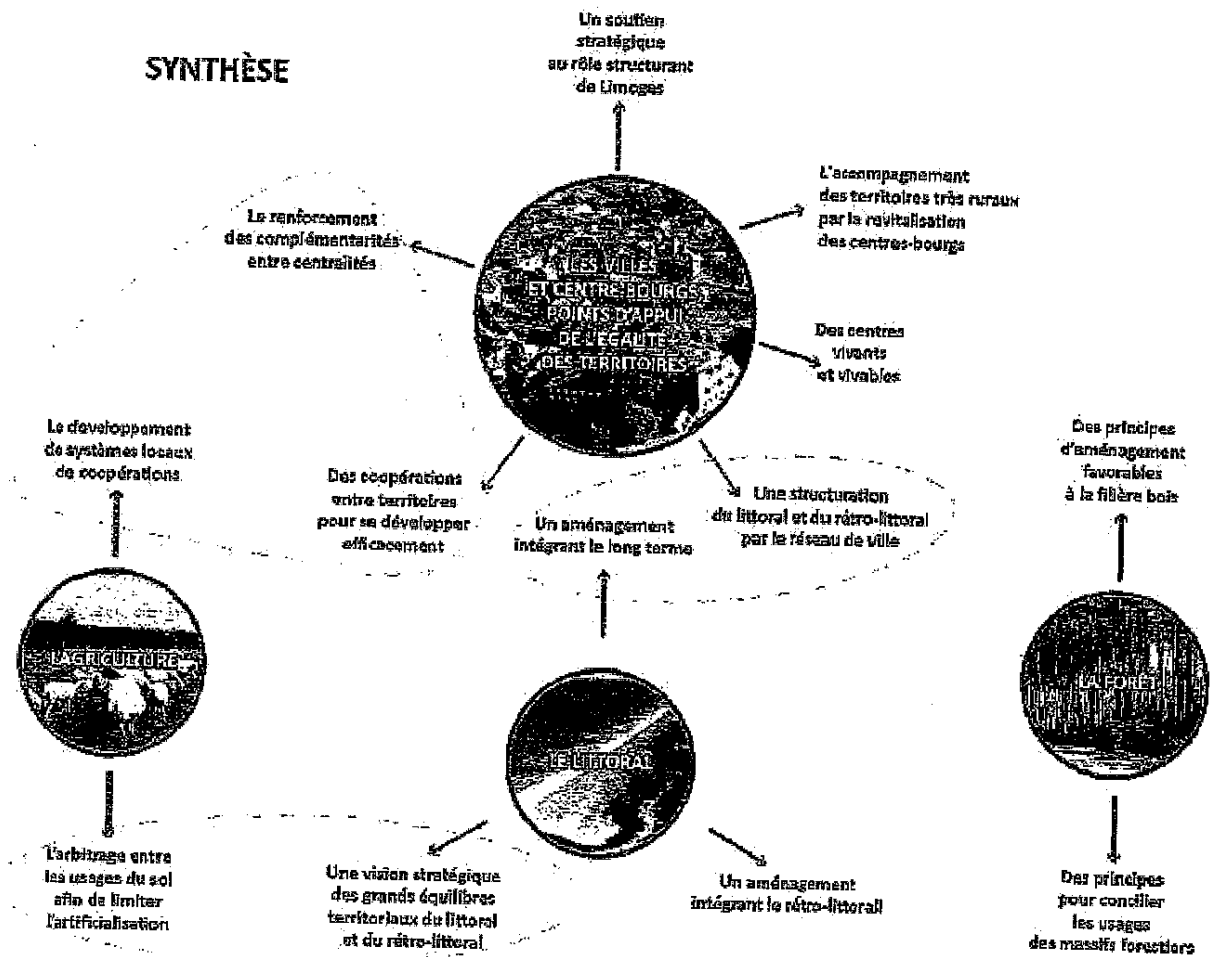
La question posée au SRADDET est principalement celle du renforcement des interdépendances et des solidarités territoriales par l'action publique. Le SRADDET peut renforcer les complémentarités là où les relations historiques qui liaient la ville et la campagne autour des fonctions de centralité tendent à s'estomper :

- à l'échelle des réseaux urbains qui diffusent jusque dans les centres-bourgs plus ruraux et irriguent ainsi l'ensemble des territoires de la région ; avec une attention particulière à porter aux territoires les plus enclavés dont ceux de montagne,
- entre les niveaux supérieurs de l'armature urbaine, en particulier entre la métropole et les trois pôles régionaux de la Nouvelle-Aquitaine,

SGAR : animation du réseau régional des sous-préfets d'arrondissement référents "ruralité" (accès aux services publics, numérique, contrats de ruralité...)

¹ L'affirmation des métropoles découle de la Loi MAPTAM (2014) pour les aires urbaines de plus de 650 000 habitants avec deux ambitions : 1/ concentrer au sein des métropoles la compétitivité et le dynamisme économique, en vue de doter l'UE d'une économie forte et très compétitive (stratégie de Lisbonne, 2000). 2/ faire des métropoles des leviers de développement pour le reste du territoire dans le contexte mondialisé, par effet d'entraînement.

SYNTHÈSE



D. Les orientations stratégiques de l'Etat

E. Les modes d'intervention de l'EPF

I. Les orientations relevées par la mission de préfiguration

L'extension de l'EPF Poitou-Charentes à la partie de Nouvelle-Aquitaine non couverte par des EPF locaux doit en premier lieu être conçue en fonction des réponses que l'établissement est susceptible d'apporter aux territoires concernés.

La recherche d'un équilibre entre les différentes priorités de l'établissement devra faire l'objet d'arbitrages ultérieurs au sein du conseil d'administration puisqu'il lui reviendra d'adopter le programme pluriannuel d'intervention 2018-2023 précisant des priorités d'action.

Le prochain PPI devra également s'attacher à adapter des modes d'action face à la diversité des territoires. Les besoins des collectivités territoriales et de leurs groupements sont de plusieurs ordres :

- Un besoin de stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement :

Au sein des territoires soumis à une tension du marché immobilier, les élus s'emploient bien souvent à contenir la tendance à un étalement urbain par l'élaboration de PLU restrictifs, voire de PLUi qui facilitent une spécialisation territoriale plus poussée. Cette action reste limitée sans outil foncier pour engager des politiques de maîtrise de l'espace à moyen ou long terme.

L'élaboration d'une stratégie foncière permet, au-delà de la planification, de définir les étapes de programmation des projets. Dans ce cadre, l'action d'un EPF trouve sa pleine utilité pour acquérir les biens mobilisables pour les projets futurs. Par ses conventions actuelles et ses actions notamment d'études de gisement foncier, l'EPF s'inscrit dans ces stratégies territoriales qui peuvent influencer sur l'écriture des documents d'urbanisme.

- La contribution active de l'EPF à la réalisation de projets locaux :

Dans le cadre de ses conventions opérationnelles avec les collectivités, l'EPF doit poursuivre et amplifier son travail d'ingénierie permettant via des études préalables d'accélérer les projets. Cette pratique est très appréciée des élus de Poitou-Charentes. Elle conviendrait particulièrement à des collectivités ne disposant pas de services d'ingénierie pouvant assurer le pilotage de l'ensemble des phases et des procédures indispensables à la réussite d'un projet.

- Le portage d'un foncier d'opportunité

Les mutations foncières sont souvent la source de réflexions locales sur l'opportunité de définir un projet. L'intervention de l'EPF via des conventions cadres permet d'assurer une vigilance de la collectivité locale ou de l'EPCI mais aussi de l'EPF sur le marché des transactions et, le cas échéant, de déclencher les procédures d'acquisition et de portage par l'établissement du bien convoité.

Les élus ont alors défini dans la convention les secteurs à enjeux de leur territoire sur lesquels l'EPF a un rôle renforcé de veille.

- La stratégie de maîtrise des prix

La négociation et l'acquisition foncières (préemption, voire expropriation lorsque cela est nécessaire) permet la constitution de prix de référence.

A l'échelle de vastes territoires, la réponse aux besoins selon les contextes territoriaux doivent permettre :

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

II. Des fondamentaux réglementaires et généraux

- a. L'EPF est compétent sur l'ensemble de son territoire d'intervention: il n'y a pas d'adhésion, pas de participation financière de la collectivité pour que l'EPF puisse intervenir
- b. L'EPF travaille par conventions : il n'intervient pas seul et ne décide pas des projets, il intervient au service du projet des élus communaux ou communautaires. La contrepartie est la garantie de rachat de la collectivité pour son projet de l'ensemble des fonciers acquis et des dépenses réalisées, au titre de l'article 2 du décret de création. Chaque convention définit en conséquence ; outre les périmètres, un montant plafond d'interventions et une durée de la convention ou une durée de portage. Dans certains cas exceptionnels par leur urgence, notamment de préemption, des conventions temporaires peuvent être signées le temps de préparer une convention avec une approche plus structurée et approfondie sur un périmètre plus large. L'ensemble des conventions sont approuvées par le Conseil d'Administration ou le Bureau selon sa délégation, les modifications de forme sur une convention approuvée étant déléguées au Directeur Général.
L'EPF encadre préférentiellement ses interventions par des conventions cadre ou autres dispositifs similaires qui garantissent le portage des enjeux partagés du territoire et une cohérence de l'intervention de l'EPF entre les projets sur lesquels il intervient par des conventions opérationnelles et avec les autres projets engagés par les collectivités. Ces conventions cadres, qui sont souvent à l'échelle de l'EPCI n'ont pas pour objet de permettre la mise en œuvre d'opérations foncières. En revanche, elles définissent la stratégie foncière que la collectivité souhaite mettre en œuvre avec l'appui de l'EPF.
- c. L'EPF intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, développement économique, revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centre-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la limitation de l'étalement urbain, à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.
- d. L'EPF réalise du portage foncier : négociations, acquisitions pour préparer des emprises foncières pour le projet à céder à des opérateurs ou à la collectivité lorsqu'elle est opérateur ou intermédiaire. Ses acquisitions sont soumises de manière systématique à l'accord de la collectivité, global ou individuel, et qui peut faire l'objet d'une délibération de la collectivité.

L'EPF est systématiquement soumis à l'avis des Domaines pour les opérations au-delà du seuil de l'arrêté mentionné au R1211-2 du CG3P, sauf exception par délibération du Conseil d'Administration. L'exercice du DPU au titre de l'article 10 du décret de création est délégué au Directeur Général qui en fait un compte-rendu régulier au Conseil d'Administration.

L'EPF ne fait ni profit, ni perte sur ses opérations, il vend à son prix de revient strict sans refacturer ses frais de fonctionnement propre. Il ne refacture pas les frais financiers de ses emprunts, sauf cas particulier décidé par le conseil d'administration ou le bureau lors de l'approbation de la convention. Le prix de cession comprend l'ensemble des dépenses réalisées sur l'opération, valeur vénale et indemnités, frais liés à l'acquisition, frais liés au portage dont la taxe foncière et l'assurance déduction faite des loyers perçus, interventions diverses (études, prestations d'avocat, expertises, publicité) et travaux. Dans certains cas limitativement énumérés dans le PPI, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- D'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet. Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière. Le caractère de portage en réserve foncière, selon ces principes, est constaté par le Directeur Général. Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.
- En tout état de cause, une revoyure pour l'ensemble des conventions signées en application de ces principes à fin de PPI est incluse dans les conventions
- A compter du 1^{er} janvier 2018, ces dispositions s'appliquent pour les nouvelles conventions, pour les nouvelles conventions à venir, et pour les cessions à venir sur les conventions actuelles lorsque leur application est plus favorable au cessionnaire

L'EPF peut revendre à un prix inférieur au coût de revient par l'attribution d'une minoration portant sur le foncier ou les travaux, ou sur le fonds spécifique des prélèvements SRU, par délibération du conseil d'administration ou du bureau sur la base de la présentation d'un projet et d'un bilan prévisionnel a minima, et pour les projets d'une ambition et d'une complexité particulière. Les règlements d'intervention adoptés par délibérations précédentes sont inchangés. L'EPF peut ne pas refacturer sur décision du Directeur Général et dans la limite de l'enveloppe annuelle votée certaines dépenses d'étude, notamment à caractère expérimental ou qui permettent de disposer de connaissances bénéficiant à des territoires élargis de son territoire de compétence, ou les études sur des sujets techniques complexes nécessitant des analyses juridiques. Les conventions prévoient de manière systématique, en

cas de non-réalisation du projet après la cession à la collectivité, l'application d'une pénalité de 10% du montant de la cession sauf cas de force majeure démontré par la collectivité et le remboursement des dispositifs de minoration accordés le cas échéant. Des dispositions similaires sont prévues vis-à-vis des opérateurs selon la capacité de négociation.

Au sein d'une même convention ou au sein d'un même projet, en cas de cessions multiples, les dépenses peuvent être réparties au prorata de surface, par exemple, sans nécessairement rattacher celles-ci à la parcelle. Il peut y avoir une péréquation entre deux cessions, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important. Le prix de cession est calculé à la date de la promesse. Il peut intégrer les dépenses prévisionnelles. La cession fait l'objet d'une facture d'apurement TTC intégrant les dépenses payées par l'EPF depuis la signature de la promesse. L'EPF est assujéti à la TVA et applique l'option systématiquement sur les immeubles anciens et les terrains non à bâtir au titre du code général des impôts, sauf exception.

Si le projet est abandonné, la cession à la collectivité est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPF sont refacturées.

- e. L'EPF peut réaliser les démolitions et dépollutions, diagnostic archéologique et fouilles en recrutant maître d'œuvre, CSPS, et autres prestations techniques en tant que de besoin. Il peut intervenir en réfection du clos-couvert pour assurer la pérennité du bâtiment. Le cas échéant, la réfection du clos-couvert pourra correspondre aux besoins du projet final. L'EPF applique les règles de la commande publique. L'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, il peut au maximum réaliser un pré-verdissement ou pré-paysagement, ainsi que ceux nécessaires à la mise en sécurité.
- f. L'EPF met systématiquement à disposition des collectivités les biens acquis, sauf démolition proche ou cas exceptionnel, les collectivités étant à même de gérer les biens de manière plus efficace, plus proche, moins coûteuse et en mobilisant moins de moyens que l'EPF. Lorsqu'il conserve la gestion du foncier, l'EPF met en œuvre l'ensemble des moyens à même de préserver ses intérêts et de limiter les risques financiers, civils et pénaux qui pèsent sur lui, et il met notamment en œuvre des travaux de sécurisation tels que murage, clôture, des interventions extérieures telles que vidéosurveillance, visites de prestataires.

L'utilisation d'occupations temporaires est à privilégier dans la mesure des possibilités techniques, par exemple l'emploi de conventions d'occupations précaires avec loyer décoté en conséquence. Lorsque le bien est mis à disposition de la collectivité, celle-ci assume l'ensemble des actions et responsabilités relatives à l'état du bâti, à son entretien courant, à son occupation et à la gestion de locataires, la perception des loyers le cas échéant, à son assurance et à la gestion des sinistres ou occupations illégales.

- g. En complément du portage foncier, l'EPF peut accompagner ; à leur demande, le projet voulu par les élus en amont des acquisitions (étude de capacité, de gisements fonciers, de plan guide) ou en aval (consultation d'opérateurs). Il appuie la collectivité dans la gestion du projet foncier et de ses complexités. L'EPF a vocation au titre du L321-1 du code de l'urbanisme à faire réaliser tout type d'études à même d'orienter son activité et d'appuyer la décision des élus, que ce soit à des échelles larges ou à l'échelle d'un projet. Il peut réaliser des études de

marché, de gisement foncier, de plan guide, de valorisation du foncier commercial, de pré-faisabilité. Il peut devenir bénéficiaire de permis de construire obtenu et purgé par un opérateur tiers dans le cadre de l'accompagnement d'une cession à opérateur contre indemnisation des dépenses réalisées, pour le céder ensuite à un nouvel opérateur. L'EPF lorsqu'il intervient financièrement au titre de la convention pour des études a vocation à être maître d'ouvrage. Il peut exceptionnellement cofinancer ou intervenir en co-maîtrise d'ouvrage d'études lancées par les collectivités, notamment dans le cas d'études larges comportant uniquement une partie relative au foncier.

L'EPF lance directement ou en commun avec la collectivité les consultations d'opérateurs, dont il rédige le cahier des charges selon les éléments de projet transmis par la collectivité. Toute cession à un opérateur autre que la collectivité fait l'objet d'une délibération de celle-ci, sauf disposition contraire prévue par la convention, comme lorsque la cession est faite directement à la collectivité. Le cas échéant, la cession peut être réalisée sans consultation d'opérateurs, notamment dans le cas de délaissés de projet qui peuvent être cédés directement à des propriétaires riverains ou à des tiers. La cession à un bailleur social, à un aménageur concessionnaire ou à un opérateur déjà propriétaire de terrains attenants pourra se faire sans mise en concurrence.

- h. L'EPF est un opérateur spécialisé sur le foncier, qui a vocation à traiter les sujets complexes (occupations complexes, projets en anticipation, préemption, expropriation, négociations multiples) et à intervenir sur la gestion de projets fonciers en général sur son territoire d'interventions et pour ses domaines d'intervention, en accompagnement et pour le projet de la collectivité. Il a vocation à ce titre à intervenir et participer à toutes instances de réflexion, de recherche, de mise en commun d'outils ou de prestations, notamment avec l'ensemble des EPF d'Etat, les agences d'urbanisme, les groupes de travail sur les données foncières et les évolutions réglementaires, à intervenir dans les salons spécialisés, et à communiquer en conséquence notamment vis-à-vis des opérateurs dont il doit être un interlocuteur privilégié.

III. Les catégories de projets que l'EPF appuie

a. Logement et logement social en zone tendue, immobilier de bureaux et commerce en pied d'immeuble

Types de projets : l'EPF appuie des grands projets de renouvellement urbain, par exemple sur des quartiers de gare, des grandes friches. Il peut de manière plus exceptionnelle intervenir en extension urbaine lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifie. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie.

L'EPF peut intervenir sur le tissu diffus, dans le cadre d'une stratégie de mutation de quartier ou de zone, ou de manière isolée notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dans le cadre d'un projet général cohérent de la collectivité mais sans que celle-ci ait nécessairement des aménagements publics à réaliser.

Les projets que l'EPF appuie doivent respecter des objectifs généraux d'économie de l'espace, de mixité fonctionnelle dans la mesure des possibilités, de création de logements sociaux au taux minimum des documents réglementaires voire au-delà dans un objectif de cohérence, et de logements abordables. Ils ne doivent pas contribuer à l'inflation du marché immobilier et doivent appuyer dans le cadre d'une politique cohérente la limitation de l'étalement urbain.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à intervenir en anticipation autant que possible, notamment en veille sur des grands sites ou quartiers de projet en renouvellement urbain. Il peut mobiliser le droit de préemption, par délégation du titulaire, de manière systématique sur des sites ou quartiers de projet, ou par opportunité à l'échelle de la commune notamment pour répondre aux obligations de la loi SRU. Il a vocation à intervenir en expropriation dès que cela est nécessaire, sur délibération de la collectivité en ce sens avant la demande de l'arrêté de DUP.

Il peut mobiliser pour les besoins des projets des dispositifs de nature à faciliter la libération des emprises occupées. Il peut éventuellement envisager avec la collectivité, dans des cas d'anticipation longue, des conditions d'occupation de plus de trois ans mais dans le cadre d'une gestion directe et complète par la collectivité appuyée par l'EPF. Il peut adapter la durée du portage à l'ambition et au caractère d'anticipation des projets, si nécessaire par avenant.

L'EPF ne se substitue pas à la collectivité pour la définition de son projet, il a vocation cependant à appuyer fortement les collectivités qui souhaitent réaliser des projets, très en amont par la réalisation d'études de gisement ou de plan guide, et dans la perspective des acquisitions ou des cessions par des études de capacité notamment. L'ensemble de ces interventions en études a vocation à rester à perspective très opérationnelle, à l'exclusion des perspectives d'urbanisme.

L'EPF a vocation à réaliser des consultations d'opérateurs dès que nécessaire, dans les conditions réglementaires qui s'imposent et selon des définitions d'emprises optimales. Il s'attachera de manière systématique au respect des engagements pris par les opérateurs dans le cadre des promesses de vente. L'EPF pourra pour la cohérence de ses interventions grouper plusieurs fonciers soumis à consultation.

L'EPF a vocation à intervenir, sur les communes carencées, dans le cadre de conventions avec une garantie de rachat de la collectivité. Le cas échéant, si l'Etat souhaite que l'EPF intervienne en préemption sans une telle garantie, l'EPF ne pourra intervenir qu'à concurrence des fonds SRU non déjà engagés. L'EPF ne peut en aucun cas intervenir en risque.

b. Développement économique d'activité et industriel :

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir sur des opérations denses, en cohérence avec les documents de programmation de type SCOT, schéma de développement économique. Il a vocation à intervenir principalement en reconversion de sites déjà urbanisés, dans le cadre de logique de pôles, de cohérence d'activités économiques notamment lorsque le marché est tendu. Il peut intervenir en extension urbaine uniquement pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble et notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie. Il peut intervenir dans des opérations de renouvellement de zones d'activité.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des terrains nus, des bâtis à déconstruire ou lorsque le projet le justifie des immeubles exploitables à porter. L'EPF peut intervenir en négociation amiable, préemption ou expropriation.

Il peut réaliser des études de gisement notamment, voire éventuellement de plan guide en appui du projet de la collectivité qui réalise souvent le projet en régie.

c. Logement, développement économique commercial ou touristique et aménagement urbain/équipement en zone neutre ou non tendue et centre-bourg et centre-ville

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir sur des opérations d'ensemble comportant tout ou partie de ces objets, en renouvellement urbain et en cohérence avec une volonté d'intervention sur le centre-bourg. Il s'adapte à la complexité du projet, à ses conditions de réalisation techniques et financières. Il peut intervenir sur des opérations en neuf sur terrain nu ou après déconstruction, ou en réhabilitation. Dans ce dernier cas, il s'attache de manière systématique à vérifier la capacité de réalisation de la collectivité au regard des coûts souvent plus importants de la réhabilitation.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des fonciers libres pour déconstruction ou réhabilitation. L'EPF s'assurera systématiquement de la qualité des discussions avec l'ABF et s'assurera si cela est nécessaire de l'accord sur le permis de démolir avant d'acquérir. L'EPF peut intervenir par voie de préemption et d'expropriation lorsque le projet ou les besoins du territoire le justifient.

L'EPF peut exceptionnellement acquérir des fonciers partiellement voire totalement occupés et n'ayant pas vocation immédiate à être libérés. Dans ce cas, l'avis des domaines pour un bien libre pourra être appliqué sous toutes réserves.

Les biens acquis par l'EPF peuvent faire l'objet d'un bail, cependant les conditions de sécurité doivent être très strictes et l'EPF n'a pas vocation à en assurer la gestion. Les mises à bail se feront systématiquement par convention de mise à disposition à la collectivité, valant mandat de gestion. Ces occupations du foncier acquis par l'EPF peuvent notamment consister à l'installation d'un commerçant en centre-bourg pour la pérennisation de son activité.

d. Traitement de friches complexes en neutre ou non tendue ou partiellement inconstructible pour des programmes de logement, développement économique, équipement ou aménagement urbain ou touristique

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir en appui de la reconversion de friches complexes ou de grande taille pour ces objets. Ces projets peuvent comporter une part importante de retour à la nature ou d'utilisation temporaire et peuvent justifier des durées de portage longues.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à intervenir en anticipation, en négociation amiable avec des propriétaires ou liquidateurs, à réaliser d'éventuels travaux de déconstruction/dépollution en articulation avec le projet.

L'EPF fait en sorte de limiter les risques liés à la gestion du patrimoine sur des fonciers en friche en anticipant au maximum les opérations de déconstruction avant l'acquisition et ainsi à prendre le temps de la détermination du projet avec la collectivité avant d'intervenir.

e. Risques, environnement

Types de projets : L'EPF a vocation à accompagner les dispositifs spécifiques de type PPRT, avec un financement défini de manière réglementaire, ou d'autres dispositifs éventuels dans le cadre d'une démarche de financement claire des collectivités.

Types d'intervention : L'EPF intervient en négociation amiable, réponse au droit de délaissement et expropriation le cas échéant. Il peut avoir vocation à démolir certains biens pour les rendre à l'état naturel.



Établissement Public Foncier 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 • www.epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413Z

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-098

CA-2018-05 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-05

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chenerrailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) 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,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chenerrailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (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

20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
*L'Adjoint du Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg

La Commune de Mérinchal est localisée dans l'Est de la Creuse à la frontière avec le département du Puy de Dôme. Elle se situe à une vingtaine de kilomètres d'Aubusson et à une soixantaine de Clermont-Ferrand. Elle fait partie de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois qui regroupe 14 193 habitants au sein de 50 communes.

En 2014, Mérinchal comptait selon l'INSEE 738 habitants sur un territoire de 45.45 km². La Commune, sur une dynamique démographique négative, a perdu 1.7% de sa population entre 2009 et 2014 soit 13 habitants. En 2014, la part des 15-45 ans était de 29% soit 217 habitants, celle des 60 ans et plus était de 35% pour un total de 258 habitants. Tandis que la part de la population des 15-45 ans a diminué de 6 individus entre 2009 et 2014, la part des plus des 45-60 ans comprend 8 personnes de plus en 2014. Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population en confortant la pérennité des services et des équipements.

La Commune, malgré une dynamique démographique négative, représente un bassin d'emploi important pour le territoire avec 255 emplois en 2014, soit 8 de plus qu'en 2009. De plus, 4 entreprises ont été créées en 2016, portant le nombre total d'entreprises sur le territoire à 51 et traduisant une certaine attractivité de la Commune pour les entrepreneurs et porteurs de projets.

Mérinchal comptait 554 logements en 2014 dont seulement 60% sont des résidences principales, du fait d'une très forte vacance qui concerne plus d'1 logement sur 5 soit 21.8% pour un volume total de 121 unités. La réduction de population n'est donc pas sans effet sur le bâti de la Commune avec un taux de vacance en forte hausse notamment dans le centre-bourg, celle-ci ayant été de 12% en 2009. Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la Commune et pour la vitalité du centre-bourg, qu'il convient de valoriser dans le paysage urbain communal.

Constituer une offre de logements adaptée est un enjeu pour conforter la création d'activité économique, dans une commune bien équipée tant du point de vue des commerces (22 commerces, 5 alimentaires, un Vival, 5 commerces divers dans l'artisanat, le bâtiment...) que des services à la personne avec deux professions médicales sur la commune. La Commune compte également deux écoles et une résidence pour personnes âgées.

La Commune envisage de dynamiser son attractivité au travers de la revalorisation de son centre-bourg par un réaménagement de ses espaces publics privilégiant les modes de déplacements doux. Ce projet s'inscrit également dans une volonté d'aérer le paysage urbain du centre-bourg et de favoriser sa fréquentation et sa visibilité. La Commune a identifié, en lien avec l'EPF, un flot de 3 logements

vacants faisant obstruction entre la place du marché et l'église, qu'il conviendrait de démolir afin de valoriser l'église du XIV^{ème} siècle, patrimoine phare de la Commune.

L'emprise démolie s'inscrirait dans le cadre du réaménagement des espaces publics du centre-bourg et notamment de la place du marché.

-Montant : 200 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

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

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

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

- **Projet 1 : Ilot à déconstruire en centre-bourg**

Site : centre-bourg, place du marché, îlot de trois habitations

Projet : Déconstruction d'un îlot dans le centre-bourg

Les fonciers identifiés représentent une contrainte en termes de visibilité, d'accessibilité, et d'espace public autour de la place du marché. Sur ces fonciers, les emprises bâties sont toutes vacantes, depuis plusieurs dizaines d'années pour certaines, et sont de fait à l'état de friche ou de ruine. Ces emprises sont en outre isolées de la continuité du bâti, et privent le cœur de bourg de son potentiel d'attractivité en matière d'équipements et d'agréments paysagers. L'opération vise donc la déconstruction des fonciers en question, pour aménager un espace central aéré, où les façades commerciales et patrimoniales seraient visible de tout point de vue. Le paysage urbain alors réorganisé s'alimentera des implantations commerciales stimulées par la place publique nouvellement créée, amenant une interconnexion entre commerces et logements. Un espace de stationnement, ainsi qu'un espace végétalisé viendraient agrémente le cœur de bourg.

Les emprises concernées sont cadastrées section AB, numéros 69-70-71-72, pour une superficie totale de 217m².

Communauté de communes
Auzances – Bellegarde
Chénérailles
Haut Pays Marchois



Mairie de
Mérinchal



Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

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

ENTRE

LA COMMUNE DE MERINCHAL

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHENERAILLES AUZANCES
BELLEGARDE ET HAUT PAYS MARCHOIS**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de MERINCHAL, dont le siège est situé 6 rue du Château de la Mothe, 23420 Mérinchal, représentée par son Maire, **Madame Marie Françoise VENTENAT**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est localisé – 23 700 Auzances – représentée par **Monsieur Pierre DESARMENIEN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

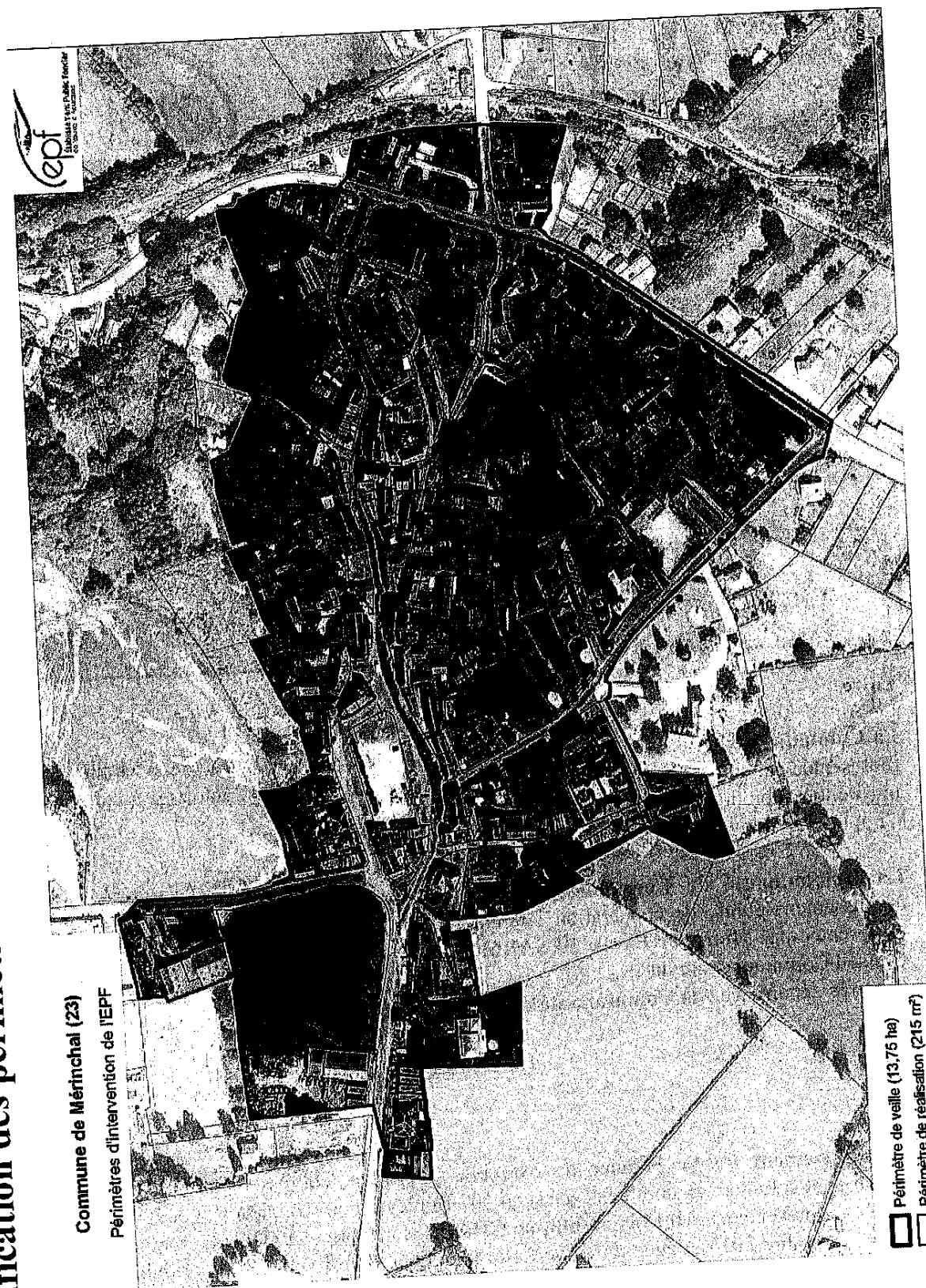
et

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2018-.... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Mérinchal fait partie de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la Communauté de Communes et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Mérinchal

La commune de Mérinchal est localisée dans l'Est de la Creuse à la frontière avec le département du Puy de Dôme. Elle se situe à une vingtaine de kilomètres d'Aubusson et à une soixantaine de Clermont-Ferrand. Elle fait partie de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois qui regroupe 14 193 habitants au sein de 50 communes.

En 2014, Mérinchal comptait selon l'INSEE 738 habitants sur un territoire de 45.45 km². La commune, sur une dynamique démographique négative, a perdu 1.7% de sa population entre 2009 et 2014 soit 13 habitants. En 2014, la part des 15-45 ans était de 29% soit 217 habitants, celle des 60 ans et plus était de 35% pour un total de 258 habitants. Tandis que la part de la population des 15-45 ans a diminué de 6 individus entre 2009 et 2014, la part des plus des 45-60 ans comprend 8 personnes de plus en 2014. Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population en confortant la pérennité des services et des équipements.

La Commune, malgré une dynamique démographique négative, représente un bassin d'emploi important pour le territoire avec 255 emplois en 2014, soit 8 de plus qu'en 2009. De plus, 4 entreprises ont été créées en 2016, portant le nombre total d'entreprises sur le territoire à 51 et traduisant une certaine attractivité de la Commune pour les entrepreneurs et porteurs de projets.

Mérinchal comptait 554 logements en 2014 dont seulement 60% sont des résidences principales, du fait d'une très forte vacance qui concerne plus d'1 logement sur 5 soit 21.8% pour un volume total de 121 unités. La réduction de population n'est donc pas sans effet sur le bâti de la Commune avec un taux de vacance en forte hausse notamment dans le centre-bourg, celle-ci ayant été de 12% en 2009. Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la commune et pour la vitalité du centre-bourg, qu'il convient de valoriser dans le paysage urbain communal.

Constituer une offre de logements adaptée est un enjeu pour conforter la création d'activité économique, dans une commune bien équipée tant du point de vue des commerces (22 commerces, 5 alimentaires, un Vival, 5 commerces divers dans l'artisanat, le bâtiment...) que des services à la personne avec deux professions médicales sur la commune. La Commune compte également deux écoles et une résidence pour personnes âgées.

Le Projet de la Commune :

La Commune envisage de dynamiser son attractivité au travers de la revalorisation de son centre-bourg par un réaménagement de ses espaces publics privilégiant les modes de déplacements doux. Ce projet s'inscrit également dans une volonté d'aérer le paysage urbain du centre-bourg et de favoriser sa fréquentation et sa visibilité. La Commune a identifié, en lien avec l'EPF, un îlot de 3 logements vacants faisant obstruction entre la place du marché et l'église, qu'il conviendrait de démolir afin de valoriser l'église du XIV^{ème} siècle, patrimoine phare de la Commune. L'emprise démolie s'inscrirait dans le cadre du réaménagement des espaces publics du centre-bourg et notamment de la place du marché.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs, 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 règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

Aucun périmètre d'études n'est inscrit à la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre-bourg » (carte en page 2).

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Mérinchal.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFNA peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué 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 du centre-ville

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Ilot à déconstruire en centre-bourg**

Site : centre-bourg, place du marché, îlot de trois habitations

Projet : Déconstruction d'un îlot dans le centre-bourg

Les fonciers identifiés représentent une contrainte en termes de visibilité, d'accessibilité, et d'espace public autour de la place du marché. Sur ces fonciers, les emprises bâties sont toutes vacantes, depuis plusieurs dizaines d'années pour certaines, et sont de fait à l'état de friche ou de ruine. Ces emprises sont en outre isolées de la continuité du bâti, et privent le cœur de bourg de son potentiel d'attractivité en matière d'équipements et d'agréments paysagers. L'opération vise donc la déconstruction des fonciers en question, pour aménager un espace central aéré, où les façades commerciales et patrimoniales seraient visible de tout point de vue. Le paysage urbain alors réorganisé s'alimentera des implantations commerciales stimulées par la place publique nouvellement créée, amenant une interconnexion entre commerces et logements.

Les emprises concernées sont cadastrées section AB, numéros 69-70-71-72, pour une superficie totale de 217m².

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES, 200 000 € 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.

Par exception, et compte-tenu du caractère exceptionnel des conditions de réalisation du projet, il sera fait application de la faculté de différé de paiement, en application et dans la limite de la délibération du conseil d'administration n°CA-2017-73 du 13/12/17.

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
Mérinchal
représentée par son Maire,

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

Marie Françoise VENTENAT

Philippe GRALL

La Communauté de Communes Chenerailles,
Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois,
représentée par son Président,

Pierre DESARMENIEN

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++++

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-099

CA-2018-06 Convention opérationnelle d'action foncière
pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de
Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 06

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais 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 opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais 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 20 MARS 2018

Le Préfet, Pour le Préfet,
*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

10/10/2018 10:10:10
Mairie de Saint-André-De-Cubzac
01 57 00 00 00

10/10/2018 10:10:10

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet :**

La Commune de Saint-André-de-Cubzac se trouve à 25 km au nord de Bordeaux. Elle est la Commune la plus peuplée de la Communauté de Communes du Cubzaguais, où cette dernière a d'ailleurs installé son siège.

Depuis 1968 la population de la Commune ne cesse d'augmenter, en 2009 la Commune rassemblait 9 323 habitants, en 2014 elle comptait 10 422 habitants, soit une augmentation de 11,8%.

Le taux de logements vacants sur la Commune est en diminution depuis 2009, où on comptait 374 logements vacants pour diminuer, en 2014, à 294.

Avec plus de 3000 personnes qui travaillent chaque jour sur le territoire communal, Saint-André-de-Cubzac représente le pôle économique le plus important de la Haute Gironde, avec un taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014 s'élevant à 77,3%.

Alors que la Commune de Saint-André-De-Cubzac, idéalement située, attire toujours plus de population, son centre-ville connaît paradoxalement une perte de vitesse.

L'attractivité du centre-ville est fragilisée par le développement de nouveaux espaces périphériques. Malgré le passage de nombreux véhicules il ne parvient pas à profiter de son potentiel en raison de l'absence de vitrines attractives et de la faible diversité commerciale. Moins de 54% des commerces sont installés en centre-ville.

De plus, malgré l'augmentation de sa population la Commune construit peu de logements. Cependant le nombre de logements a augmenté de 10% ces dernières années, ce qui s'explique par le découpage de grands logements en de plus petits. L'offre de logements devient inadaptée au foyer de plus de deux personnes.

Pour faire face aux difficultés économiques et commerciales rencontrées, les élus ont fait appel en juillet 2017 à un bureau d'études spécialisé afin de mener une expertise et de proposer des stratégies à mettre en œuvre :

- Redynamiser et diversifier les commerces.
- Travailler l'identité du centre-bourg, notamment les entrées de ville, les façades des commerces, la mise en valeur des différents parcs arborés.
- Proposer un habitat adapté

La municipalité a la volonté ferme de continuer cette dynamique, amorcée depuis quelques temps déjà. Elle cherche à favoriser la qualité de vie de ses habitants, et notamment adapter les logements aux personnes présentes en centre-ville.

-Montant : 1 000 000€

-Durée : 4 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 0

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte.



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

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND CUBZAGUAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de **SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC**, dont le siège est situé 8 Place Raoul Larche, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par son Maire, **Madame Céline MONSEIGNE**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 44 Rue Emile Martin Dantagnan, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC – représentée par **Monsieur Alain DUMAS**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « CCE »

d'une part,

et

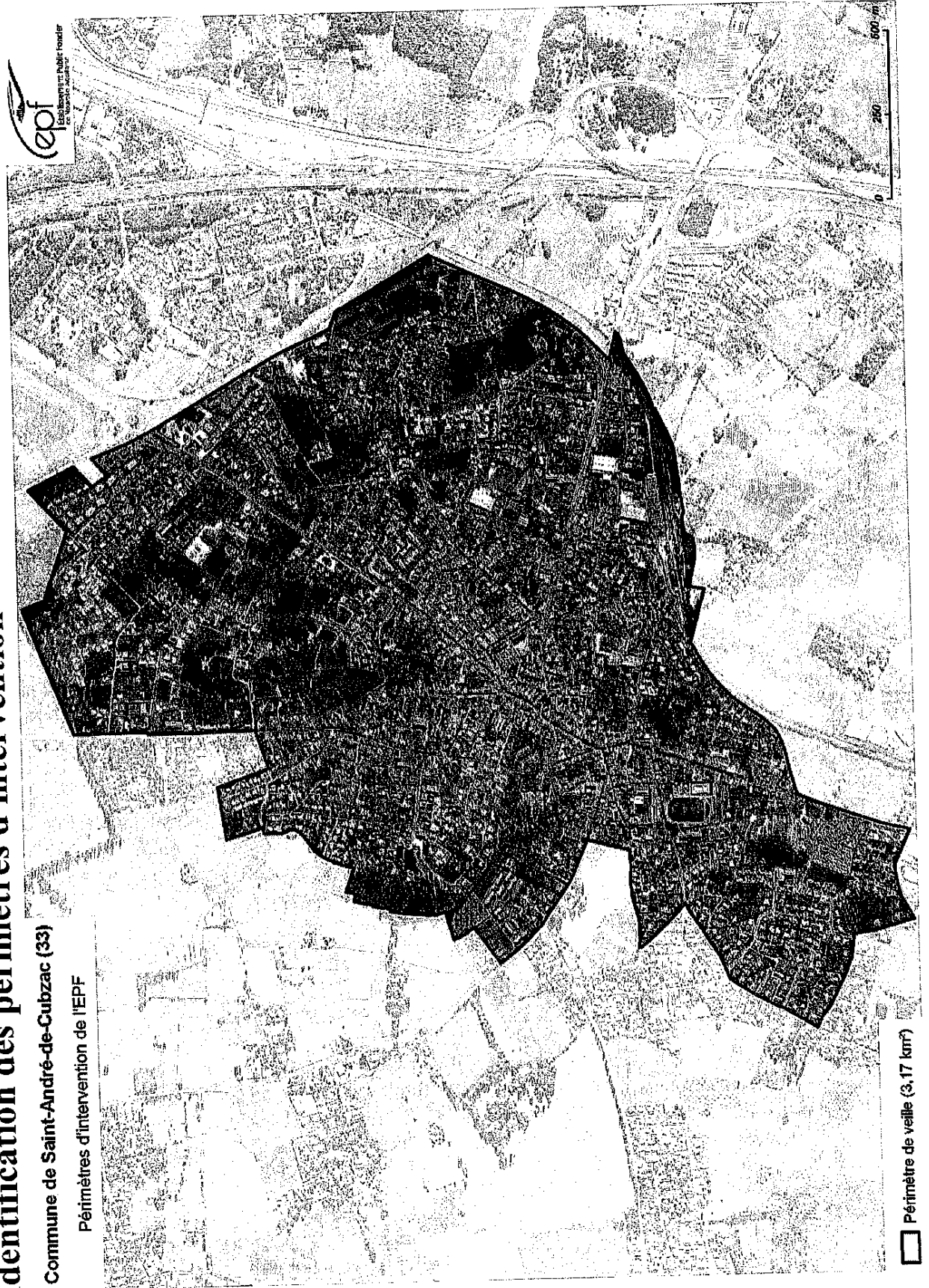
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2018-.... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-André-de-Cubzac (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-André-de-Cubzac

La Commune de Saint-André-de-Cubzac se trouve à 25 km au nord de Bordeaux, au Nord-Est de la préfecture de la Gironde. Elle est située dans la basse vallée et sur les coteaux de la Dordogne, dans le pays de la Haute Gironde.

La Commune est le siège de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais qui regroupe 16 communes et compte plus de 33 000 habitants.

Lieu renommé pour son carrefour routier important et les ponts (le pont routier de Cubzac, le pont ferroviaire de Cubzac et le pont autoroutier de Cubzac) qui franchissent la Dordogne et qui sont les seuls passages routier et ferroviaire entre l'estuaire de la Gironde et Libourne. Saint-André-de-Cubzac est le carrefour entre la RN 10 d'Hendaye à Paris, entre Bordeaux et Angoulême et l'ancienne RN 137 de Saint-André-de-Cubzac à Saint-Malo, aujourd'hui route départementale, qui longe l'autoroute A10 qui va vers Paris et se dirige vers Saintes.

La Commune a vu sa population doubler en 50ans, passant de 4 984 habitants en 1975 à 10 791 habitants en 2015. Cette dynamique est due au fait que la Commune attire une population de jeunes ménages actifs avec enfants. Ces nouveaux arrivants, souvent primo-accédant, cherchent à accéder à la propriété, opportunité que ne leur offre pas la métropole.

Attirants de jeunes ménages la majorité des logements sur la Commune sont des résidences principales de grandes tailles. Cependant la tendance est à l'augmentation du nombre d'appartements, les locataires représentant aujourd'hui la moitié de la population cubzaguaise. Cette diversité de population s'explique par le rôle de centralité locale de la Commune, qui offre à ses habitants de nombreux services, et la baisse de la taille des ménages.

La construction des logements a explosé après les années 70, suivant le rythme démographique de la Commune. De plus, le nombre de logements vacants est en baisse, du fait de la réhabilitation du bâti dégradés ou vacants par des investisseurs.

Avec plus de 3000 personnes qui travaillent chaque jour sur le territoire communal, Saint-André-de-Cubzac représente le pôle économique le plus important de la Haute Gironde, avec un taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014 s'élevant à 77,3%. Cependant, la majorité de la population cubzaguaise travaille dans une Commune extérieure.

La Commune a malgré tout un taux de chômage en augmentation, qui en 2014 était de 12,5 pour 11,5% en 2009. Les classes moyennes sont très représentées au sein de la population cubzaguaise (ouvriers et employés). Le taux de pauvreté au sein de la population locataire est doublé par rapport à celui de la population propriétaire.

Le Projet de la Commune :

Alors que la Commune de Saint-André-De-Cubzac, idéalement située au nord de Bordeaux et centralité de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, attire toujours plus de population, son centre-ville connaît paradoxalement une perte de vitesse.

L'attractivité du centre-ville est fragilisée par le développement de nouveaux espaces périphériques. Malgré le passage de nombreux véhicules il ne parvient pas à profiter de son potentiel en raison de l'absence de vitrines attractives et de la faible diversité commerciale. Moins de 54% des commerces sont installés en centre-ville.

De plus, malgré l'augmentation de sa population la Commune construit peu de logements. Cependant le nombre de logements a augmenté de 10% ces dernières années, ce qui s'explique par le découpage de grands logements en de plus petits. L'offre de logements devient inadaptée au foyer de plus de deux personnes.

Pour faire face aux difficultés économiques et commerciales rencontrées, les élus ont fait appel en juillet 2017 à un bureau d'études spécialisé afin de mener une expertise et de proposer des stratégies à mettre en œuvre :

- Redynamiser et diversifier les commerces.
- Travailler l'identité du centre-bourg, notamment les entrées de ville, les façades des commerces, la mise en valeur des différents parcs arborés.
- Proposer un habitat adapté

La municipalité a la volonté ferme de continuer cette dynamique, amorcée depuis quelques temps déjà. Elle cherche à favoriser la qualité de vie de ses habitants, et notamment adapter les logements aux personnes présentes 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 EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

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

L'EPF, 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 vente 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.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre-ville » (périmètre en vert).

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFNA peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Aucun périmètre n'est défini dans la présente convention.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-André-De-Cubzac
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
du Grand Cubzaguais,
représentée par son Président,

Céline MONSEIGNE

Alain DUMAS

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20..../.... en date du 7 mars 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-081

CA-2018-34 Compte rendu des Etudes

**Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Conseil d'Administration**

Séance du mercredi 7 mars 2018
Délibération n° CA-2017- 34

Compte-rendu des études

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,

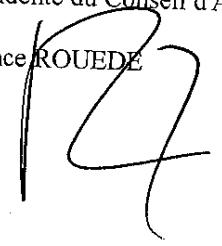
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163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

Sur proposition du Directeur Général,

- PREND ACTE du compte-rendu des études,
- VALIDE les principes retenus et les décisions de déstockage

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

LE DIRECTEUR
DE LA REGION
DE LA NOUVELLE-AQUITAINE

LE DIRECTEUR
DE LA REGION
DE LA NOUVELLE-AQUITAINE

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Un récapitulatif par type d'études lancées depuis octobre 2017, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou déstockée (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non).

De manière générale, les études sont conduites par l'EPF afin de préparer en amont une intervention sur le territoire. Cette préparation se concrétise soit par des études de pré-faisabilité, afin d'aider l'EPF et la collectivité à affiner le futur projet, soit par la constitution de dossier de Déclaration d'Utilité Publique afin de faciliter un processus d'acquisition délicat. Certains projets peuvent révéler un équilibre économique tendu voir défavorable en fonction de plusieurs facteurs. Les études « déstockées » contribuent donc à faciliter la concrétisation de ces projets.

Sont ainsi présentées les études de référentiels fonciers, les études de pré-faisabilité, les études de type plan-guide, les études sur le commerce, les études pré-opérationnelles, les consultations d'opérateurs.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au Directeur Général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

A. Etudes :

a. Etudes liées à l'accord cadre et marché à bons de commandes des études préalables :

Depuis le 1^{er} avril 2017, le marché à bons de commandes des études préalables a été mis en place.

Il comporte 4 lots :

- Les **études de faisabilité sur des fonciers de petite taille/simples (Lot 1)**. Ces études concernent les projets pour lesquels le site et en général la programmation sont clairement identifiés et qui nécessitent une analyse plus approfondie de la capacité de réalisation

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
Chaniers	KWBG	1 000 €	Achévé	Déstockée
140-148 Bd. Sautel à La Rochelle	KWBG	2 125 €	En cours	Stockée

Site « Îlot Proust » (2 et 10 Bd. Sautel) à La Rochelle	KWBG	2 125 €	En cours	Stockée
Av. Courlay à Vaux-sur-Mer	KWBG	1 000 €	Achévé	Stockée
Site « Fief du Taillis » à Vaux-sur-Mer	KWBG	1 250 €	Achévé	Stockée
Av. du Commandant Lysiack à Aytré	KWBG	2 125 €	En cours	Déstockée
Chemin des Iris, à Vaux-sur-Mer	KWBG	2 125 €	En cours	Stockée
Saujon	KWBG	2 125 €	En cours	Stockée
Saint-Georges-de-Didonne	KWBG	2 125 €	En cours	Stockée
Rue L.Devaux, à Vaux-sur-Mer	KWBG	2 125 €	En cours	Stockée
Rue du Printemps, à Vaux-sur-Mer	KWBG	2 125 €	En cours	Stockée

- Les **études de faisabilité en réhabilitation (Lot 2)**. Ces études de faisabilité concernent les projets pour lesquels le site et la programmation sont identifiés et qui nécessitent une analyse approfondie de la capacité en termes de réhabilitation comme de déconstruction/reconstruction partielle.
- Les **études de faisabilité sur des fonciers de taille moyenne/complexes (Lot 3)**. Tout comme le lot n°1, ces études concernent les projets pour dont la programmation n'est pas établie et qui nécessitent une analyse plus approfondie de la capacité de réalisation du projet d'ensemble. Elles s'appliquent néanmoins sur des fonciers de plus grande envergure.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
Les Trois Moutiers	KWBG	2 500 €	Achévé	Déstockée
La Ferrière en Parthenay	KWBG	5 000 €	En cours	Déstockée
CFA à La Rochelle	KWBG	6 250 €	En cours	Stockée

- Les études de « plan-guide » en centre-bourg ou en quartier identifié (Lot 4).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
Marmande	SOLIHA	9 900 €	En cours	Déstockée

b. **Les études de reconversion de friches (sites industriels, militaires, hospitaliers, emprises ferroviaires...)** :

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
Angoulême / Caserne Broche	MCVD / P. Lascabettes	15 000 €	Achévé	Déstockée
La Couronne / Site Lafarge	KWBG	25 750 €	Achévé	Déstockée

c. Les études spécifiques :

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux, représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

• **Etudes de faisabilité simple hors marché accord cadre :**

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
La Tremblade / Parcelle AV n°165	Soliha	4 500 €	Achévé	Déstockée
La Tremblade / Parcelles AE n°214 et AI n°117	Métivier Architecte Urbaniste	3 250 €	Achévé	Déstockée
La Jarrie, Thairé, Bourgneuf	Sarthou et Michel Architectes	8 750 €	En cours	Stockée
St Xandre bourg / 2 ^e tranche	S+M / KWBG	5 250 €	Achévé	Stockée
Migné-Auxances	KWBG / S+M	8 750 €	En cours/Avenant modification de mission	Déstockée
Angoulême / Site Engie	AMODEV	15 900 €	Achévé	Déstockée

• **Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
Etude de programme de cessions foncières Niort Sud avenue de Limoges	DMP / Terridev / Artelia	38 100 €	Achévé	Déstockée
Analyse foncière sur le territoire de Grand Poitiers	Soliha / Creaspace	49 500 €	En cours / Avenant n°2 signé reprise de l'étude	Déstockée
Plan Guide de Valorisation des fonciers culturels de la Ville de Saintes			Consultation en cours	Déstockée

• **Etude de valorisation du foncier commercial vacant :**

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centres-villes et centres-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centres-villes anciens (axe prioritaire du PPI).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
Angoulême / Centre-ville	Bérénice / Adéquation	60 450,00	En cours	Déstockée
Grand Angoulême / toutes les communes	Bérénice / Adéquation	53 100,00	En cours	Déstockée

B. Dossiers préalables aux enquêtes publiques et suivi administratif de la procédure d'expropriation :

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stockée/déstockée
Atlansèvre à La Crèche et François	QUARTA	10 044 €	Achévé	Stockée
Champs Pinson à Nieuls-sur-Mer	QUARTA	5 500 €	Achévé	Stockée
ZI de l'Arsenal à Rochefort	QUARTA	9 792 €	Achévé	Déstockée
Isle d'Espagnac	GEOFIT	7 057,50 €	En cours	Déstocké
Saint-Sauvant	GEOFIT	7 057,50 €	En cours	Déstocké
Gond Pontouvre	GEOFIT	18 082,50 €	En cours	Déstocké
Médis	GEOFIT	14 237,50 €	En cours	Déstocké

C. Les prochains marchés d'études accord-cadre lancés en consultation par l'EPF :

Afin que l'EPF puisse au mieux préparer sa stratégie d'intervention sur son nouveau territoire en réponse aux orientations du PPI actuel et futur, le pôle Etude/Travaux/Patrimoine/Dépollution, travaille d'ores et déjà à la constitution de dossier de consultation de prestataires d'études sur les thématiques suivantes :

- **Etudes de gisement foncier :**

Ces études auront pour objectif de disposer d'une connaissance approfondie des territoires régionaux stratégiques permettant une maîtrise d'ensemble de l'action foncière et le développement d'une analyse foncière précise des secteurs d'étude.

- **Etude des marchés fonciers et immobiliers :**

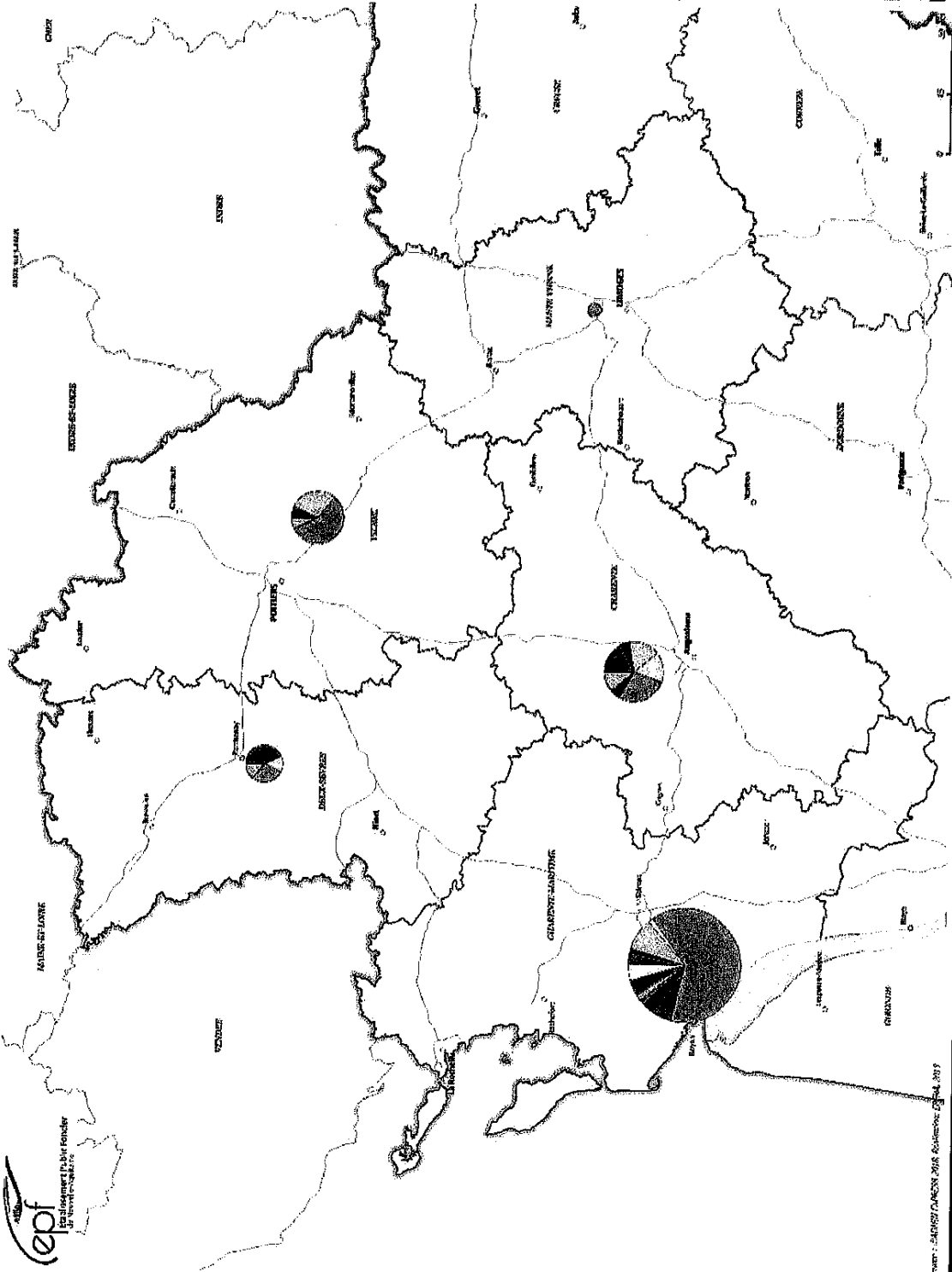
L'EPF a besoin de s'assurer une visibilité à plusieurs échelles géographiques des dynamiques du marché foncier et immobilier sur son périmètre d'intervention. Une double approche, régionale et locale, permet de replacer chaque territoire dans son contexte. Pour cela, l'établissement souhaite mesurer le potentiel des territoires pour accueillir des programmes immobiliers en confrontant l'offre et la demande observées localement.

- **Etude de valorisation du foncier commerciale :**

L'EPF, dans le cadre de son action en faveur des centres-villes, est souvent sollicité pour des acquisitions foncières ou immobilières pour la réalisation de projets mixtes, mêlant habitat et commerces. La redynamisation des centres-villes passe par le traitement combiné de ces deux aspects, lorsque l'offre commerciale est insuffisante ou inadaptée.

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
 joint 12

Les études lancées par l'EPF depuis 2015



- Légende**
- Types d'études
- AMO
 - Étude de marché
 - Études spécifiques
 - Marché
 - Plan guide
 - Préalables à vocation indéterminée
 - Préféabilité
 - Reconversion sites
 - Référentiel foncier
 - Revitalisation de centre-bourg
 - Valorisation foncier commercial

CHARENTE	CHARENTE-MARITIME	DEUX-SEVRES	MAINE-ET-LAURE	MAINE-ET-LOIRE	LOT	LOTRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	MAINE-ET-LOIRE
18	18	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
18	18	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
18	18	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
18	18	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79

Annexes : Copies des délibérations et des comptes rendus des études depuis 2015:

- *CA du 06/10/2015 : Délibération n°CA-2015-80*
- *CA du 15/12/2015 : Délibération n°CA-2015-96*
- *CA du 15/03/2016 : Délibération n°CA-2016-30*
- *CA du 14/06/2016 : Délibération n°CA-2016-47*
- *CA du 27/09/2016 : Délibération n°CA-2016-60*
- *CA du 25/11/2016 : Délibération n°CA-2016-84*
- *CA du 28/02/2017 : Délibération n°CA-2017-15*
- *CA du 30/05/2017 : Délibération n°CA-2017-39*
- *CA du 26/09/2017 : Délibération n°CA-2017-58*
- *CA du 13/12/2017 : Délibération n°CA-2017-75*

Conseil d'Administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Point sur les études générales et délégation au directeur général

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis 2014, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentés les études de préaisabilité, les études de type plan-guîde, les études de restructuration de friches industrielles et autres, les études pré-opérationnelles.

Dans la gestion des engagements de l'EPF sur la ligne études, il apparaît nécessaire que le Conseil d'administration valide la maquette suivante dans ses orientations sur la typologie des études « prises en charge » par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales. Il est demandé au Conseil d'administration de déléguer au directeur général la gestion au quotidien de l'application de cette doctrine et de demander au directeur général d'en rendre compte comme pour les marchés et les actes de préemption à chaque CA, et d'en faire un bilan annuel.

Le directeur général s'attachera chaque fois que c'est possible en fonction des équilibres économiques des opérations et des actes de cession, à intégrer dans le bilan des opérations ces frais d'études (exemple Aytré).

I) Les études de préaisabilité

- Études de marché :

Ce type d'études permet de déterminer sur un périmètre, en général élargi, les caractéristiques des marchés du foncier (terrains à bâtir, etc.), de l'habitat dans toutes ses composantes (logements neufs, à réhabiliter, individuel), collectif, en promotion, en location, notamment sociale, du commerce et du tertiaire. Il s'agit d'appréhender la demande et les besoins des ménages et ceux du territoire ainsi que la capacité d'absorption de ces marchés en termes de commercialisation. Ces études prennent en compte les réalisations en cours et les projets à venir pour positionner vis-à-vis de la concurrence le projet de la collectivité à réaliser.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/Déstocké
CA Saintes	Idea Consult	14 600,00	Achévé	Déstocké car contribuant à la connaissance générale des marchés par l'EPF
CA Royan Atlantique			Achévé	
CC Bassin de Marennes			Achévé	
Aytré	Terridrey	4 875,00	Achévé	Déstocké car contribuant à la connaissance générale des marchés par l'EPF

- Études de référentiel foncier / de stratégie foncière :

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, durée foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
La Jarrige	Avant Projet / Codra	115 144,00	Achévé	Déstocké car contribuant à l'appropriation en 2014-2015 d'une méthode valorisable et reproductible par l'EPF
Angoulins			Achévé	
L'Isle d'Espagnac			En cours	
Gond Pontouvre			En cours	
La Couronne			En cours	
Buxerolles			Finalisation	
St Benoit			Achévé	
Nouaillé-Maupertuis			Finalisation	
St Georges de Didonne			Finalisation	
Royan			Finalisation	

- Etude de pré-faisabilité simple :

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'îlots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité (logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	SCE	11 750,00	Achévé	Stocké
Angoulins	SCE	9 400,00	Achévé	Stocké
Royan	Debarre Duplantiers	11 917,00	Achévé	Stocké
St Benoît	Urpart	7 000,00	Achévé	Stocké
Iteuil	Urpart	7 000,00	Achévé	Stocké
Saint-Xandre	SCE	9 125,00	Achévé	Stocké
Sainte-Soulle	SCE	4 950,00	Achévé	Stocké
Lussant	DMP	12 200,00	En cours	Stocké
Scorbé-Clairvaux	Debarre-Duplantier	12 400,00	En cours	Stocké

- Etude de valorisation du foncier commercial vacant :

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPFF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PPI).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Loudun, Saint-Maixent-l'École, Parthenay, Thouars	Clipperton	48 575,00	Lancement	Déstocké car contribuant à la connaissance du marché par l'EPFF
Cognac, Saintes, Saint-Jean-d'Angély	Bérénice	53 975,00	Lancement	Déstocké car contribuant à la connaissance du marché par l'EPFF

II) Les études de type plan-guide de valorisation foncière :

Ce type d'études permet à la collectivité d'appréhender le foncier disponible sur son territoire, la destination possible de chacun des sites, c'est-à-dire leurs aptitudes à recevoir les projets de la collectivité (programme de logements, de développement économique ou d'activités) et surtout un phasage dans le temps de la réalisation de ces projets et des financements à mobiliser. L'étude constitue ainsi un guide d'actions hiérarchisées en fonction du projet politique de la collectivité et de son financement, en vue de la priorisation des cessions sur des fonciers portés par l'EPFF.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême/Grand Angoulême	Foncéo	Tranche ferme : 44 920,00	En cours	Déstocké (expérimental dans un contexte de marché complexe)
Royan	En cours de sélection		Fin de consultation	Déstocké

III) Les études de reconversion de friches (sites industriels, hospitaliers, entreprises ferroviaires...):

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Cognac / Ancien hôpital et terrain des Verriers	Aat Tequi	104 688,33	En cours	Stocké
Le Vaumneau Irleau / Site de la friche « Mathé »	SCE	29 900,00	En cours	Stocké
Saint-Jean-d'Angély / Site Industriel	SCE	32 850,00	En cours	Stocké

IV) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPFF peut également préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du

projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Aytré	EPF en régie et AMO/DEV en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	14 883,47	Achévé	Stocké
Puilboreau / Ilot Cour de Touraine			Consultation en cours	Stocké
Saintes Souille / Ilot Barbillonnes			Consultation en cours	Stocké

V) Etudes liées à l'accord cadre

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de faisabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloué en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Coussay-les-Bois (lot 1)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	7 500,00	Lancement	Stocké
Arvert (lot 2)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	7 500,00	Lancement	Stocké

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Sablanceaux (Lot 4)	SCE / BEPIC / DIXIT	22 000,00	Lancement	Stocké
Saint-Sauveur d'Aunis (Lot 4)	SCE / BEPIC / DIXIT	16 400,00	Lancement	Stocké
Surgeres / Sergent Prolac (Lot 4)	SCE / BEPIC / DIXIT	26 750,00	Lancement	Stocké
Royan - Quartier de l'Electricité (Lot 4)	Atelier d'Architecture Tequi / Terridev	31 600,00	Lancement	Stocké

- Des études de revitalisation des centres anciens (tot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enlever la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Gond-Pontouvre	En cours de sélection		Fin de consultation	Stocké

VI) Etudes spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de densification forcée des espaces d'activités de la ZA Plaisance de Barbezieux Saint-Hilaire	En cours de sélection		Fin de consultation	Déstocké car contribuant à l'appropriation d'une méthode valorisable et reproductible par l'EPF
Etude de valorisation du foncier en renouvellement urbain, quartier de la Robinière à Royan	En cours de sélection		Fin de consultation	Stocké

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 6 octobre 2015

Délibération n° CA-2015-.....

Point sur les études générales et délégation au directeur général

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, 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'Etablissement 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 1^{er} juillet 2015,

Vu la délibération n° CA 2014-122 créant une ligne budgétaire études, dans l'enveloppe relative à l'intervention financière, pour 2015 à hauteur de 500 000 €,

Sur proposition du directeur général,

- CONFIRME le principe de prise en charge par l'EPF des études à caractère expérimental ou permettant d'obtenir une connaissance utilisable à l'échelle régionale
- APPROUVE le principe de déstockage des études mentionnées selon les orientations présentées
- DELEGUE au directeur général les actes de gestion liés à cette ligne études (délibération n° CA 2014-122), avec compte-rendu à chaque CA et bilan annuel

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le

La Préfète,

Page 7

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 09 décembre 2014

Délibération n° CA-2014-132

Minoration foncière

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, notamment son article 10-6°,

Vu l'article 5.4 du programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Vu les points n°3 relatif au règlement de la minoration foncière du conseil d'administration du 4 mars 2014

Vu la convention de projet n° CP 17-10-013 conclue avec la commune de Surgères le 28 septembre 2010, modifiée par avenant le 8 janvier 2013

Vu la convention de projet n° CP 86-13-016 conclue avec la commune de Scorée-Clairvaux le 22 novembre 2013, modifiée par avenant du 12 novembre 2014

Sur proposition du directeur général,

APPROUVE la programmation d'affectation 2014 en minoration foncière sur les projets suivants.

- o 200 000€ à la commune de Surgères sur la base du projet inscrit à la convention de projet n° CP 17-10-013
- o 400 000€ à la commune de Scorée-Clairvaux sur la base du projet inscrit à la convention de projet n° CP 86-13-016
- o 400 000€ aux communes non restées pour l'appel à manifestation d'intérêt, aux communes non éligibles comme l'archery, Sablonceaux comme à celles retenues tels Barbezieux Saint-Hilaire ou Saint-Maixent l'École, la désignation précise fera l'objet d'une délibération du conseil d'administration

L'attribution effective de ces minorations foncières donnera lieu à une nouvelle délibération du conseil d'administration

APPROUVE la création d'une ligne budgétaire études, dans l'enveloppe relative à l'intervention foncière, à hauteur de 500 000€ pour les bouges ruraux et pour toutes les collectivités sur les projets impliquant des complexités en termes de restructuration du bâti ou de pollution

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région.

Poitiers, le 16 DEC 2014

La Préfète,



Christiane BARRIET

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 09 décembre 2014

Minoration foncière

Le conseil d'administration du 4 mars 2014 a approuvé la modification du programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 qui a permis la création d'une ligne budgétaire « minoration foncière ».

Il a été proposé au présent conseil d'administration d'augmenter l'enveloppe financière pour 2015 allouée à la minoration foncière, étant donné la complexité des projets et les déficits prévisionnels qui apparaissent sur certaines opérations.

Le point 3 du CA du 4 mars 2014 présentait un règlement d'utilisation de la minoration foncière, distinguant les typologies d'intervention, notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, en zone tendue, et pour les projets en centre-bourg et centre-ville.

Minoration foncière sur le budget propre de l'EPFF

La ligne budgétaire pour 2014 en minoration foncière propre est dotée à hauteur de 1M€. Les opérations susceptibles d'être destinataires de la minoration foncière sont les suivantes :

- Opérations avec une forte proportion de logements sociaux en zone tendue
Un travail plus approfondi sera nécessaire pour assister l'émergence de projets.

- Opérations en centre-bourg ou centre-ville, en restructuration d'îlots dégradés
Peu d'opérations se trouvent à un niveau suffisamment avancé (étude préalable aboutie) pour permettre l'attribution précise d'une minoration foncière.

Toutefois, l'EPFF travaille actuellement avec la commune de Surgères sur un projet de restructuration d'un îlot en plein centre-ville, à proximité immédiate du château, sur une friche industrielle avec des coûts importants de démolition-dépollution. La configuration de la parcelle est par ailleurs typique des opérations en centre, avec une composition contrainte sur un site carré et par ailleurs des règles du PLU limitantes (2 places de parking/logement).

L'étude préalable menée par la commune n'a pas pour l'instant permis de définir un schéma de composition ambitieux ni de mode de portage et de phasage. L'opération étant très fortement déficitaire avec un montant de l'ordre de 500 000 - 750 000 euros de coût de dépollution à quoi il faudra ajouter la déconstruction des superstructures, il est proposé un principe d'affectation d'une minoration foncière de 200 000 euros, montant qui pourra être ajusté en fonction des études réalisées.

De nombreux centres-villes ou centres-bourgs ont conclu une convention avec l'EPFF, sur des projets souvent complexes mais sur lesquels aucune étude préalable n'a été réalisée. Quelques communes comme Parthenay ou Sablonceaux ont déjà identifié des sites précis mais le

programme reste à définir. Les communes candidates à l'appel à manifestation d'intérêt du CGET ont dans l'ensemble élaboré des programmes de réhabilitation des logements et des espaces publics dans une logique de financements de l'ANAH aux propriétaires privés (OPAH). Le choix des communes retenues a été réalisé le 26 novembre 2014. Pour celles qui n'ont pas été retenues, un travail spécifique sera nécessaire pour potentiellement, si elles le souhaitent, déterminer un plan d'action via l'intervention de l'EPFF. Il est donc prévu d'affecter une minoration foncière de 400 000 euros en prévision d'une aide aux centres-bourgs non retenus, non éligibles à l'appel à manifestation d'intérêt comme Parthenay, Sablonceaux comme à celles retenues tels Barbezieux Saint-Hilaire ou Saint-Maixent l'Ecole, en particulier.

Enfin, la commune de Soubé-Clairvaux a lancé un programme de densification de son bourg sur une grande dent creuse, en vue de la réalisation d'un programme de 25 à 55 logements. Le foncier est partiellement maîtrisé et fait l'objet d'une étude à laquelle l'EPFF est associé, qu'il cofinance et dont l'avancement est rapide. Elle fait apparaître un déficit de l'ordre de 300 000€ selon les hypothèses, pour un projet exemplaire. L'étude doit être terminée avant l'affectation définitive d'une minoration foncière, mais il semble possible de prévoir une minoration foncière de l'ordre de 400 000€.

Pour le budget 2015, il est proposé, dans l'enveloppe du budget intervention foncière abondée à 28,5M€, d'identifier en plus de la ligne budgétaire « minoration foncière » une ligne budgétaire étendue à hauteur de 500 000€, pour aider les collectivités de type centre-bourg et toutes les collectivités sur des projets complexes (sur terrains pollués, ou avec des enjeux complexes en terme de restructuration du bâti existant). Cette ligne budgétaire pourra être utilisée en financement par subvention directe d'une étude menée par la collectivité, uniquement sur le montant correspondant aux éléments définis par la convention, soit étude de besoins-marché, étude de gisements-potentialités-foncières, étude pré-opérationnelle pour la définition d'un plan de composition et typologies de sortie, pré-chiffrage, type de montage et phasage. Sur une étude en maîtrise d'ouvrage EPFF, lors de la cession, la participation de l'EPFF viendra en déduction du montant des études stockées.

Pour la minoration foncière 2014, il est donc proposé au conseil d'approuver une programmation de l'enveloppe sur les communes suivantes :

- 400 000€ aux 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-Maixent l'Ecole
- 200 000€ sur la commune de Surgères
- 400 000€ sur la commune de Soubé-Clairvaux

Le calcul précis de la minoration sera soumis pour approbation au conseil d'administration

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2015-*26*

Compte rendu des études

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,


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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Sur proposition du directeur général,

- VALIDE ET PREND ACTE du compte rendu des études conduites par l'EPF que le directeur général a présenté au conseil d'administration

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 Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 décembre 2015

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une recapitulation par type d'études lancées depuis 2014, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentées les études de préféabilité, les études de type plan-guide, les études de restructuration de friches industrielles et autres, les études pré-opérationnelles.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au bureau avant passage au Conseil d'Administration.

I) Les études de préféabilité

- **Études de marché :**

Ce type d'études permet de déterminer sur un périmètre, en général élargi, les caractéristiques des marchés du foncier (terrains à bâtir, etc.), de l'habitat dans toutes ses composantes (logements neufs, à réhabiliter, individuel, collectif en promotion, en location, notamment sociale), du commerce et du tertiaire. Il s'agit d'appréhender la demande et les besoins des ménages et ceux du territoire ainsi que la capacité d'absorption de ces marchés en termes de commercialisation. Ces études prennent en compte les réalisations en cours et les projets à venir pour positionner vis-à-vis de la concurrence le projet de la collectivité à réaliser.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
CA Saintes			Achévé	Déstocké car contribuant à la connaissance générale des marchés par l'EPF
CA Royan Atlantique	Idea Consult	14 600,00	Achévé	
CC Bassin de Marennes			Achévé	
AVG	Territév	4 875,00	Achévé	Déstocké car contribuant à la connaissance générale des marchés par l'EPF

- **Études de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, durée foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
La Jarrie			Achévé	
Angoulins			Achévé	
L'Isle d'Espagnac			En cours	
Gond Pontouvre			En cours	
La Couronne			En cours	
Buxerolles	Avant-Projet / Codra	115 144,00	Achévé	Déstocké car contribuant à l'appropriation en 2014-2015 d'une méthode valorisable et reproductible par l'EPF
St Benoit			Achévé	
Neuallé Maupertuis			Achévé	
St Georges de Didonne			Achévé	
Royan			Achévé	

- **Étude de pré-faisabilité simple :**

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'îlots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité

(logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	SCE	11 750,00	Achévé	Stocké
Angoulins	SCE	9 400,00	Achévé	Stocké
Royan	Debarre Duplantiers	11 917,00	Achévé	Stocké
St Benoît	Urpact	7 000,00	Achévé	Stocké
Iteuil	Urpact	7 000,00	Achévé	Stocké
Saint-Xandre	SCE	9 125,00	Achévé	Stocké
Sainte-Soulle	SCE	4 950,00	Achévé	Stocké
Lussant	DMP	12 200,00	En cours	Stocké
Scorbé-Clairvaux	Debarre-Duplantier	12 400,00	En cours	Stocké

• Etude de valorisation du foncier commercial vacant :

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PP).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Loudun, Saint-Maixent-l'École, Parthenay, Thouars	Clipparton	48 575,00	En cours	Déstocké car contribuant à la connaissance du marché par l'EPF
Cognac, Saintes, Saint-Jean-d'Angély	Bérénice	53 975,00	En cours	Déstocké car contribuant à la connaissance du marché par l'EPF

II) Les études de type plan-zuile de valorisation foncière :

Ce type d'études permet à la collectivité d'appréhender le foncier disponible sur son territoire, la

destination possible de chacun des sites, c'est-à-dire leurs aptitudes à recevoir les projets de la collectivité (programme de logements, de développement économique ou d'activités) et surtout un phasage dans le temps de la réalisation de ces projets et des financements à mobiliser. L'étude constitue ainsi un guide d'actions hiérarchisées en fonction du projet politique de la collectivité et de son financement, en vue de la priorisation des cessions sur des fonciers portés par l'EPF.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême/Grand Angoulême	Foncéo	Tranche ferme : 44 920,00	En cours	Déstocké (expérimental dans un contexte de marché complexe)
Royan	En cours de sélection		Fin de consultation	Déstocké

III) Les études de reconversion de friches (sites industriels, hospitaliers, emprises ferroviaires...):

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Cognac / Ancien hôpital et terrain des Verriers	Aat Tequi	104 689,33	En cours	Stocké
Le Vanneau l'Isleau / Site de la friche « Mathé »	SCE	29 900,00	En cours	Stocké
Saint-Jean-d'Angély / site industriel	SCE	32 850,00	En cours	Stocké

IV) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut également préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Bureaux d'études / Opérateurs	Montant HT	Avancement / Observation	Stocké/déstocké
-------------	-------------------------------	------------	--------------------------	-----------------

	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maintenance d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Achévé	Stocké
Ayré				
Puilboreau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	-	Opération e de 21 à 23 logements	Stocké
Saintes Souille / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	-	Opération de 39 logements	Stocké
Angoulême / Ilots Diédon Renaudin			Audition des opérateurs	Stocké

V) Études liées à l'accord cadre

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de faisabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloué en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un forçier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Coussey-les-Bois (lot 1)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	7 500,00	En cours	Stocké
Arvert (lot 2)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	7 500,00	En cours	Stocké
Montguyon, Saint-sauvant, Cozes (lot 2)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	13 875,00	Lancement	Stocké
Loudun (lot 1)	En cours de sélection		Fin de consultation	Stocké
Angoulême (lot 2)	En cours de sélection		Fin de consultation	Stocké

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un forçier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké

Sablanceaux (lot 4)	SCE / BEPIC / Dixit	22 000,00	En cours	Stocké
Saint-Sauveur d'Aunis (Lot 4)	SCE / BEPIC / Dixit	16 400,00	En cours	Stocké
Surgères / Sergent Prolac (Lot 4)	SCE / BEPIC / Dixit	26 750,00	En cours	Stocké
Royan - Quartier de l'Électrique (Lot 4)	Atelier d'Architecture Tequi / Terridey	31 600,00	En cours	Stocké

- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Gond-Pomouvre	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	20 745,00	En cours	Stocké

VI) Études dans le cadre du dispositif Appel à Manifestation d'Intérêt revitalisation des centres-bourgs

En juin 2014, le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs. Il s'agit de projets transverseaux qui visent à limiter l'étalement urbain, à redynamiser l'offre de commerces, à créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants, à relancer les activités, ou encore à rénover ou réaliser des logements dans des communes rurales de moins de 10 000 habitants. Un certain nombre de communes de la région ont candidaté. Trois d'entre elles ont été lauréates : Barbezieux-Saint-Hilaire, Saint-Maixent-l'École, Montmorillon. L'EPF souhaite accompagner les collectivités qui ont participé à ce dispositif ou qui se sont engagés dans une démarche similaire.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de revitalisation du centre ancien de Barbezieux Saint Hilaire	En cours de désignation par la collectivité	60 000,00 ¹	Fin de consultation (matrise d'ouvrage collective)	Déstocké (expérimental dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt revitalisation des centres-bourgs)
Etude pré-opérationnelle relative au dispositif de revitalisation centre-bourg de la commune de Saint-Jean-d'Angély		18 500,00 ²	Consultation en cours	Déstocké (expérimental dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt revitalisation des centres-bourgs)

¹ Montant pléfond de la part EPF
² Coût d'objectif fixé pour l'étude

VI) Études spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de densification foncière des espaces d'activités de la ZA Plaisance de Barbezieux Saint Hilaire	En cours de sélection		Fin de consultation	Déstocké car contribuant à l'appropriation d'une méthode valorisable et reproductible par l'EPF
Etude de valorisation du foncier en renouvellement urbain, quartier de la Robinière à Royan	En cours de sélection		Fin de consultation	Stocké

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2016-30

Compte rendu des études

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Sur proposition du directeur général,

- VALIDE le compte rendu des études que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE
Président du Conseil d'Administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 18 MARS 2016

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

Michel STUMBOFF

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 15 mars 2016

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis 2014, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentées les études de préféabilité, les études de type plan-guide, les études de restructuration de friches industrielles et autres, les études pré-opérationnelles.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

I) Les études de préféabilité

- Études de marché :

Ce type d'études permet de déterminer sur un périmètre, en général élargi, les caractéristiques des marchés du foncier (terrains à bâtir, etc.), de l'habitat dans toutes ses composantes (logements neufs, à réhabiliter, individuel, collectif, en promotion, en location, notamment sociale), du commerce et du tertiaire. Il s'agit d'appréhender la demande et les besoins des ménages et ceux du territoire ainsi que la capacité d'absorption de ces marchés en termes de commercialisation. Ces études prennent en compte les réalisations en cours et les projets à venir pour positionner vis-à-vis de la concurrence le projet de la collectivité à réaliser.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/Déstocké
CA Saintes	Idea Consult	14 600,00	Achévé	Déstocké car contribuant à la connaissance générale des marchés par l'EPF
CA Royan Atlantique			Achévé	
CC Bassin de Marennes			Achévé	

Aytré	Terridev	4 875,00	Achevé	Déstocké car contribuant à la connaissance générale des marchés par l'EPF
-------	----------	----------	--------	---

- **Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, dureté foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
La Jarrie	Avant Projet / Codra	115 144,00	Achevé	Déstocké car contribuant à l'appropriation en 2014-2015 d'une méthode valorisable et reproductible par l'EPF
Angoulins			Achevé	
L'Isle d'Espagnac			Achevé	
Gond Pontouvre			Achevé	
La Couronne			Achevé	
Buxerolles			Achevé	
St Benoit			Achevé	
Nouaillé Maupertuis			Achevé	
St Georges de Didonne			Achevé	
Royan			Achevé	

Une consultation pour un nouveau marché fractionné à bons de commandes reconductible deux fois pour les études de gisements fonciers a été lancé le 18 décembre 2015. La date limite de remise des offres étant fixée au 9 février 2016, l'analyse des offres est en cours.

- **Etude de pré-faisabilité simple :**

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'ilots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité (logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	SCE	11 750,00	Achevé	Stocké
Angoulins	SCE	9 400,00	Achevé	Stocké
Royan	Debarre Duplantiers	11 917,00	Achevé	Stocké
St Benoit	Urpact	7 000,00	Achevé	Stocké
Iteuil	Urpact	7 000,00	Achevé	Stocké
Saint-Xandre	SCE	9 125,00	Achevé	Stocké
Sainte-Soulle	SCE	4 950,00	Achevé	Stocké
Lussant	DMP	12 200,00	Achevé	Stocké
Scorbé-Clairvaux	Debarre-Duplantier	12 400,00	En cours	Stocké

- **Etude de valorisation du foncier commercial vacant :**

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PPD).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Loudun, Saint-Maixent-l'Ecole, Parthenay, Thouars	Clipperton	48 575,00	En cours	Déstocké car contribuant à la connaissance du marché par l'EPF
Cognac, Saintes, Saint-Jean-d'Angély	Bérénice	53 975,00	En cours	Déstocké car contribuant à la connaissance du marché par l'EPF

II) **Les études de type plan-guide de valorisation foncière :**

Ce type d'études permet à la collectivité d'appréhender le foncier disponible sur son territoire, la destination possible de chacun des sites, c'est-à-dire leurs aptitudes à recevoir les projets de la collectivité (programme de logements, de développement économique ou d'activités) et surtout un phasage dans le temps de la réalisation de ces projets et des financements à mobiliser. L'étude constitue ainsi un guide d'actions hiérarchisées en fonction du projet politique de la collectivité et de son financement, en vue de la priorisation des cessions sur des fonciers portés par l'EPF.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême/Grand Angoulême	Foncéo	Tranche ferme : 44 920,00	En cours	Déstocké (expérimental dans un contexte de marché complexe)
Plan guide de valorisation foncière sur la commune de Royan	Debarre Duplantiers Associés	67 300,00	En cours	Stocké

III) Les études de reconversion de friches (sites industriels, hospitaliers, emprises ferroviaires...) :

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Cognac / Ancien hôpital et terrain des Verriers	Aat Tequi	104 688,33	En cours	Stocké
Le Vanneau Irleau / Site de la friche « Mathé »	SCE	29 900,00	En cours	Stocké
Saint-Jean-d'Angély / Site industriel	SCE	32 850,00	En cours	Stocké

IV) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut également préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Bureaux d'études / Opérateurs	Montant HT	Avancement / Observation	Stocké/déstocké
Puilboreau / Centre bourg	Opérateur désigné (Vilogia)	-	Opération de 22 logements et commerces dont 50% de logement so-	Stocké

			cial	
Aytré	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Achevé	Stocké
Puilboreau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	-	Opération de 21 à 23 logements	Stocké
Saintes Soulle / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	-	Opération de 39 logements	Stocké
Angoulême / Ilots Didelon Renaudin		-	Offres réceptionnées suite à audition des opérateurs	Stocké
Lagord		-	En cours	Stocké
Saint-Xandre		-	En cours	Stocké

V) Etudes liées à l'accord cadre

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de pré-faisabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloti en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Coussay-les-Bois (Lot 1)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	7 500,00	Achevé	Stocké
Arvert (Lot 2)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	7 500,00	Achevé	Stocké
Montguyon, Saint-Sauvant, Cozes (Lot 2)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	13 875,00	En cours	Stocké
Loudun (Lot 1)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	6 475,00	Achevé	Stocké
Angoulême (Lot 2)	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	6 475,00	Achevé	Stocké

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Sablanceaux (Lot 4)	SCE / BEPIC / Dixit	22 000,00	Achévé	Stocké
Saint-Sauveur d'Aunis (Lot 4)	SCE / BEPIC / Dixit	16 400,00	Achévé	Stocké
Surgères / Sergent Prolac (Lot 4)	SCE / BEPIC / Dixit	26 750,00	En cours	Stocké
Royan - Quartier de l'Electricité (Lot 4)	Atelier d'Architecture Tequi / Terridev	31 600,00	En cours	Stocké

- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Gond-Pontouvre	Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	20 745,00	En cours	Stocké

VI) Etudes dans le cadre du dispositif Appel à Manifestation d'Intérêt revitalisation des centres-bourgs

En juin 2014, le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs. Il s'agit de projets transversaux qui visent à limiter l'étalement urbain, à redynamiser l'offre de commerces, à créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants, à relancer les activités, ou encore à rénover ou réaliser des logements dans des communes rurales de moins de 10 000 habitants. Un certain nombre de communes de la région ont candidaté. Trois d'entre elles ont été lauréates : Barbezieux-Saint-Hilaire, Saint-Maixent-l'École, Montmorillon. L'EPF souhaite accompagner les collectivités qui ont participé à ce dispositif ou qui se sont engagés dans une démarche similaire.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de revitalisation du centre ancien de Barbezieux Saint Hilaire	En cours de désignation par la collectivité	60 000,00 ¹	Fin de consultation (maîtrise d'ouvrage collectivité)	Déstocké (expérimental dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt revitalisation des centres-bourg)

¹ Montant plafond de la part EPF

VII) Etudes spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de densification foncière des espaces d'activités de la ZA Plaisance de Barbezieux Saint Hilaire	Avant-Projet / Girus	42 600,00	En cours	Déstocké car contribuant à l'appropriation d'une méthode valorisable et reproductible par l'EPF
Etude de valorisation du foncier en renouvellement urbain, quartier de la Robinière à Royan	JD Laforgue Architecture Urbanisme	30 550,00	En cours	Stocké

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Séance du mardi 14 juin 2016

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2016-17

Compte rendu des études

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Sur proposition du directeur général,

- VALIDE le compte rendu des études que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 JUIN 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STONIMBOFF

Établissement public foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'administration**

Séance du mardi 14 juin 2016

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis le début de l'année 2016, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentée les études de préféabilité, les études de type plan-guide, les études de restructuration de friches industrielles et autres, les études pré-opérationnelles.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

I) Les études de préféabilité**• Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, dureté foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Un marché fractionné à bons de commande de 12 mois reconductible deux fois pour les études de gisements fonciers a été attribué au groupement de bureaux d'études Avant-Projet / Codra. Les premières études seront engagées tout prochainement.

II) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Opérateurs	Opérations	Avancement	Stocké/déstocké
Puilbureau / Centre bourg	Opérateur désigné (Villogia)	Opération de 22 logements et commerces dont 50% de logement social	Consultation achevée	-
Aytré	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maitrise d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Achevé	-
Puilbureau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	Opération de 21 à 23 logements	Consultation achevée	-
Saintes Soulle / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	Opération de 39 logements	Consultation achevée	-
Angoulême / Ilots Didelon Renaudin	Opérateur désigné (Redman)	Opération de 40-50 logements dont 20% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 6 000 € HT Déstocké
Lagord	En cours de désignation	Opération de 20 logements dont 40% de logements locatifs sociaux		AMO 3 500 € HT Déstocké
Saint-Xandre	En cours de désignation	Opération de 35-40 logements dont 40% de logements locatifs sociaux		-
La Rochelle / Léopold Robinet		Opération de 35-50 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	Cession à bailleur réalisée	-
L'Isle d'Epagnac	En cours de désignation	Opération de 20 logements dont 30% de logements locatifs sociaux		-
Lussant		Opération de 16 logements dont 6 logements locatifs sociaux	Consultation en cours / Date limite de remise des offres 30/6/16	-

Cognac / Site de l'ancien hôpital		Opération de reconstruction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (80 logements) et 20 logements en accession à la propriété	Consultation en cours / Date limite de remise des offres 31/5/16	-
Cognac / Litho Bru		Opération de construction d'une maison de retraite (80 logements)	Consultation en cours / Date limite de remise des offres 30/6/16	-
Surgères / Sergent Prolac		Opération de 20 à 40 logements	Consultation en cours / Date limite de remise des offres 17/6/16	-
Esnandes		Opération de 15 logements	Consultation à venir (1/7/16)	-
La Rochelle / Sautel		Opération de 35 logements dont 23% de logements locatifs sociaux	Consultation à venir (1/7/16)	-
Clavette		Opération de 15-20 logements	Consultation à venir (1/7/16)	-
Vérines			Consultation à venir (1/9/16)	-

III) Etudes liées à l'accord cadre

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de pré-faisabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloti en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saint Sauveur (Lot 1) Centre bourg	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	6 500,00	Lancement	Déstocké (opération exemplaire en terme de revitalisation de centre-bourg)

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Soyaux (Lot 4)	SCE	19 950,00	Notification	Déstocké
Fontcouverte (Lot 4)			Consultation en cours	Déstocké
Châtelleraut (Lot 3) Reconversion de l'ancienne école de gendarmerie	-	-	Consultation en cours	En cours d'examen

- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Médis (Lot 5) Centre ville	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	19 500,00	Lancement	Déstocké (commune périurbaine, étude reproductible sur d'autres communes en terme de lutte contre l'étalement urbain)

IV) Etudes spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de programme de cessions foncières Niort Sud avenue de Limoges			Consultation en cours. Date limite de remise des offres 1/36/16	En cours d'examen

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Séance du mardi 27 septembre 2016

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2016-60

Compte rendu des études

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Sur proposition du directeur général,

- VALIDE le compte rendu des études que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

~~Le Préfet~~
~~Pour le Préfet,~~
~~Le Directeur Général pour les affaires régionales~~

Michel STOUMBOFF

Surgères / Sergent Prolac		Opération de 20 à 40 logements	Audition directe d'opérateurs programmée	-
Esnandes		Opération de 15 logements	Consultation à venir (1/7/16)	-
La Rochelle / Sautel		Opération de 35 logements dont 23% de logements locatifs sociaux	Consultation de bailleurs sociaux en cours	-
Clavette		Opération de 15-20 logements	Consultation en cours (30/09/16)	-
Vérines			Consultation à venir	-
Aiffres		Opération mixte logements / tertiaire	30/09/2016	
Le Vanneau Irleau		Opération complexe touristique	30/09/2016	
Saint-Sauveur d'Aunis		Opération de 20 logements	Consultation à venir	

III) Etudes liées à l'accord cadre

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de pré-faisabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloué en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saint Sauveur (Lot 1) Centre bourg	Solihia (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	6 500,00	En cours	Déstocké (opération exemplaire en terme de revitalisation de centre-bourg)

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
-------------	------------------	------------	------------	-----------------

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 27 septembre 2016

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis le début de l'année 2016, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentée les études de référentiels fonciers, les études de préféabilité, les études de type plan-guide, les études sur le commerce, les études pré-opérationnelles, les consultations d'opérateurs.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

D) Les études de préféabilité

- Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, dureté foncier moindre, etc.): Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Un marché fractionné à bons de commande de 12 mois reconductible deux fois pour les études de gisements fonciers a été attribué au groupement de bureaux d'études Avant-Projet / Codra.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	Avant Projet / Codra	13 120,50	En cours	Déstocké
Pons		10 799,50	En cours	Déstocké
Aytré			En préparation	

- **Etude de pré-faisabilité simple :**

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'ilots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité (logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Rochefort / Hôpital	ABP Architectes	5 900,00	En cours	Déstocké
Angoulins / La Sapinière			En cours de consultation	Stocké
Angoulins / Grandes Maisons			En cours de consultation	Stocké

- **Etude de valorisation du foncier commercial vacant :**

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PPI).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême			En préparation	Déstocké

II) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Opérateurs	Opérations	Avancement	Stocké/déstocké
Puilboreau / Centre bourg	Opérateur désigné (Vilogia)	Opération de 22 logements et commerces dont 50% de logement social	Consultation achevée	-
Aytré	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maitrise d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Achévé	-
Puilboreau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	Opération de 21 à 23 logements	Consultation achevée	-
Saintes Soulle / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	Opération de 39 logements	Consultation achevée	-
Angoulême / Ilots Didelon Renaudin	Opérateurs désignés (Redman, Réalités)	Opération de 40-50 logements dont 20% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 6 000 € HT Déstocké
Lagord	GPM Promotion	Opération de 20 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 3 500 € HT Déstocké
Saint-Xandre	GPM Promotion	Opération de 35-40 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
La Rochelle / Léopold Robinet	SA d'HLM Le Foyer	Opération de 35-50 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	Cession à bailleur réalisée / Signature promesse de vente en cours	-
L'Isle d'Epagnac	En cours de désignation	Opération de 20 logements dont 30% de logements locatifs sociaux		-
Lussant		Opération de 16 logements dont 6 logements locatifs sociaux	Consultation en cours / Date limite de remise des offres 30/6/16	-
Cognac / Site de l'ancien hôpital		Opération de reconstruction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (80 logements) et 20 logements en accession à la propriété	Consultation en cours / Date limite de remise des offres 31/5/16	-
Cognac / Litho Bru		Opération de construction d'une maison de retraite (80 logements)	Consultation en cours / Date limite de remise des offres 30/6/16	-

Soyaux (Lot 4)	SCE	11 600,00	En cours	Déstocké (expérimentation fonds de parcelles)
Fontcouverte (Lot 4)	SCE	9 700,00	En cours	Déstocké
Châtellerault (Lot 3) Reconversion de l'ancienne école de gendarmerie	La Fabrique Urbaine	39 500,00	Lancement	Déstocké (opération lourde de renouvellement urbain)
Rivedoux (Lot 4)	SCE	9 650,00	Lancement	Stocké
Mauléon (Lot 3)	SCE	9 875,00	En cours de notification	Déstocké

- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Médis (Lot 5) Centre ville	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	19 500,00	En cours	Déstocké (commune périurbaine, étude reproductible sur d'autres communes en terme de lutte contre l'étalement urbain)

IV) Etudes spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de programme de cessions foncières Niort Sud avenue de Limoges			En cours d'attribution	Stocké

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Séance du vendredi 25 novembre 2016

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2016-84

Compte rendu des études

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE et APPROUVE les orientations proposées par le Directeur Général sur le stockage et le déstockage des études mentionnées,
- VALIDE le compte rendu des études que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 30 NOV. 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Établissement public foncier de Poitou-Charentes**Conseil d'administration**

Séance du vendredi 25 novembre 2016

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis le début de l'année 2016, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentée les études de référentiels fonciers, les études de préfaisabilité, les études de type plan-guide, les études sur le commerce, les études pré-opérationnelles, les consultations d'opérateurs.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

I) Les études de préfaisabilité

- **Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, dureté foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Un marché fractionné à bons de commande de 12 mois reconductible deux fois pour les études de gisements fonciers a été attribué au groupement de bureaux d'études Avant-Projet / Codra.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	Avant Projet / Codra	13 120,50	En cours	Déstocké
Pons		10 799,50	En cours	Déstocké
Aytré			En préparation	

- **Etude de pré-faisabilité simple :**

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'îlots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité (logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Rochefort / Hôpital	ABP Architectes	5 900,00	En cours	Déstocké
Angoulins / La Sapinière	Debarre Duplantiers	16 000,00	En cours	Déstocké
Angoulins / Grandes Maisons	SCE	2 800,00	En cours	Déstocké
Saint-Palais sur Mer / Rue des Verdiers	Amodev	2 000,00	En cours	Déstocké
Vaux sur Mer / Rue Emile Gaboriau	Amodev	2 000,00	En cours	Déstocké

- **Etude de valorisation du foncier commercial vacant :**

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PPI).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême / Centre ville	Bérénice / Adéquation	60 450,00	Lancement	Déstocké

II) **Les études de reconversion de friches (sites industriels, militaires, hospitaliers, emprises ferroviaires...) :**

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême / Caserne Broche			Nouvelle consultation suite à première consultation infructueuse	

III) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Opérateurs	Opérations	Avancement	Stocké/déstocké
Puilboreau / Centre bourg	Opérateur désigné (Vilogia)	Opération de 22 logements et commerces dont 50% de logement social	Consultation achevée	-
Aytré	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Achevé	-
Puilboreau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	Opération de 21 à 23 logements	Consultation achevée	-
Saintes Soulle / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	Opération de 39 logements	Consultation achevée	-
Angoulême / Ilots Didelon Renaudin	Opérateurs désignés (Redman, Réalités)	Opération de 40-50 logements dont 20% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 6 000 € HT Déstocké
Lagord	GPM Promotion	Opération de 20 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 3 500 € HT Déstocké
Saint-Xandre	GPM Promotion	Opération de 35-40 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
La Rochelle / Léopold Robinet	SA d'HLM Le Foyer	Opération de 35-50 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	Cession à bailleur réalisée / Signature promesse de vente en cours	-
L'Isle d'Epagnac	En cours de désignation	Opération de 20 logements dont 30%		-

		de logements locatifs sociaux		
Lussant		Opération de 16 logements dont 6 logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
Cognac / Site de l'ancien hôpital	Opérateur désigné (Domofrance)	Opération de reconstruction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (80 logements) et 14 logements en accession à la propriété	Consultation achevée	-
Cognac / Litho Bru	Opérateur désigné (Nexity)	Opération de construction d'une maison de retraite (102 logements)	Consultation achevée	-
Surgères / Sergent Prolac		Opération de 20 à 40 logements	Audition directe d'opérateurs programmée	-
Esnandes		Opération de 15 logements	Consultation en cours	-
La Rochelle / Sautel		Opération de 35 logements dont 23% de logements locatifs sociaux	Consultation de bailleurs sociaux en cours	-
Clavette	En cours de désignation	Opération de 15-20 logements	Consultation achevée	-
Vérines			Consultation à venir	-
Alffres		Opération mixte logements / tertiaire	Consultation achevée	
Le Vanneau Irleau		Opération complexe touristique	Consultation en cours	
Saint-Sauveur d'Aunis		Opération de 20-30 logements	Consultation en cours (15/11)	
Saint Palais sur Mer / Rue des Bruyères		Opération de 15 – 30 logements	Consultation en cours (30/11)	
Saintes / Sur Moreau		Opération de 150 logements	Consultation en cours (9/12)	
Port des Barques		Opération avec 20% de logements locatifs sociaux	Consultation en cours (16/12)	

IV) Etudes liées à l'accord cadre

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de préféabilité simples,

des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloti en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saint Sauveur (Lot 1) Centre bourg	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	6 500,00	En cours	Déstocké (opération exemplaire en terme de revitalisation de centre-bourg)

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Soyaux (Lot 4)	SCE	11 600,00	En cours	Déstocké (expérimentation fonds de parcelles)
Fontcouverte (Lot 4)	SCE	9 700,00	En cours	Déstocké
Châtelleraut (Lot 3) Reconversion de l'ancienne école de gendarmerie	La Fabrique Urbaine	39 500,00	En cours	Déstocké (opération lourde de renouvellement urbain)
Rivedoux (Lot 4)	SCE	9 650,00	En cours	Stocké
Mauléon (Lot 3)	SCE	9 875,00	En cours	Déstocké (l'économie du projet permettra d'absorber ces coûts)

- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Médis (Lot 5) Centre ville	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	19 500,00	En cours	Déstocké (commune périurbaine, étude reproductible sur

				d'autres communes en terme de lutte contre l'étalement urbain)
--	--	--	--	--

V) Etudes spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de programme de cessions foncières Njort Sud avenue de Limoges	DMP / Terridev / Artelia	38 100,00	En cours	Déstocké (aménagement exemplaire et éco-quartier difficile)
Analyse foncière sur le territoire de Grand Poitiers			En cours de consultation	En cours d'examen

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Séance du mardi 28 février 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-^{AS}

Compte rendu des études

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-45 en date du 14 juin 2016,

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE et APPROUVE les orientations proposées par le Directeur Général sur le stockage et le déstockage des études mentionnées,
- VALIDE le compte rendu des études que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

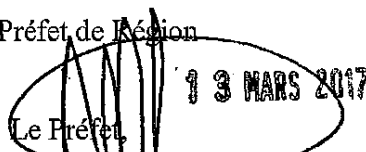


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le


13 MARS 2017
Le Préfet
Pierre SANTOUT

Conseil d'administration

Séance du mardi 28 février 2017

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis le début de l'année 2016, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentées les études de référentiels fonciers, les études de préfaisabilité, les études de type plan-guide, les études sur le commerce, les études pré-opérationnelles, les consultations d'opérateurs.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

I) Les études de préfaisabilité

• **Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, dureté foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Un marché fractionné à bons de commande de 12 mois reconductible deux fois pour les études de gisements fonciers a été attribué au groupement de bureaux d'études Avant-Projet / Codra.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	Avant Projet / Codra	13 120,50	En cours	Déstocké
Pons		10 799,50	En cours	Déstocké
Naintré		10 799,50	En cours	Déstocké

- **Etude de pré-faisabilité simple :**

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'ilots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité (logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Rochefort / Hôpital	ABP Architectes	5 900,00	En cours	Déstocké
Angoulins / La Sapinière	Debarre Duplantiers	16 000,00	Achevés	Déstocké
Angoulins / Grandes Maisons	SCE	2 800,00	En cours	Déstocké
Saint-Palais sur Mer / Rue des Verdiers	Amodev	2 000,00	Achévé	Déstocké
Vaux sur Mer / Rue Emile Gaboriau	Amodev	2 000,00	Achévé	Déstocké
Vaux sur Mer / Terres de Chauchand	Amodev	4 900,00	En cours	En cours d'examen
La Tremblade / Parcelle AV n°165	Soliha	4 500,00	En cours	Déstocké
La Tremblade / Parcelles AE n°214 et AI n°117	Métivier Architecte Urbaniste	3 250,00	En cours	Déstocké
La Jarrie, Thairé, Bourgneuf	Sarthou et Michel Architectes	8 750,00	En cours	Stocké
St Xandre bourg / 2 ^e tranche	S+M / KWBG	5 250,00	En cours	Stockée
Vérines			En cours de consultation	

- **Etude de valorisation du foncier commercial vacant :**

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PPI).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême / Centre ville	Bérénice / Adéquation	60 450,00	En cours	Déstocké

II) Les études de reconversion de friches (sites industriels, militaires, hospitaliers, emprises ferroviaires...) :

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Cognac / Ancien hôpital et terrain des Verriers	Aat Tequi	125 626,00	Achévé	Déstocké (Première étude globale de reconversion de friche hospitalière. Méthodologie reproductible sur d'autres sites à reconvertir)
Angoulême / Caserne Broche	MCVD / P. Lascabettes	15 000,00	En cours	Déstocké sous réserve d'équilibrer plus tard

III) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Opérateurs	Opérations	Avancement	Stocké/déstocké
Puilboreau / Centre bourg	Opérateur désigné (Vilogia)	Opération de 22 logements et commerces dont 50% de logement social	Consultation achevée	-
Aytré	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Achévé	-

Puillboreau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	Opération de 21 à 23 logements	Consultation achevée	-
Saintes Soulle / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	Opération de 39 logements	Consultation achevée	-
Angoulême / Ilots Didelon Renaudin	Opérateurs désignés (Redman, Réalités)	Opération de 40-50 logements dont 20% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 6 000 € HT Déstocké
Lagord	GPM Promotion	Opération de 20 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 3 500 € HT Déstocké
Saint-Xandre	GPM Promotion	Opération de 35-40 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
La Rochelle / Léopold Robinet	SA d'HLM Le Foyer	Opération de 35-50 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	Cession à bailleur réalisée / Signature promesse de vente en cours	-
L'Isle d'Epagnac	OPH Angoumois /Nexity	Opération de 20 logements dont 30% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
Lussant		Opération de 16 logements dont 6 logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
Cognac / Site de l'ancien hôpital	Opérateur désigné (Domofrance)	Opération de reconstruction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (80 logements) et 14 logements en accession à la propriété	Consultation achevée	-
Cognac / Litho Bru	Opérateur désigné (Nexity)	Opération de construction d'une maison de retraite (102 logements)	Consultation achevée	-
Surgères / Sergent Prolac		Opération de 20 à 40 logements	Audition directe d'opérateurs programmée	-
Esnandes		Opération de 15 logements	Consultation en cours	-
La Rochelle / Sautel Baudelaire		Opération de 35 logements dont 23% de logements locatifs sociaux	Consultation d'opérateurs en cours	-
Clavette	En cours de désignation	Opération de 15-20 logements	Consultation achevée	-
Vérines			Consultation à venir	-

Aiffres		Opération mixte logements / tertiaire	Consultation achevée	
Le Vanneau Irleau	Somival	Opération complexe touristique	Consultation achevée	
Saint-Sauveur d'Aunis		Opération de 20-30 logements	Consultation en cours (15/11)	
Saint Palais sur Mer / Rue des Bruyères	En cours de désignation	Opération de 15 – 30 logements	Consultation Achevée	
Saintes / Sur Moreau	En cours de désignation	Opération de 150 logements	Consultation achevée	
Port des Barques	GPM Immobilier	Opération de 22 logements	Consultation achevée	
Buxerolles		Opération avec commerces, logements sociaux et accession libre	Consultation lancée à partir de fin février-début mars	
Echiré		Opération de logements et de commerce	Consultation en cours	

IV) Etudes liées à l'accord cadre

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de préféabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloti en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saint Sauveur (Lot 1) Centre bourg	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	6 500,00	En cours	Déstocké (opération exemplaire en terme de revitalisation de centre-bourg)
Thouars (Lot 1) Ilot Saint Médard Berton	Soliha	7 500,00	En cours	Déstocké
Saint Simon de Bordes (Lot 2)	Soliha	7 000,00	En cours	Déstocké

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours

de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Soyaux (Lot 4)	SCE	11 600,00	En cours	Déstocké (expérimentation fonds de parcelles)
Fontcouverte (Lot 4)	SCE	9 700,00	En cours	Déstocké
Châtellerault (Lot 3) Reconversion de l'ancienne école de gendarmerie	La Fabrique Urbaine	39 500,00	En cours	Déstocké (opération lourde de renouvellement urbain)
Rivedoux (Lot 4)	SCE	9 650,00	En cours	Stocké
Mauléon (Lot 3)	SCE	9 875,00	En cours	Déstocké (l'économie du projet permettra d'absorber ces coûts)
Migné-Auxances (Lot 3)			En préparation	

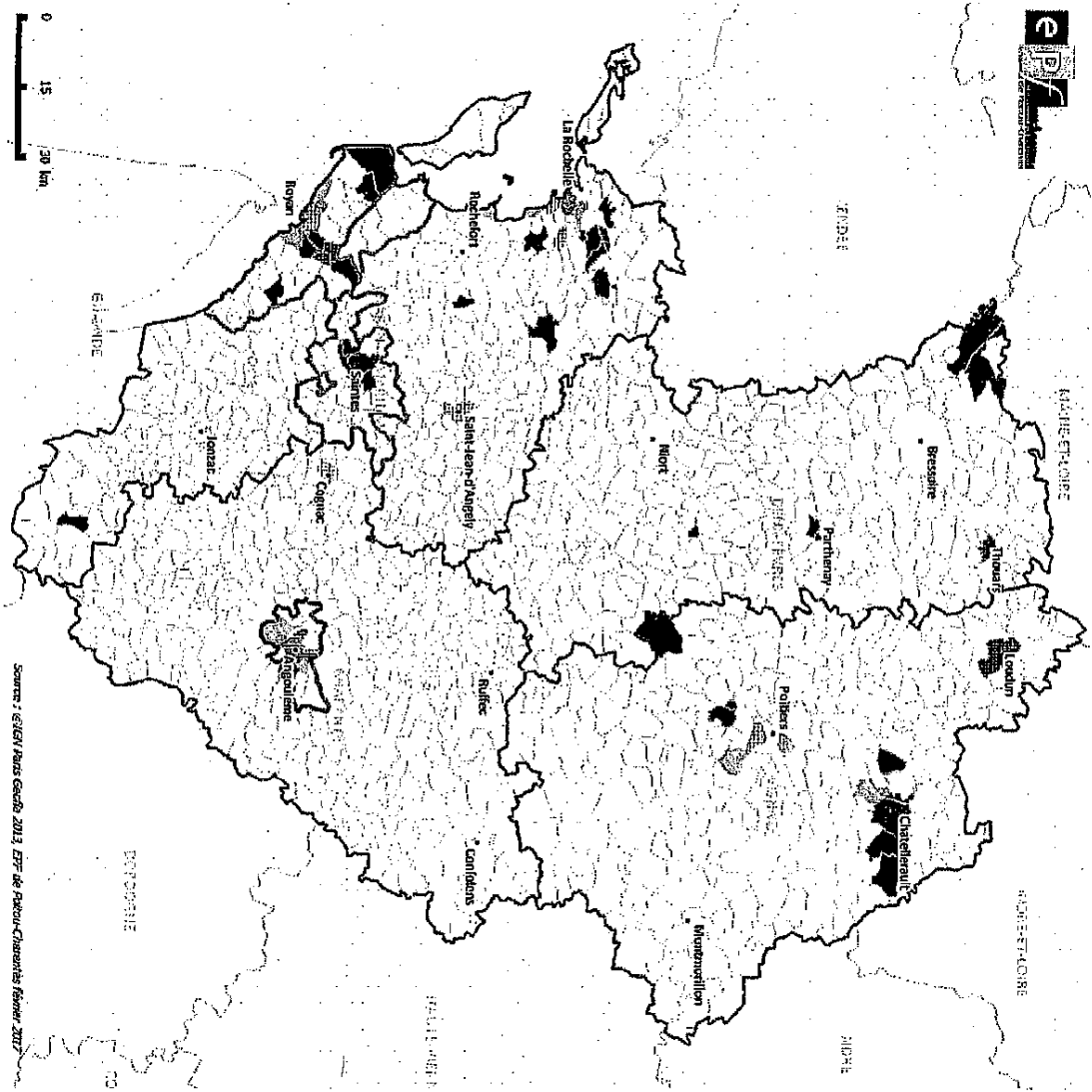
- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Médis (Lot 5) Centre ville	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	19 500,00	En cours	Déstocké (commune périurbaine, étude reproductible sur d'autres communes en terme de lutte contre l'étalement urbain)

V) Études spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Étude de programme de cessions foncières Niort Sud avenue de Limoges	DMP / Terridev / Artelia	38 100,00	En cours	Déstocké (aménagement exemplaire et éco-quartier difficile)
Analyse foncière sur le territoire de Grand Poitiers	Soliha / Creaspace	49 500,00	En cours	En cours d'examen



Région Poitou-Charentes
 Les études lancées par l'EPF depuis 2014

- Types d'études lancées**
- référentiel foncier
 - études de marché
 - préféabilité
 - études préalables
 - études commerces
 - plan guide
 - revitalisation de centres-bourg
 - études de marché sur le territoire de l'epci
 - plan guide sur le territoire de l'epci
- Communes faisant l'objet de plusieurs études**
- études commerces
 - préféabilité
 - référentiel foncier
 - revitalisation de centres-bourg
 - plan guide

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 30 mai 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-39

Compte rendu des études

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-45 en date du 14 juin 2016,

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE et APPROUVE les orientations proposées par le Directeur Général sur le stockage et le déstockage des études mentionnées,
- VALIDE le compte rendu des études que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 JUIN 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis le début de l'année 2016, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentée les études de référentiels fonciers, les études de préféabilité, les études de type plan-guide, les études sur le commerce, les études pré-opérationnelles, les consultations d'opérateurs.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

I) Les études de préféabilité

- **Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, dureté foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Un marché fractionné à bons de commande de 12 mois reconductible deux fois pour les études de gisements fonciers a été attribué au groupement de bureaux d'études Avant-Projet / Codra.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	Avant Projet / Codra	13 120,50	En cours	Déstocké
Pons		10 799,50	En cours	Déstocké
Naintré		10 799,50	En cours	Déstocké

- **Etude de pré-faisabilité simple :**

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'ilots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité (logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Rochefort / Hôpital	ABP Architectes	5 900,00	Achevée	Déstockée
Angoulins / La Sapinière	Debarre Duplantiers	16 000,00	Achevée	Déstockée
Angoulins / Grandes Maisons	SCE	2 800,00	En cours	Déstockée
Saint-Palais sur Mer / Rue des Verdiers	Amodev	2 000,00	Achevée	Déstockée
Vaux sur Mer / Rue Emile Gaboriau	Amodev	2 000,00	Achevée	Déstockée
Vaux sur Mer / Terres de Chauchand	Amodev	4 900,00	Achevée	Déstockée
La Tremblade / Parcelle AV n°165	Soliha	4 500,00	En cours	Déstockée
La Tremblade / Parcelles AE n°214 et AI n°117	Métivier Architecte Urbaniste	3 250,00	En cours	Déstockée
La Jarrie, Thairé, Bourgneuf	Sarthou et Michel Architectes	8 750,00	En cours	Stockée
St Xandre bourg / 2 ^e tranche	S+M / KWBG	5 250,00	En cours	Stockée
Migné-Auxances	KWBG / S+M	8 750,00	En cours	Déstockée
Angoulême / Site Engie	AMODEV	15 900,00	En cours	Déstockée
Villars les Bois	MG + Architectes	950	Achevée	Déstockée

- **Etude de valorisation du foncier commercial vacant :**

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PPI).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême / Centre ville	Bérénice / Adéquation	60 450,00	En cours	Déstockée
Grand Angoulême / toutes les communes			En préparation	En cours d'examen

II) Les études de reconversion de friches (sites industriels, militaires, hospitaliers, emprises ferroviaires...) :

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Cognac / Ancien hôpital et terrain des Verriers	Aat Tequi	125 626,00	Achevée	Déstocké (Première étude globale de reconversion de friche hospitalière. Méthodologie reproductible sur d'autres sites à reconvertir)
Angoulême / Caserne Broche	MCVD / P. Lascabettes	15 000,00	En cours	Déstockée
La Couronne / Site Lafarge	KWBG	25 750,00	En cours	Déstockée

III) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Opérateurs	Opérations	Avancement	Stocké/déstocké
-------------	------------	------------	------------	-----------------

Puillboreau / Centre bourg	Opérateur désigné (Vilorgia)	Opération de 22 logements et commerces dont 50% de logement social	Consultation achevée	-
Aytré	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maitrise d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Consultation achevée	-
Puillboreau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	Opération de 21 à 23 logements	Consultation achevée	-
Saintes Soulle / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	Opération de 39 logements	Consultation achevée	-
Angoulême / Ilots Didelon Renaudin	Opérateurs désignés (Redman, Réalités)	Opération de 40-50 logements dont 20% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 6 000 € HT Déstocké
Lagord	GPM Promotion	Opération de 20 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 3 500 € HT Déstocké
Saint-Xandre	GPM Promotion	Opération de 35-40 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
La Rochelle / Léopold Robinet	SA d'HLM Le Foyer	Opération de 35-50 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	Cession à bailleur réalisée / Signature promesse de vente en cours	-
L'Isle d'Epagnac	OPH Angoumois /Nexity	Opération de 20 logements dont 30% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
Lussant		Opération de 16 logements dont 6 logements locatifs sociaux	Consultation infructueuse	-
Cognac / Site de l'ancien hôpital	Opérateur désigné (Domofrance)	Opération de reconstruction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (80 logements) et 14 logements en accession à la propriété	Consultation achevée	Pas d'AMO
Cognac / Litho Bru	Opérateur désigné (Nexity)	Opération de construction d'une maison de retraite (102 logements)	Consultation achevée	Pas d'AMO
Surgères / Sergent Prolac		Opération de 20 à 40 logements	Audition directe d'opérateurs programmée	-

Esnandes	En cours de désignation	Opération de 15 logements	Consultation en cours	-
La Rochelle / Sautel Baudelaire	En cours de désignation	Opération de 35 logements dont 23% de logements locatifs sociaux	Consultation d'opérateurs en cours	-
Clavette	En cours de désignation	Opération de 15-20 logements	Consultation achevée – à relancer	
Vérines			Consultation à venir	-
Aiffres		Opération mixte logements / tertiaire	Consultation achevée	
Le Vanneau Irleau	Somival	Opération complexe touristique	Consultation achevée	
Saint-Sauveur d'Aunis	GPM	Opération de 20-30 logements	Consultation en cours (15/11)	
Saint Palais sur Mer / Rue des Bruyères	Prim'access	Opération de 15 – 30 logements	Consultation Achevée	Pas d'AMO
Saintes / Sur Moreau	En cours de désignation	Opération de 150 logements	Consultation en cours	Pas d'AMO
Port des Barques	GPM Immobilier	Opération de 22 logements	Consultation achevée	
Buxerolles		Opération avec commerces, logements sociaux et accession libre	Consultation en cours	
Echiré		Opération de logements et de commerce	Consultation en cours	
La Couronne / La Contrie		Opération de logements	Consultation en cours	
Niort / Galerie Victor Hugo		Opération de réhabilitation d'une ancienne galerie commerciale	Consultation en cours	
Angoulême / Gare		Cession de délaisés pour du logement	Consultation à lancer	

IV) Etudes liées à l'accord cadre et Marché à bons de commandes des études préalables

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de préféabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens. Il est arrivé à échéance le 31 mars 2017. A partir du 1^{er} avril 2017, le marché à bons de commandes des études préalables a été mis en place.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloti en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saint Sauveur (Lot 1) Centre bourg	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	6 500,00	Achevée	Déstockée (opération exemplaire en terme de revitalisation de centre-bourg)
Thouars (Lot 1) Ilot Saint Médard Berton	Soliha	7 500,00	En cours	Déstockée
Saint Simon de Bordes (Lot 2)	Soliha	7 000,00	En cours	Déstockée

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Soyaux (Lot 4)	SCE	11 600,00	Achevée	Déstockée (expérimentation fonds de parcelles)
Fontcouverte (Lot 4)	SCE	9 700,00	Achevée	Déstockée
Châtellerault (Lot 3) Reconversion de l'ancienne école de gendarmerie	La Fabrique Urbaine	39 500,00	En cours	Déstockée (opération lourde de renouvellement urbain)
Rivedoux (Lot 4)	SCE	9 650,00	Achevée	Stockée
Mauléon (Lot 3)	SCE	9 875,00	En cours	Stockée

- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Médis (Lot 5) Centre ville	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	19 500,00	Achevée	Déstockée (commune périurbaine, étude reproductible sur

				d'autres communes en terme de lutte contre l'étalement urbain)
--	--	--	--	--

Le nouveau marché à bons de commandes études préalables comporte 4 lots :

- Les études de faisabilité sur des fonciers de petite taille/simples. Ces études concernent les projets pour lesquels le site et en général la programmation sont clairement identifiés et qui nécessite d'une analyse plus approfondie de la capacité de réalisation

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Vérines	KWBG	2 125,00	En cours de consultation	En cours d'examen

- Les études de faisabilité en réhabilitation. Ces études de faisabilité concernent les projets pour lesquels le site et la programmation sont identifiés et qui nécessite une analyse approfondie de la capacité en termes de réhabilitation comme de déconstruction/reconstruction partielle.
- Etudes de faisabilité sur des fonciers de taille moyenne/complexe. Ça concerne principalement les projets pour lesquels la programmation n'est pas établie et qui nécessite une analyse plus approfondie de la capacité de réalisation du projet d'ensemble.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême – Chais Montaigne	KWBG	5 000,00	En cours	Déstockée (site ultra complexe à réinvestir)

V) Etudes spécifiques

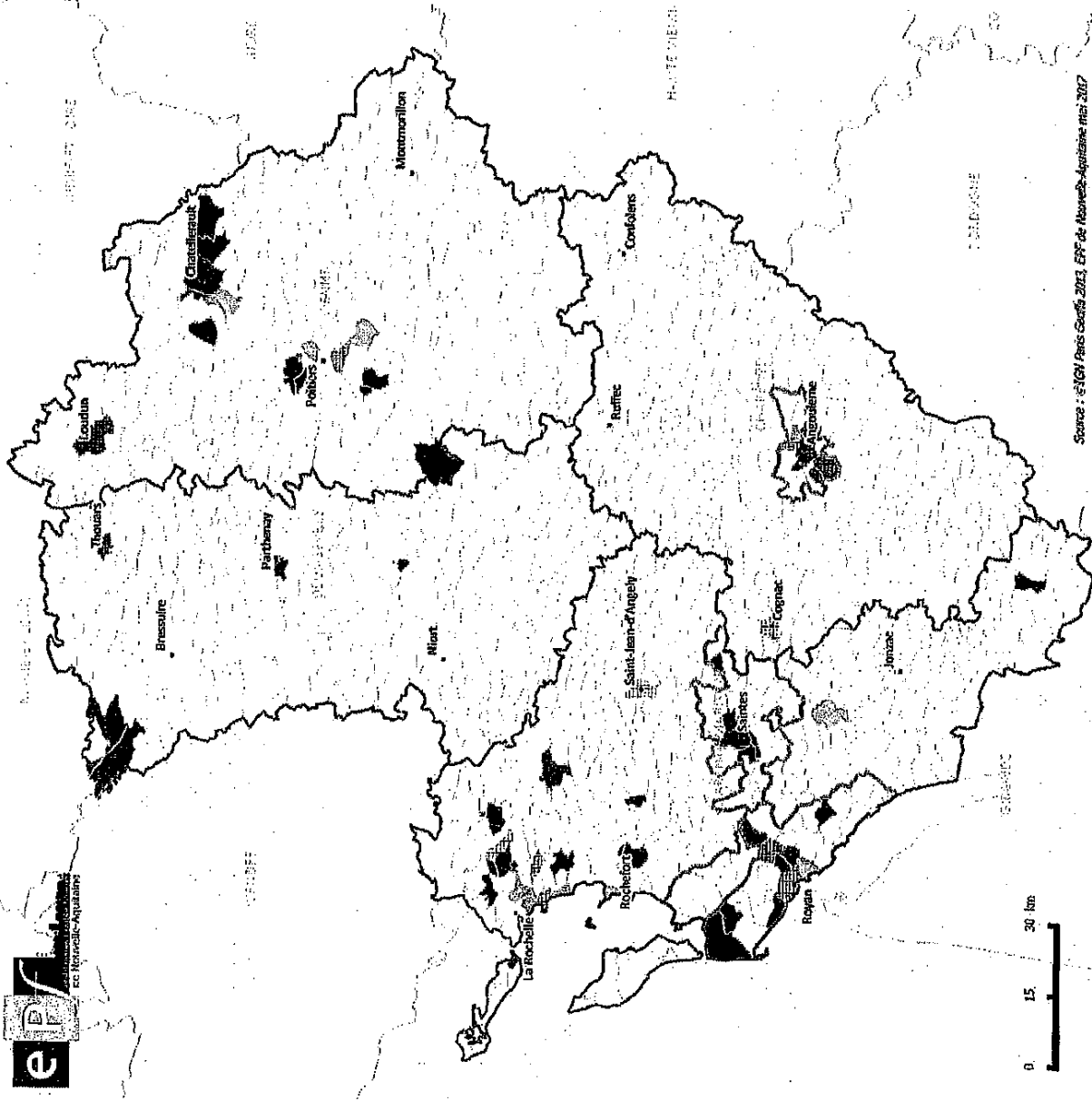
Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de programme de cessions foncières Niort Sud avenue de Limoges	DMP / Terridev / Artelia	38 100,00	En cours / tranche ferme achevée	Stockée
Analyse foncière sur le territoire de Grand Poitiers	Soliha / Creaspace	49 500,00	En cours	En cours d'examen



Région Poitou-Charentes

Les études lancées par l'EPF depuis 2014



Types d'études lancées

- référentiel foncier
- études de marché
- préféabilité
- études préalables
- études commerces
- plan guide
- revitalisation de centre-bourg
- études de marché sur le territoire de l'epd
- plan guide sur le territoire de l'epcl

Communes faisant l'objet de plusieurs études

- études commerces
- préféabilité
- référentiel foncier
- revitalisation de centre-bourg
- plan guide



Source : S'IGN Paris Centre 2013, EPF de Nouvelle-Aquitaine mai 2017

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 26 septembre 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-58

Compte rendu des études

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'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

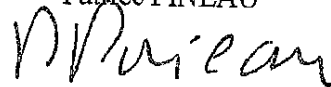
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2017-35 en date du 30 mai 2017.

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE et APPROUVE les orientations proposées par le Directeur Général sur le stockage et le déstockage des études mentionnées,
- VALIDE le compte rendu des études que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU

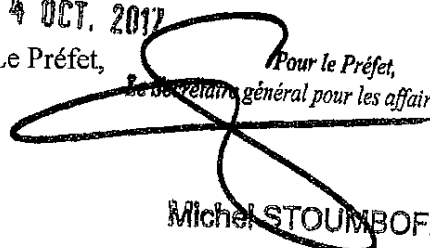


Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 4 OCT. 2017

Le Préfet,


Pour le Préfet,
Le directeur général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'administration**

Séance du mardi 26 septembre 2017

Compte rendu des études

L'EPF a renforcé de manière importante son appui aux collectivités dans le cadre de son rôle d'aide à la décision en matière de stratégie foncière, d'acquisitions foncières et d'analyse sur les perspectives de cessions ou de reconversions foncières. Dans le cadre de ses missions et de la délibération n°2014-122, l'EPF accompagne plus précisément l'analyse des fonciers considérés par les projets des collectivités afin de contribuer à la limitation de leur risque financier.

Une récapitulation par type d'études lancées depuis le début de l'année 2016, est exposée ci-après, avec le cas échéant une mention indiquant si l'étude est stockée ou pas (c'est-à-dire rattachée à une convention ou non). Sont ainsi présentées les études de référentiels fonciers, les études de pré-faisabilité, les études de type plan-guide, les études sur le commerce, les études pré-opérationnelles, les consultations d'opérateurs.

Comme prévu dans la délibération n° CA-2015-80 du 8 octobre 2015, qui délègue au directeur général la gestion au quotidien de la « prise en charge » de certaines études par l'EPF au titre de sa compétence d'études générales, le compte-rendu suivant est présenté au Conseil d'Administration.

I) Les études de pré-faisabilité

- **Etudes de référentiel foncier / de stratégie foncière :**

Ce type d'études consiste à repérer en milieu urbain, les dents creuses, friches de logements, d'activités ou industrielles, les biens vacants et les fonciers sous densifiés aptes à recevoir des projets des collectivités portant sur la production de logements, sur le soutien au commerce et à l'économie, la protection des espaces naturels etc. Les sites repérés sont hiérarchisés en fonction de leur intérêt (contraintes réduites, emplacements stratégiques, dureté foncier moindre, etc.). Ceci permet à la collectivité de mettre en place une politique foncière d'acquisitions et de veille phasée dans le temps au service de ces projets.

Un marché fractionné à bons de commande de 12 mois reconductible deux fois pour les études de gisements fonciers a été attribué au groupement de bureaux d'études Avant-Projet / Codra.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saujon	Avant Projet / Codra	13 120,50	En cours	Déstocké
Pons		10 799,50	En cours	Déstocké
Naintré		10 799,50	En cours	Déstocké

- **Etude de pré-faisabilité simple :**

Ce type d'études permet à partir de l'identification de sites ou d'îlots d'envisager l'affectation du foncier et de concevoir le programme le plus adapté aux besoins et aux souhaits de la collectivité (logements, commerces, activités, programmes mixtes etc.). L'étude constitue pour la collectivité, une aide à la décision. Elle consiste à examiner toutes les conditions de réussite du projet (examen réglementaire, technique, urbanistique, juridique, économique et financier à partir d'un compte à rebours) permettant à la collectivité de prendre la décision ou pas de lancer le projet.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Rochefort / Hôpital	ABP Architectes	5 900,00	Achevée	Déstockée
Angoulins / La Sapinière	Debarre Duplantiers	16 000,00	Achevée	Déstockée
Angoulins / Grandes Maisons	SCE	2 800,00	En cours	Déstockée
Saint-Palais sur Mer / Rue des Verdiers	Amodev	2 000,00	Achevée	Déstockée
Vaux sur Mer / Rue Emile Gaboriau	Amodev	2 000,00	Achevée	Déstockée
Vaux sur Mer / Terres de Chauchand	Amodev	4 900,00	Achevée	Déstockée
La Tremblade / Parcelle AV n°165	Soliha	4 500,00	En cours	Déstockée
La Tremblade / Parcelles AE n°214 et AI n°117	Métivier Architecte Urbaniste	3 250,00	En cours	Déstockée
La Jarrie, Thairé, Bourgneuf	Sarthou et Michel Architectes	8 750,00	En cours	Stockée
St Xandre bourg / 2 ^e tranche	S+M / KWBG	5 250,00	En cours	Stockée
Migné-Auxances	KWBG / S+M	8 750,00	En cours	Déstockée
Angoulême / Site Engie	AMODEV	15 900,00	En cours	Déstockée
Villars les Bois	MG + Architectes	950	Achevée	Déstockée

- **Etude de valorisation du foncier commercial vacant :**

En dehors des études menées sur le champ strict de l'habitat et des équipements, l'EPF mène également dans le cadre de son action en faveur des centre villes et centre-bourgs, des études spécifiques sur le foncier commercial vacant et de son potentiel de reconversion dans l'objectif de redynamiser les centre-bourgs et centre villes anciens (axe prioritaire du PPI).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême / Centre ville	Bérénice / Adéquation	60 450,00	En cours	Déstockée
Grand Angoulême / toutes les communes	Bérénice / Adéquation	53 100,00	En cours	Déstockée

II) Les études de reconversion de friches (sites industriels, militaires, hospitaliers, emprises ferroviaires...) :

Ce type d'études spécifiques doit permettre à la collectivité de se positionner sur l'acquisition ou non du site et le cas échéant, se voir proposer des scénarios et/ou vérifier la faisabilité de projets au regard des contraintes (pollution, présence de bâtiments) et opportunités du site (emplacement, desserte etc.). L'étude permet de connaître l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles le projet sera soumis et doit proposer une recherche de porteurs de projets en fonction du projet de reconversion (développement économique ou d'activités, programme de logements ou mixtes).

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Cognac / Ancien hôpital et terrain des Verriers	Aat Tequi	125 626,00	Achevée	Déstocké (Première étude globale de reconversion de friche hospitalière. Méthodologie reproductible sur d'autres sites à reconvertir)
Angoulême / Caserne Broche	MCVD / P. Lascabettes	15 000,00	En cours	Déstockée
La Couronne / Site Lafarge	KWBG	25 750,00	En cours	Déstockée

III) Consultation d'opérateurs

En appui des collectivités, l'EPF peut préparer ce type de dossier permettant une consultation d'aménageurs et/ou de promoteurs sur la base d'un programme arrêté sur un site identifié. Les aspects financiers, techniques, juridiques, réglementaires et de concertation avec les riverains sont particulièrement examinés afin d'assurer toutes les chances d'aboutissement du projet.

Territoires	Opérateurs	Opérations	Avancement	Stocké/déstocké
Puilboreau / Centre bourg	Opérateur désigné (Vilorgia)	Opération de 22 logements et commerces dont 50% de logement social	Consultation achevée	-
Aytré	EPF en régie et AMODEV en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Opérateur désigné (ISA)	14 883,47	Consultation achevée	-
Puilboreau / Ilot Cour de Touraine	Opérateur désigné (Georges)	Opération de 21 à 23 logements	Consultation achevée	-

Saintes Soulle / Ilot Barbionnes	Opérateur désigné (OPH)	Opération de 39 logements	Consultation achevée	-
Angoulême / Ilots Didelon Renaudin	Opérateurs désignés (Redman, Réalités)	Opération de 40-50 logements dont 20% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 6 000 € HT Déstocké
Lagord	GPM Promotion	Opération de 20 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	AMO 3 500 € HT Déstocké
Saint-Xandre	GPM Promotion	Opération de 35-40 logements dont 40% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
La Rochelle / Léopold Robinet	SA d'HLM Le Foyer	Opération de 35-50 logements dont 50% de logements locatifs sociaux	Cession à bailleur réalisée / Signature promesse de vente en cours	-
L'Isle d'Epagnac	OPH Angoumois /Nexity	Opération de 20 logements dont 30% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
Lussant		Opération de 16 logements dont 6 logements locatifs sociaux	Consultation infructueuse	-
Cognac / Site de l'ancien hôpital	Opérateur désigné (Domofrance)	Opération de reconstruction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (80 logements) et 14 logements en accession à la propriété	Consultation achevée	Pas d'AMO
Cognac / Litho Bru	Opérateur désigné (Nexity)	Opération de construction d'une maison de retraite (102 logements)	Consultation achevée	Pas d'AMO
Surgères / Sergent Prolac		Opération de 20 à 40 logements	Audition directe d'opérateurs programmée	-
Esnandes	GPM IMMOBILIER	Opération de 15 logements	Consultation en cours	-
La Rochelle / Sautel Baudelaire	Réalités Promotion	Opération de 35 logements dont 23% de logements locatifs sociaux	Consultation achevée	-
Clavette	En cours de désignation	Opération de 15-20 logements	Consultation achevée -- à relancer	
Vérines			Consultation à venir	-
Aiffres		Opération mixte logements / tertiaire	Consultation achevée	

Le Vanneau Irleau	Somival	Opération complexe touristique	Consultation achevée	
Saint-Sauveur d'Aunis	GPM	Opération de 20-30 logements	Consultation en cours (15/11)	
Saint Palais sur Mer / Rue des Bruyères	Prim'access	Opération de 15 – 30 logements	Consultation Achevée	Pas d'AMO
Saintes / Sur Moreau		Opération de 150 logements	Consultation en cours	Pas d'AMO
Port des Barques	GPM Immobilier	Opération de 22 logements	Consultation achevée	
Buxerolles / Rue des Ecoles	Ekidom	Opération de 15 logements locatifs sociaux	Consultation achevée	
Echiré		Opération de logements et de commerce	Consultation en cours	
La Couronne / La Contrie		Opération de logements	Consultation en cours	
Niort / Galerie Victor Hugo		Opération de réhabilitation d'une ancienne galerie commerciale	Consultation en cours	
Angoulême / Ilot du Port		Cession de délaisés pour du logement	Consultation en cours	
Vasles / Espace Gaïa		Cession envisagée	Consultation à lancer	
Buxerolles		Opération avec commerces, logements sociaux et accession libre	Consultation en cours	
Niort/ Sud avenue de Limoges		construction d'environ 180 logements collectifs et individuels	Consultation en cours	
Saint Bris de Bois		Opération de terrains à bâtir destinés à recevoir du logement libre	Consultation en cours	
Saujon / Route de l'illate		Opération de logements locatifs sociaux	Consultation en cours	
Royan / Les Mattes de Gua	Nexity	Opération immobilière en 2 tranches comportant la production de 94 logements dont 29 LLS	Consultation achevée	
Saint-Palais-sur-Mer / rue du Logis	Nexity	Opération de 27 logements individuels dont 12 logements sociaux	Consultation achevée	

Vuax-sur-Mer / Av Frederic Garnier		Opération portant sur la création de 7 logements seniors autonomes	Consultation à lancer	
Châtelleraut / Caserne Laage		Opération en cons- truction neuve et/ou réhabilita- tion	Consultation à lancer	
Royan / La Robi- nière		Opération en ac- cession sociale et libre		
Royan (Avenue de Rochefort), St-Palais-sur-Mer (Rue des Clématites), Cognac (Les Verriers)			Consultations à lancer	

IV) Etudes liées à l'accord cadre et Marché à bons de commandes des études préalables

Depuis fin mars 2015, l'EPF s'est doté d'un accord cadre qui permet d'engager trois types d'études distinctes, reprenant l'essentiel des cas d'études rencontrés le plus fréquemment : des études de préfaisabilité simples, des études préalables et des études de revitalisation des centre-anciens. Il est arrivé à échéance le 31 mars 2017. A partir du 1^{er} avril 2017, le marché à bons de commandes des études préalables a été mis en place.

L'accord cadre est multi-attributaire et alloti en 5 lots :

- Des études de faisabilité simples (lots 1 et 2 selon un découpage géographique grosso modo nord-sud) adaptées aux situations où un foncier a été identifié, le projet déterminé et la programmation connue (logements, opérations mixtes...)

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Saint Sauveur (Lot 1) Centre bourg	Soliha (ex Pact Aquitaine Poitou- Charentes Limou- sin)	6 500,00	Achevée	Déstockée (opé- ration exem- plaire en terme de revitalisation de centre-bourg)
Thouars (Lot 1) Ilot Saint Médard Berton	Soliha	7 500,00	Achevée	Déstockée
Saint Simon de Bordes (Lot 2)	Soliha	7 000,00	En cours	Déstockée

- Des études préalables (lots 3 et 4 selon le même découpage) adaptées aux cas où un foncier a été identifié mais dont la vocation n'a pas encore été déterminée, le projet de la collectivité étant en cours de réflexion.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Soyaux (Lot 4)	SCE	11 600,00	Achevée	Déstockée (expé- rimentation fonds de par- celles)

Fontcouverte (Lot 4)	SCE	9 700,00	Achevée	Déstockée
Châtellerault (Lot 3) Reconversion de l'ancienne école de gendarmerie	La Fabrique Urbaine	39 500,00	En cours	Déstockée (opération lourde de renouvellement urbain)
Rivedoux (Lot 4)	SCE	9 650,00	Achevée	Stockée
Mauléon (Lot 3)	SCE	9 875,00	En cours	Stockée

- Des études de revitalisation des centres anciens (lot 5) permettant de définir un projet de revitalisation d'un centre-bourg en identifiant les leviers pour enrayer la déqualification de ce centre tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerce que d'activités économiques et de services.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Médis (Lot 5) Centre ville	Solha (ex Pact Aquitaine Poitou-Charentes Limousin)	19 500,00	Achevée	Déstockée (commune périurbaine, étude reproductible sur d'autres communes en terme de lutte contre l'étalement urbain)

Le nouveau **marché à bons de commandes études préalables** comporte 4 lots :

- Les études de faisabilité sur des fonciers de petite taille/simples. Ces études concernent les projets pour lesquels le site et en général la programmation sont clairement identifiés et qui nécessite d'une analyse plus approfondie de la capacité de réalisation

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Vérines	KWBG	2 125,00	En cours	
Vaux-sur-Mer / rue de Verdun	KWBG	1 000,00	Achevée	
Vaux-sur-Mer / Rue des Grillons	KWBG	1 000,00	Achevée	
Saint-Martin d'Ary	KWBG	2 125,00	En cours	Déstockée
Chadenac	KWBG	1 000,00	Achevée	Déstockée
La Rochelle / 67 rue Basse Saint-Eloi	KWBG	2 875,00	En cours	

- Les études de faisabilité en réhabilitation. Ces études de faisabilité concernent les projets pour lesquels le site et la programmation sont identifiés et qui nécessite une analyse approfondie de la capacité en termes de réhabilitation comme de déconstruction/reconstruction partielle.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Pons	Soliha	8 000,00	En cours	Déstockée
Saintes	Soliha	8 000,00	En cours	Déstockée

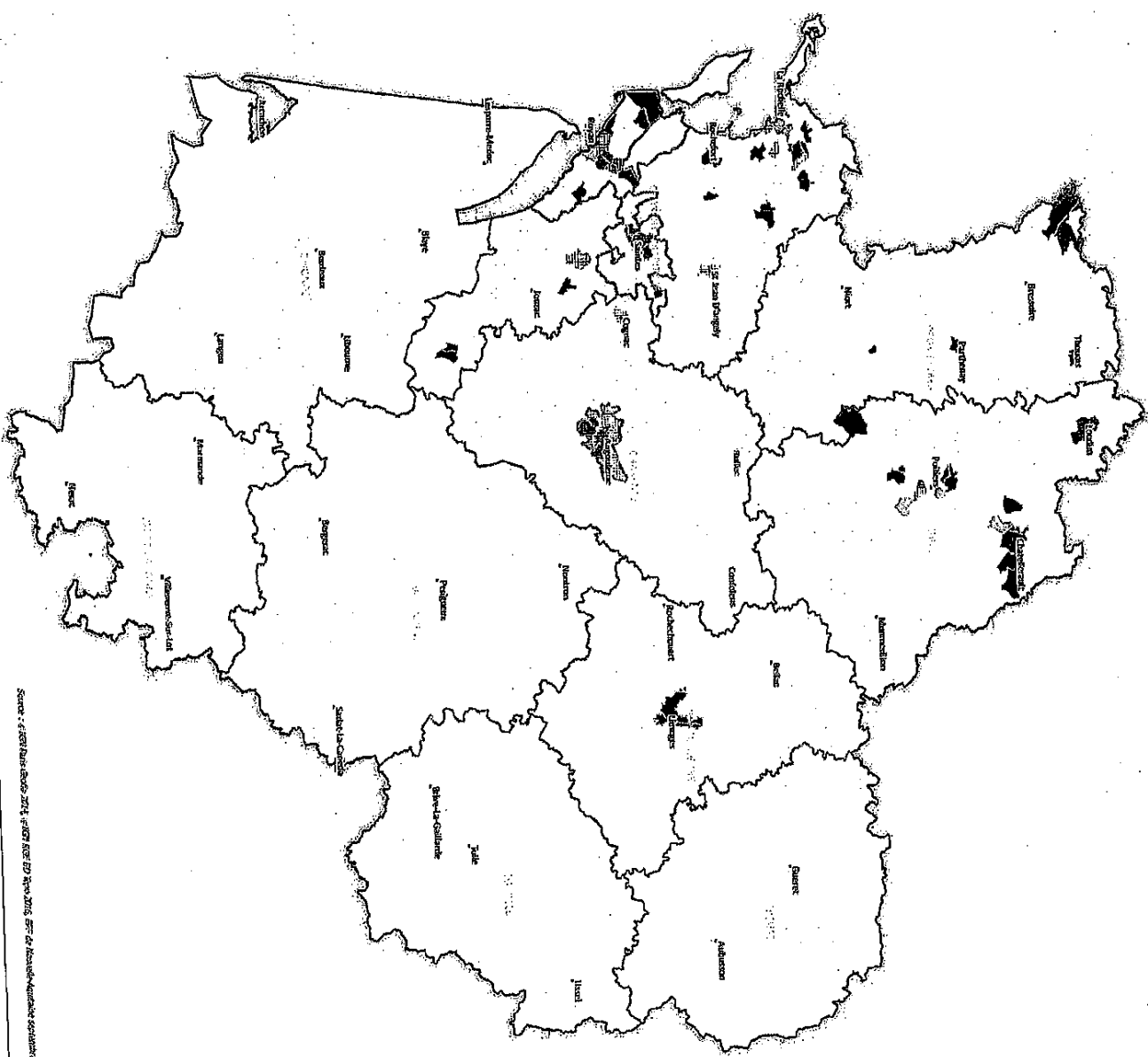
- Etudes de faisabilité sur des fonciers de taille moyenne/complexes. Ça concerne principalement les projets pour lesquels la programmation n'est pas établie et qui nécessite une analyse plus approfondie de la capacité de réalisation du projet d'ensemble.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Angoulême – Chais Montaigne	KWBG	5 000,00	En cours	Déstockée (site ultra complexe à réinvestir)
Angoulins	KWBG	5 000,00	En cours	
La Couronne	KWBG	5 000,00	En cours	Déstockée
La Rochelle / CFA	KWBG	6 250,00	Etude à lancer	
Limoges	KWBG	5 000,00	En cours	

V) Etudes spécifiques

Des études ponctuelles et spécifiques permettent d'aborder des problématiques propres à certains contextes territoriaux et représentant des enjeux particuliers pour les collectivités.

Territoires	Bureaux d'études	Montant HT	Avancement	Stocké/déstocké
Etude de programme de cessions foncières Niort Sud avenue de Limoges	DMP / Terridev / Artelia	38 100,00	En cours / tranche ferme achevée	Stockée
Analyse foncière sur le territoire de Grand Poitiers	Soliha / Creaspace	49 500,00	En cours	En cours d'examen
Plan Guide de Valorisation des fonciers culturels de la Ville de Saintes			Etude à lancer	Déstockée



Source : SIGEPF DARS, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027

Région Nouvelle-Aquitaine
Périmètre d'intervention de l'EPF
 Les études lancées par l'EPF depuis 2014

- Types d'études lancées**
- referential foncier
 - études de marché
 - préféabilité
 - études préliminaires
 - études commerciales
 - plan guide
 - revitalisation de centres-bourg
 - études de marché sur le territoire de l'epf
 - plan guide sur le territoire de l'epf
 - marché / commerce
- Communes faisant l'objet de plusieurs études**
- études commerciales
 - préféabilité
 - referential foncier
 - revitalisation de centres-bourg
 - plan guide

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,

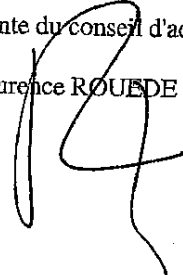
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'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,
-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 ROUEDE



Transmis pour approbation

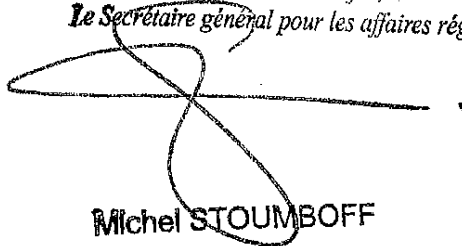
à Monsieur le Préfet de Région

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

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-Souille, 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 apparaît 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 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

Etudes, 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. Etudes : 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

R75-2018-03-20-082

CA-2018-35 Délibération relative aux minoration :
approbation des minoration sur projets

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 35

Délibération relative aux minoration : approbation des minoration sur projets

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 de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014,

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 le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4, approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-06 du 14 juin 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE la reprise de provision suite au réajustement de la minoration SRU sur Saint-Benoît ;
- APPROUVE l'affectation des minoration foncières suivantes, sur le budget 2018 :

			Minoration foncière	Minoration travaux	Minoration SRU		
			4 000 000 €	3 500 000 €	2 884 030,61 €		
Enveloppe disponible après le CA du 13/12/2017							
Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet				Soit minoration totale sur l'opération	

Confirmation du montant sur le budget 2014	Surgères 1710013	Projet de logements pour séniors sur une friche industrielle	200 000 €* * CA-2014-122			200 000 €
Modification du projet – Réajustement de la minoration sur le budget 2018	Saint-Benoît 8614017	Réhabilitation de 4 logements et création de 3 cellules commerciales			- 50 000 €* *Attribution d'une minoration de 200 000 € (CA-2015-104)	150 000 €
Augmentation du montant	Angoulême Ilot Renaudin - 1610001003	Projet de centre d'affaire avec hôtel, business centre et co-working		400 000 €		800 000 €
Augmentation du montant	Cognac 1614003	Site de l'ancien hôpital : 250 logements dont 80 pour le FJT et plusieurs équipements publics		500 000 €		3 000 000 €
Augmentation du montant	Niort 7916011001	Requalification de la Galerie Victor Hugo	270 000 €			570 000 €
TOTAL proposé au CA du 13/12/2017			270 000 €	900 000 €	- 50 000 €	
Enveloppe restante après attribution au CA du 13/12/2017			3 730 000 €	2 600 000 €	2 934 030,61 €	

(italique : montant déjà attribué)

- AUTORISE le Directeur Général à imputer les minoraions foncières approuvées sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le Directeur Général à éventuellement ajuster à la baisse les minoraions foncières comme les minoraions travaux et minoraions SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

10

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération relative aux minoration : approbation des minoration sur projets

1. Le dispositif de minoration : un levier financier pour la sortie d'opérations complexes

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF adopté par délibération du Conseil d'Administration (CA) du 10 décembre 2013, son inscription budgétaire a été confirmée par le CA du 4 mars 2014 lors de l'adoption de la maquette budgétaire, et lors du même CA une délibération sur les principes d'utilisation de cette minoration a été adoptée (elles sont jointes en annexe).

Le point 3 du CA du 4 mars 2014 présentait un règlement d'utilisation de la minoration foncière, distinguant les typologies d'intervention, notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, en zone tendue, et pour les projets en centre-bourg et centre-ville.

Pour mémoire, le PPI dans sa version actuelle indique (art 7.4) :

- La mobilisation des pénalités SRU affectées à l'EPF au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier :

« Depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, l'EPF reçoit le produit des pénalités payées par les communes ne respectant pas le taux de 20 à 25 % de logements sociaux selon les caractéristiques des agglomérations auxquelles elles appartiennent. Ces pénalités sont des ressources affectées au soutien à la production de logements prioritairement dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU, modifiée. Un compte-rendu annuel doit être produit auprès du Ministère du Logement et du Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine. La substitution aux financements de droit commun doit être évitée. L'aide de l'EPF doit être un réel levier permettant le bouclage de l'opération, bien souvent financé directement par la commune ou l'EPCI. L'EPF ne perçoit pas les pénalités issues des communes appartenant à des collectivités délégataires des aides à la pierre. Les communes de ces EPCI sont exclues de ce dispositif. Le fléchage des subventions vers les communes contributrices est exclu, la qualité des projets primera.

Un règlement spécifique est adopté par le Conseil d'administration et précise les règlements d'éligibilité des projets et les éléments de méthode. L'attribution de cette aide aura lieu dans le cadre d'une convention classique entre l'EPF et la collectivité, en minoration foncière principalement, préférentiellement avec une stratégie et une politique foncière plus large avec le ciblage de plusieurs projets. A titre exceptionnel et si l'urgence le justifie, une convention spécifique à une opération pourra être proposée tout en incitant à un travail plus large entre la commune et l'EPF. »

- L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification grâce à un dispositif de minoration foncière et du coût de revient pour l'EPF à la revente :

« En accompagnement de collectivités dotées d'un PLH ou d'une autre forme de document stratégique structurant, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF.

Cet appui au projet a pour objectif d'accompagner l'émergence de projets sur des fonciers difficiles à traiter sur le plan technique ou financier, elle est créée par le présent PPI 2014-2018. Les éléments qui suivent définissent les grands principes de cette aide de l'EPF accordée pour contribuer à la concrétisation des projets.

Sur cette ligne de minoration foncière, l'EPF intervient en opportunité, au cas par cas, et suivant son principe directeur de contribuer à la régulation du foncier sur les territoires et à la sortie des opérations.

Elle pourra être utilisée pour :

- La réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30 % de logements sociaux dont 30 % de PLAI ou tout agrément proposant un loyer plus accessible, prioritairement sur les communes disposant d'obligations liées à la loi SRU, poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et maîtrise des loyers de sortie.

- La restructuration d'îlots anciens dégradés ou de friches en cœur de bourgs ou de centre villes, dans le cadre de périmètres de restauration immobilière, de lutte contre l'habitat indigne, de restructuration de bourgs anciens en vue du développement de leur attractivité économique et commerciale, de capacité de logements abordables permettant une mixité sociale et une meilleure performance environnementale du territoire, là où le marché ne parvient pas à la financer. A titre d'exemple, l'intervention de l'EPF peut être mobilisée en diffus, sur des îlots ou sur un petit ensemble urbain (petite rue ou petite artère). Un bilan d'îlot pourra être réalisé afin d'identifier le déficit foncier ou lié à la préparation du foncier (consolidation, sécurisation, clos-couvert, travaux de curetage d'îlot, démolition partielle contribuant à restaurer de l'attractivité de l'îlot, etc.).

- Exceptionnellement, des projets de développement économique en très forte centralité, avec un effet de structuration fort, un traitement de foncier complexe et des approches innovantes du parking et de la mixité fonctionnelle.

Le Conseil d'Administration pourra exceptionnellement, dans le contexte de crise de la construction, décider de l'affectation d'une minoration foncière à des projets dont la sortie est difficile et qui sont particulièrement ambitieux au regard de la maîtrise des coûts de sortie. Le cumul des aides sera dans ce cas autorisé.

Le règlement spécifique précise les modalités d'intervention de minoration foncière selon les projets. Les conditions de cumul d'aides seront déterminées (ANAH, LLS, FEDER, CPER, etc.). Le calcul de la minoration foncière s'appuiera sur la prise en charge :

- d'un niveau particulièrement élevé de la charge foncière dans l'équilibre des opérations de logement social qui sera justifié,
- de coûts de travaux de remise en état, de travaux préalables à des réhabilitations lourdes ou de traitement particulier du foncier ou des immeubles au sein d'îlots dégradés en cœur de bourg ; de transformation forte du cœur de bourg conduisant à une meilleure mixité sociale, une meilleure qualité de vie, une meilleure performance environnementale du bourg, une densité renforcée tout en restant confortable ;

L'EPF conditionnera son intervention au respect des engagements pris par le porteur de projet, à la qualité de celui-ci - respectant les objectifs généraux et les principes directeurs d'intervention de l'EPF

- à un niveau significatif de cofinancement de la collectivité concernée, une clause de retour à bonne fortune sera incluse dans l'acte de cession si nécessaire. »

- L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet :

« En accompagnement de collectivités ayant des projets de restructuration de friches industrielles, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière et en minoration de son coût de revient dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF. Ce dernier, à travers des décisions spécifiques du Conseil d'administration, pourra ne pas répercuter des dépenses d'études et de travaux dans le prix de revient de l'opération qui sera rachetée in fine par la collectivité, un opérateur tiers public ou un opérateur privé. Dans ce cas, l'EPF participe - via cette minoration du coût de revient et du coût du foncier - à reconvertir des fonciers (friches industrielles, commerciales ou hospitalières, etc.) pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber le coût de reconversion. Des études, financées intégralement par l'EPF, de pré-faisabilité, de reconversion (démolition, dépollution, etc.) et financières viendront éclairer la décision du Conseil d'administration ».

Point important :

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration, après examen préalable en bureau, afin de permettre aux équipes de l'EPF de négocier au mieux avec les opérateurs ou de rassurer les maires qui parfois sont inquiets sur les équilibres d'opérations, notamment en termes de renouvellement urbain.

Le Directeur Général est autorisé par le CA à ajuster à la baisse les minorations possibles en fonction de l'équilibre final des opérations, dans le cadre de la cession ou dans le cadre de travaux au moment du paiement des factures de travaux. Pour la minoration SRU, la minoration intervient au moment de la cession pour la construction de logement social

Dans le cas de la minoration travaux, et afin de simplifier sa mise en œuvre comptable, les factures payées par l'EPF relatives aux travaux sont déstockées en fin d'année par l'EPF jusqu'à hauteur maximum de la minoration travaux votée ou moindre si le Directeur Général a constaté à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération.

De même, concernant les minorations foncières et SRU, le Directeur Général constate, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur, ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le Directeur Général peut constater à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération.

Cette disposition simplificatrice, et clarificatrice pour le traitement des provisions comptables, a été validée par le Conseil d'Administration lors de la dernière séance le 13 décembre 2017, après accord de la DRFIP et du CGEFI sur le traitement comptable de ces minorations.

2. Historique des minorations approuvées par le Conseil d'Administration de l'EPF depuis 2014 :

Le Conseil d'Administration a adopté par délibération CA-2014-122 du 9 décembre 2014 le principe d'attribution d'enveloppes de minoration foncière uniquement, l'attribution définitive devant faire l'objet d'une nouvelle délibération. Puis par délibérations CA-2015-99, CA-2015-100, CA-2015-104, CA-2016-56, CA-2016-87, CA-2017-9, CA-2017-34, CA-2017-48 et la dernière lors du CA du 13

décembre 2017, CA-2017-94(*délibérations en annexes*), le Conseil d'Administration a décidé l'attribution définitive des enveloppes de minoration foncière, en autorisant le Directeur Général à imputer les minorations approuvées sur les cessions à intervenir et éventuellement à les ajuster à la baisse en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Depuis 2014, le Conseil d'Administration de l'EPF a affecté au total **19 235 898,56 €** de minorations pour un total de 63 opérations sur les départements de l'ancien territoire de Poitou-Charentes. **6 280 500 € de minorations foncières** ont été affectées, **10 210 398,56 € de minorations travaux** ainsi que **2 745 000 € de minorations SRU** (*tableau de suivi des minorations au 31.12.2017 en annexe*).

3. Enveloppes de minorations pour l'année 2018 et nouvelles demandes de minorations :

Les crédits 2018 pour les minorations ont été votés lors du Conseil d'Administration du 13 décembre 2017 (vote du budget initial 2018) avec un montant de **4 M€ pour la minoration foncière d'opération** et **3,5 M € pour la minoration foncière travaux**.

Concernant la minoration SRU, le montant global affecté à ce jour est de 2 745 000 €. Il reste donc un reliquat de 1 184 030,61 € sur les fonds perçus de 2015 à 2017. Le montant des versements SRU pour 2018 devrait être de 1 700 000,00 €. En conséquence, le montant total disponible pour la **minoration foncière SRU s'établit à 2 884 030,61 €**. **Il s'agit d'une estimation à ce stade car l'EPF n'a pas encore reçu de notification des pénalités affectées pour 2018.**

Le dispositif de minoration pourra, à partir cette année, être utilisé tant sur les départements de l'ancien territoire de Poitou-Charentes que sur les nouveaux départements d'intervention de l'EPF dans le but d'aider les collectivités à concrétiser la sortie d'opérations complexes.

Certaines opérations engagées notamment sur les centres-bourgs sont désormais suffisamment avancées pour permettre une première analyse d'une éventuelle minoration foncière.

L'ensemble des projets déjà validés mais faisant l'objet d'une demande de modification et ceux à approuver sont présentés ci-après de manière synthétique, chacun faisant l'objet d'une fiche descriptive.

❖ Surgères – Convention projet n° CP 17-10-013 :

La Commune entend réhabiliter une friche industrielle d'environ 4 962 m² aujourd'hui démolie par l'EPF pour réaliser un projet de logements pour seniors. Un opérateur privé a déjà été retenu, et la cession, via la commune, devrait intervenir à l'automne 2018. La Ville cédera directement à l'opérateur privé.

Ce projet est déficitaire compte tenu de la complexité technique du projet, notamment en matière de travaux de démolitions, de dépollutions et de fouilles archéologiques. Il s'agit d'une friche industrielle ayant été démolie par l'EPF pour un coût de près de 300 000 €.

Après la démolition du site, le diagnostic de la DRAC a identifié un potentiel archéologique sur ce site nécessitant des fouilles. Le projet se retrouve donc considérablement alourdi en matière de coûts de travaux. Les fouilles archéologiques, qui se dérouleront en même temps que la dépollution, auront un coût de 600 000 € (un seul opérateur a répondu à la consultation à la fin du délai légal).

L'engagement financier est pour le moment d'environ 650 000 € pour l'acquisition et la déconstruction. Il restera après l'intervention pour les fouilles à démolir les fondations des anciens immeubles. Le coût fouilles archéologiques, non prévues à l'origine, vont impacter très fortement l'équilibre financier du futur projet qui part avec un déficit de plus d'un million d'euros.

Il est ainsi proposé au Conseil d'Administration de confirmer le montant de 200 000 € de minoration foncière d'opération déjà validée sur le principe par la délibération n°CA-2014-122 du 9 décembre 2014 en raison de la modification de programme.

❖ Saint-Benoît - Convention opérationnelle n° CCA 86-14-017 :

Le projet consiste en la réhabilitation de 4 logements d'une surface totale de 383 m² de surface de plancher, pour la mise en location d'un bien et 3 LLS privés en cœur de bourg de Saint-Benoît. Egalement, en RDC, est prévue la sortie de 3 commerces, dont 2 en rénovation pour une surface de 110 m² de surface de plancher et l'extension du troisième, pour une surface de plancher totale de 67 m². La rénovation porte sur des immeubles privés, achetés au prix du marché, avec de lourds travaux de restructuration du bâti. La construction se fera en continuité du bâti existant, dans un périmètre contraint, notamment par la proximité de bâtiments archéologiques (Abbaye).

Le Conseil d'Administration avait accordé une minoration SRU de 200 000 € par délibération n° CA-2015-104 en date du 15 décembre 2015. En raison de la création d'un logement en moins par rapport à ce qui avait été estimé initialement, **il est proposé au Conseil d'Administration de réajuster la minoration et donc de la diminuer de 50 000 €.**

❖ Angoulême – Convention n°16-16-060 : Ilot Renaudin

L'opération porte sur un tènement foncier de 7 146 m² dans le quartier de l'Houmeau à Angoulême acquis par l'EPF pour un montant total de 714 699 €. Il est envisagé sur ce tènement foncier un centre d'affaire d'environ 10 000 m² d'activités à vocations économiques et tertiaires comprenant un hôtel de 80 lits, 7 000 m² de bureaux ... Suite à une consultation d'opérateurs, un promoteur a été retenu en avril 2016 pour la cession du foncier. Une promesse synallagmatique de vente a été signée avec l'opérateur le 27 mai 2016 qui l'a conduit depuis à concevoir, en lien étroit avec les services des collectivités et de l'Etat (contraintes ABF fortes), un dossier de permis de construire dont le dépôt est prévu très prochainement. Depuis 2011, l'EPF a acquis les friches présentes sur ce foncier situé face à l'Alpha et la prochaine passerelle de la gare d'Angoulême. Après avoir déconstruit tous les bâtiments, l'EPF à la demande de la DRAC a réalisé un diagnostic d'archéologie préventive qui a conclu à la présence d'objets archéologiques importants qui nécessite la réalisation d'un chantier de fouilles qui impacte désormais l'équilibre de ce projet pour l'agglomération et la Ville. Ce tènement représente un potentiel majeur en matière de renouvellement urbain et du réaménagement du quartier de l'Houmeau à Angoulême. En revanche, de lourds travaux de démolition ont été nécessaires pour rendre ce foncier « prêt à l'emploi ». De plus, des fouilles archéologiques récemment prescrites par la DRAC remettent fortement en cause l'équilibre financier du projet envisagé par les élus. La résorption de l'usine de miroiterie incendiée présente sur ce site par la réussite du projet porté par les élus représente un objectif majeur de l'EPF qui a mobilisé toutes ses compétences en recyclage foncier : négociations complexes avec les propriétaires, diagnostics et études de marché de plan-guide et de faisabilité, travaux de démolition et gestion intercalaire du bien à des fins de stationnement, consultation d'opérateur et négociation avec les services de l'Etat pour favoriser la conception d'un parti architectural et programmatique acceptable pour toutes les parties, a permis de contribuer à l'avancement de ce projet long et complexe. La complexité du foncier et l'ambition de l'opération justifient l'attribution d'une minoration de travaux de couvrir une partie des travaux de déconstruction (252 039 €) et de fouilles archéologiques (842 615 €).

Pour mémoire, le Conseil d'Administration a accordé une minoration foncière d'opération de 400 000 € par délibération n° CA-2017-48 du 26 septembre 2017. **Il est proposé au Conseil d'Administration une augmentation du montant en minoration travaux de 400 000 € sur 2018 (soit 800 000 € au total).**

❖ Cognac – Convention projet n° CCP 16-14-003 :

L'EPF est propriétaire du site de l'ancien hôpital (64 072 m²) pour un montant de 1,9 M€. Le coût des travaux de démolition total était estimé à 2,5M€. L'ensemble des bâtiments de l'ancien centre hospitalier a été analysé et croisé avec les besoins de la commune en termes de services, de commerces de proximité et de logements, afin de déterminer le potentiel de réutilisation de chacun. Doté de bâtiments de qualité et d'époques très disparates, seuls les biens les plus qualitatifs et les plus remarquables seront conservés et réhabilités. Les biens obsolètes ou non exploitables seront démolis en vue d'une aération du site, d'une optimisation du foncier disponible et de sa rentabilisation. Au total, 250 logements neufs et accessibles sont prévus sur ces fonciers. Le quartier disposera de grands espaces verts et de jardins familiaux, permettant de préserver un cadre de vie agréable et de réaliser une transition douce avec les bords de Charente et les vignes limitrophes. Environ 2/3 des bâtiments vont être démolis, le reste sera réhabilité. La démolition des bâtiments nécessite un désamiantage préalable ainsi que la consolidation et la reprise des édifices. Enfin, certaines poches de pollution liées à l'existence de pompes à essence et de chaudière doivent être purgées. Plusieurs interventions en consolidation du bâti, des ouvertures et des équipements ont dû avoir lieu. Des nouveaux diagnostics ont révélé la présence de nombreux matériaux amiantés non diagnostiqués jusqu'alors ce qui entraîne un surcoût dans les travaux, le bilan financier de l'opération a subi une dégradation de l'ordre de 500 000 € supplémentaires.

Pour mémoire, le Conseil d'Administration a accordé une minoration de 1 700 000 € par délibération n° CA-2015-100 du 15 décembre 2015, augmentée de 300 000 € par délibération n° CA-2016-56 du 27 septembre 2016 et ré-augmentée de 500 000 € par délibération n° CA-2017-9 du 28 février 2017.

Il est ainsi proposé au Conseil d'Administration d'augmenter cette minoration travaux de 500 000 € sur 2018 (soit 3 000 000 € au total).

❖ Niort – Convention n°79-16-011 : Requalification de la Galerie Victor Hugo

L'opération porte sur une copropriété commerciale et résidentielle d'une quinzaine de lots constituant un passage couvert entre la rue Victor Hugo et la rue Sainte-Marthe, deux axes structurants en matière de commercialité du centre-ville de Niort. Le projet porté par la Ville consiste à restructurer cette galerie et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. Deux locaux commerciaux sont prévus en rez-de-chaussée. Le projet devrait également comprendre 13 logements environ aux étages allant du T2 au T5. La consultation d'opérateur a été lancée en 2017. L'opérateur a été retenu en 2017, la promesse de vente doit être signée fin février 2018 et la cession doit être prévue au 31 décembre 2019. Le porteur de projet propose de racheter le foncier pour un montant de 1 000 000 € HT. Le prix de revient de l'EPF étant de 1 579 134 €, le reste à charge pour la Ville sans minoration foncière serait de 579 134 €. Ce déficit est pour le moment estimatif, il pourrait être accru de 200 000 à 300 000 €. Cette opération de requalification lourde en centre-ville d'une ancienne galerie commerciale est une opération exemplaire, à l'image de l'opération sur la galerie du Donjon réalisée en 2015. C'est une opération qui pourra être reproduite sur l'ensemble du territoire régional, notamment dans les centres-villes sur le nouveau périmètre d'intervention de l'EPF.

La complexité du foncier et l'ambition de l'opération justifient l'attribution d'une minoration foncière pour une part substantielle du montant du foncier.

Pour mémoire, le Conseil d'Administration a attribué une minoration foncière 300 000 € par délibération n° CA-2017-48 en date du 26 septembre 2017. **Il est ainsi proposé au Conseil d'Administration une augmentation du montant en minoration foncière de 270 000 € sur 2018 (soit 570 000 € au total).**

Le tableau de synthèse des nouvelles demandes de minorations foncières figure ci-après.

En fonction de l'avancement des études de préfaisabilité et des acquisitions qui seront réalisées, ces montants seront soit précisés, soit pourront être adaptés par nouvelle délibération du Bureau.

			Minoration foncière	Minoration travaux	Minoration SRU			
			4 000 000 €	3 500 000 €	2 884 030,61 €			
			Enveloppe disponible après le CA du 13/12/2017					
Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet				Soit minoration totale sur l'opération		
Confirmation du montant sur le budget 2014	Surgères - 1710013	Projet de logements pour séniors sur une friche industrielle	<i>200 000 €* * CA-2014-122</i>			200 000 €		
Modification du projet – Réajustement de la minoration sur le budget 2018	Saint-Benoît - 8614017	Réhabilitation de 4 logements et création de 3 cellules commerciales			<i>- 50 000 €* *Attribution d'une minoration de 200 000 € (CA-2015-104)</i>	150 000 €		
Augmentation du montant	Angoulême - Ilot Renaudin - 1610001003	Projet de centre d'affaire avec hôtel, business centre et co-working		400 000 €		800 000 €		
Augmentation du montant	Cognac - 1614003	Site de l'ancien hôpital : 250 logements dont 80 pour le FJT et plusieurs équipements publics		500 000 €		3 000 000 €		
Augmentation du montant	Niort - 7916011001	Requalification de la Galerie Victor Hugo	270 000 €			570 000 €		
			TOTAL proposé au CA du 13/12/2017	270 000 €	900 000 €	- 50 000 €		
			Enveloppe restante après attribution au CA du 07/03/2018	3 730 000 €	2 600 000 €	2 934 030,61 €		

(Italique : montant déjà attribué)

Annexes :

- Délibération CA-2014-122 du 9 décembre 2014 ;
- Délibération CA-2015-36 du 16 juin 2016 ;
- Délibération CA- 2015-99 du 15 décembre 2015 ;
- Délibération CA-2015-100 du 15 décembre 2015 ;
- Délibération CA-2015-104 du 15 décembre 2015 ;
- Délibération CA-2016-56 du 27 septembre 2016 ;
- Délibération CA-2016-87 du 25 novembre 2016 ;
- Délibération CA-2017-9 du 28 février 2017 ;
- Délibération CA-2017-34 du 30 mai 2017 ;

- *Délibération CA-2017-48 du 26 septembre 2017 ;*
- *Délibération CA-2017-94 du 13 décembre 2017 ;*
- *Tableau de suivi des minoration au 31.12.2017 ;*
- *Fiche minoration foncière – Site Sergent Prolac à Surgères ;*
- *Fiche minoration SRU - Saint-Benoît ;*
- *Fiche minoration travaux - Ilot Renaudin à Angoulême ;*
- *Fiche minoration travaux – Ancien Hôpital à Cognac ;*
- *Fiche minoration foncière – Galerie Victor Hugo à Niort.*

Minoration travaux Projet : Ancien hôpital, Cognac

Convention : Commune de Cognac – Convention opérationnelle n°CCP 16-14-003

Etat du foncier :

Secteur : Site de l'ancien hôpital et Terrain des Verriers

Surface du foncier : 14 ha (deux propriétés)

Coût (HT) : L'EPF est propriétaire du site de l'ancien hôpital (64 072 m²) pour un montant de 1,9 M€. Le coût des travaux de démolition total est estimé à 2,5M€.

Caractéristiques du projet :

L'ensemble des bâtiments de l'ancien centre hospitalier a été analysé et croisé avec les besoins de la commune en termes de services, de commerces de proximité et de logements, afin de déterminer le potentiel de réutilisation de chacun. Doté de bâtiments de qualité et d'époques très disparates, seuls les biens les plus qualitatifs et les plus remarquables seront conservés et réhabilités.

Les biens obsolètes ou non exploitables seront démolis en vue d'une aération du site, d'une optimisation du foncier disponible et de sa rentabilisation.

Basée sur la reconversion de plusieurs bâtiments de l'ancien centre hospitalier, ce projet mêlera :

- Logements accessibles pour les ménages (locatif social, accession sociale, accession libre modérée)
- Logements pour les jeunes (projet habitat Jeunes)
- Logements pour personnes âgées
- Locaux associatifs
- Services (siège de la communauté de communes, crèche...)
- Emplois (commerces de proximité, village artisanal)

Au total, 250 logements neufs et accessibles sont prévus sur ces fonciers. Le quartier disposera de grands espaces verts et de jardins familiaux, permettant de préserver un cadre de vie agréable et de réaliser une transition douce avec les bords de Charente et les vignes limitrophes.

Bilan du projet :

Le bilan porte uniquement sur la partie hôpital :

Dépenses		Recettes	
Acquisition	1 900 000 €	Cession à Grand Cognac (siège)	920 000 €
Coût de la Démolition/Désamiantage	2 500 000 €	Cession à venir FJT + LLS	331 200 €
Travaux clos/couvert à venir	1 500 000 €		
Gestion du foncier (sécurisation du site, travaux de maintien des locataires, clos couverts...)	753 898 €	Cession à venir Grand Cognac	442 000 €
Dépenses totales	6 653 898 €	Recettes actuelles	1 693 200 €
BILAN			- 4 960 698 €

Produits de sortie :

Outre les équipements publics sont prévus :

- 80 places en Foyer de Jeunes Travailleurs
- 14 logements individuels en locatif social

Raisons du déficit

Nature du foncier : Terrain bâti et encore utilisable, et valorisé comme tel lors de l'acquisition

Nature de l'opération : Environ 2/3 des bâtiments vont être démolis, le reste sera réhabilité. La démolition des bâtiments nécessite un désamiantage préalable ainsi que la consolidation et la reprise des édifices. Enfin, certaines poches de pollution liées à l'existence de pompes à essence et de chaudière doivent être purgées. Plusieurs interventions en consolidation du bâti, des ouvertures et des équipements ont dû avoir lieu.

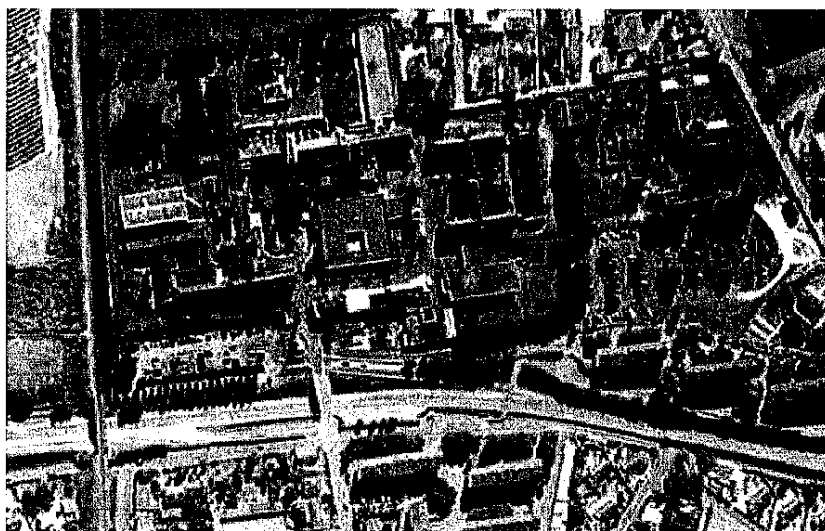
Première évaluation d'une minoration travaux : 500 000€ (pour rappel, un montant de 2 500 000 € a déjà été approuvé par les délibérations CA-2015-100 du 15 décembre 2015, CA-2016-56 du 27 septembre 2016 et CA-2017-9 du 28 février 2017).

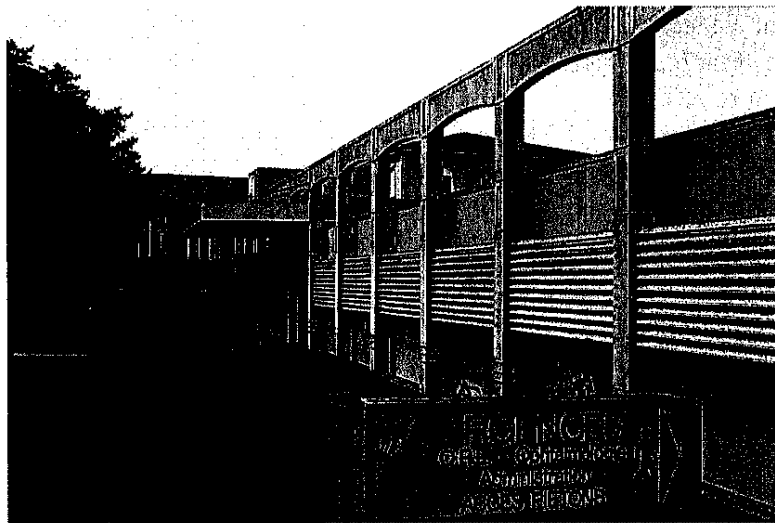
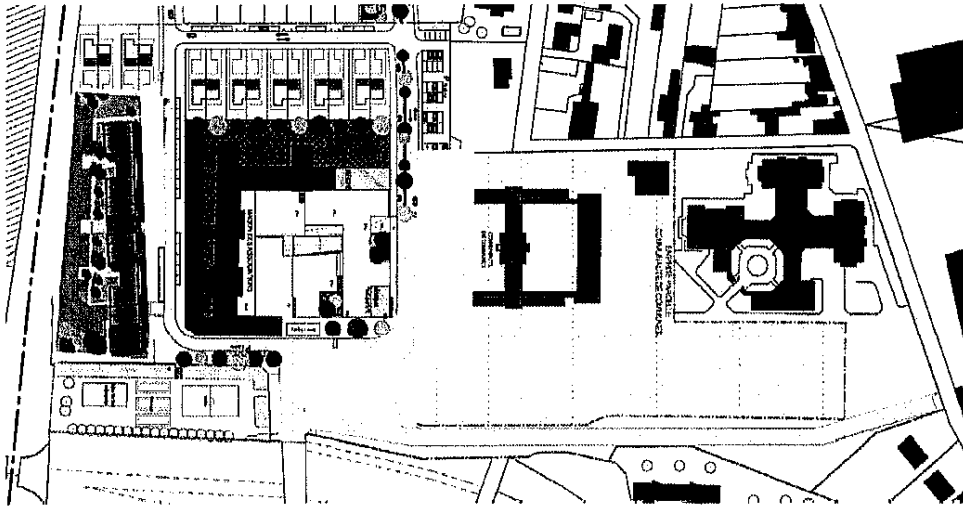
Des nouveaux diagnostics ont révélé la présence de nombreux matériaux amiantés non diagnostiqués jusqu'alors ce qui entraîne un surcout dans les travaux, le bilan financier de l'opération a subi une dégradation de l'ordre de 500 000 € supplémentaires.

Justification :

Projet très complexe de déconstruction/construction neuve et de réhabilitation, qui nécessite par ailleurs de profondes interventions sur les réseaux existants tout en maintenant les occupants en place.

La réalisation de ce projet de reconversion de l'ancien hôpital et de libération du terrain des Verriers, a notamment permis à la Ville de Cognac, la fermeture d'une zone à urbaniser de 24 hectares qui se serait traduit par la disparition de vignoble de qualité et l'imperméabilisation de nouvelles terres agricoles.





Minoration travaux Projet : Ilot Renaudin à Angoulême

Convention : Commune d'Angoulême – Convention n° 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des îlots de la gare d'Angoulême signée le 13 décembre 2016 avec GrandAngoulême et la Ville d'Angoulême.

Etat du foncier :

Cadastré : AP 26,27,28, 47, 860, 899

Surface du foncier : 7 146m²

Coût (HT) du foncier : 715 000 €

Coûts des travaux de fouilles archéologiques : 842 000 € HT

Caractéristiques du projet :

Il est envisagé sur ce tènement foncier la réalisation d'un centre d'affaires d'environ 10 000 m² d'activités à vocations économiques et tertiaires comprenant notamment un hôtel de 80 lits et 7 000 m² de bureaux.

Suite à une consultation d'opérateurs, un promoteur a été retenu en avril 2016 pour la cession du foncier. Une promesse synallagmatique de vente a été signée avec l'opérateur le 27 mai 2016 qui l'a conduit depuis à concevoir, en lien étroit avec les services des collectivités et de l'Etat (contraintes ABF fortes), un dossier de permis de construire qui a été déposé en septembre 2017.

Depuis 2011, l'EPF a acquis les friches présentes sur ce foncier situé face à l'Alpha et la prochaine passerelle de la gare d'Angoulême. Après avoir déconstruit tous les bâtiments, l'EPF à la demande de la DRAC a réalisé un diagnostic d'archéologie préventive qui a conclu à la présence d'objets archéologiques importants, nécessitant la réalisation d'un chantier de fouilles qui impacte désormais l'équilibre de ce projet pour l'agglomération et la Ville. Celles-ci doivent démarrer courant mars 2018.

Bilan du projet :

Ce tènement représente un potentiel majeur en matière de renouvellement urbain et du réaménagement du quartier de l'Houmeau à Angoulême. En revanche, de lourds travaux de démolition ont été nécessaires pour rendre ce foncier « prêt à l'emploi ». De plus, des fouilles archéologiques prescrites par la DRAC remettent fortement en cause l'équilibre financier du projet envisagé par les élus.

Déficit de l'opération

Dépenses		Recettes charges foncières	
Acquisition et frais liés	790 888 €	Chiffre d'affaire	1 180 000 €
Démolition bâtiments	252 039 €		
Fouilles archéologiques	842 615 €		
Total dépenses	1 885 542 €	Total recettes	1 180 000 €
		Déficit prévisionnel	705 542 €
		Besoin en minoration	800 000 €

Raisons du déficit

Nature du foncier : Il s'agit de terrains à bâtir impliquant de lourds travaux de fouilles archéologiques et de démolition.

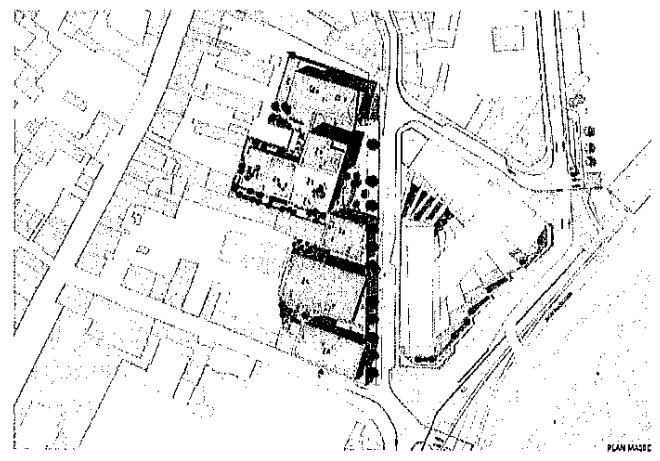
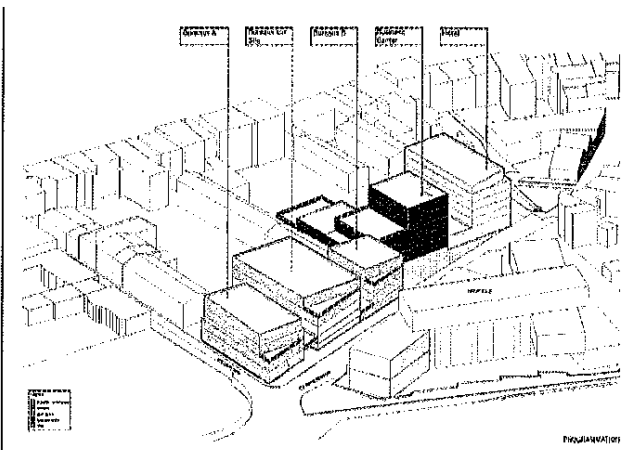
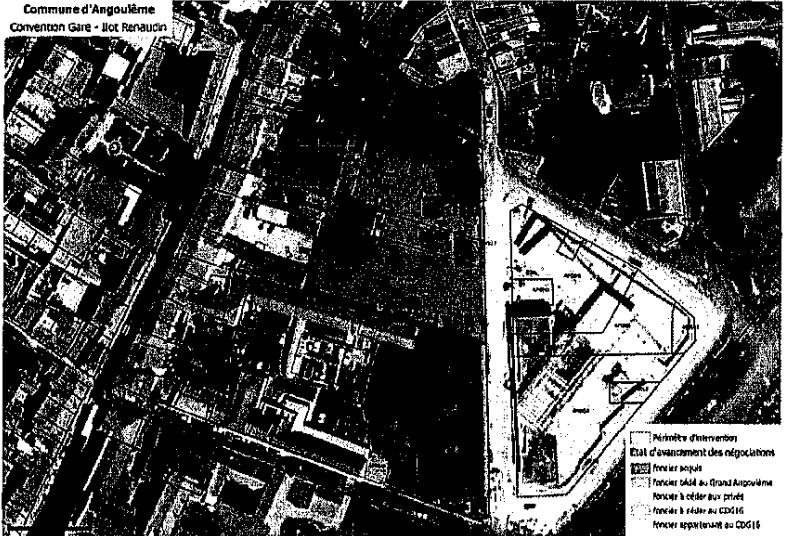
Nature de l'opération : la conception de ce projet de centre-ville a été rendue compliquée par les fortes contraintes réglementaires et patrimoniales. Cependant, la densité maximale obtenue permettait d'équilibrer le bilan dépenses/charges foncières. L'obligation de réaliser des travaux de fouilles pour un montant très élevé bloque toute possibilité de réaliser le projet si GrandAngoulême, la Ville et l'EPF ne prennent à leur charge ces travaux. L'absence de fouilles archéologiques représente en outre, une condition suspensive au profit de l'opérateur dont la charge foncière admissible négociée initialement avec l'EPF ne peut être revalorisée, faute de nouvelles sources de recettes disponibles (densité maximale atteinte et prix de ventes situés en fourchette haute).

Besoin en minoration foncière travaux : 800 000 € HT

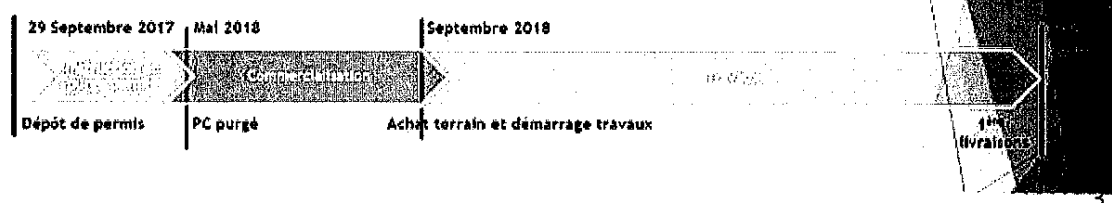
Justification : La résorption de l'usine de miroiterie incendiée présente sur ce site par la réussite du projet porté par les élus représente un objectif majeur de l'EPF qui a mobilisé toutes ses compétences en recyclage foncier : négociations complexes avec les propriétaires, diagnostics et études de marché de plan-guide et de faisabilité, travaux de démolition et gestion intercalaire du bien à des fins de stationnement, consultation d'opérateur et négociation avec les services de l'Etat pour favoriser la conception d'un parti architectural et programmatique acceptable pour toutes les parties, a permis de contribuer à l'avancement de ce projet long et complexe.

La complexité du foncier et l'ambition de l'opération justifient l'attribution d'une minoration de travaux de 700 000 euros afin de couvrir une partie des travaux de déconstruction et de fouilles archéologiques.

Annexes



Planning prévisionnel recalé - Îlot Renaudin



Minoration foncière d'opération Projet : Construction de logements à Surgères (17)

Convention : Commune de Surgères – Convention n° CP 17-10-13 signée le 28 septembre 2010.

Etat du foncier :

Cadastré : AD n° 300, 78, 301, 351

Surface du foncier : environ 4 962 m².

Coût (HT) : 190 000 € pour le foncier, 900 000€ pour les travaux (estimations avec la dépollution et les fouilles archéologiques à venir).

Caractéristiques du projet :

La Commune entend réhabiliter cette friche industrielle, aujourd'hui démolie par l'EPF pour réaliser un projet de logements pour seniors. Un opérateur privé a déjà été retenu, et la cession, via la commune, devrait intervenir à l'automne 2018. La ville cédera directement à l'opérateur privé.

Bilan du projet :

Ce projet est déficitaire compte tenu de la complexité technique du projet, notamment en matière de travaux de démolitions, de dépollutions et de fouilles archéologiques.

Raisons du déficit :

Nature du foncier : Il s'agit d'une friche industrielle ayant été démolie par l'EPF pour un coût de près de 300 000 €.

Après la démolition du site, le diagnostic de la DRAC a identifié un potentiel archéologique sur ce site nécessitant des fouilles. Le projet se retrouve donc considérablement alourdi en matière de coûts de travaux. Les fouilles archéologiques, qui se dérouleront en même temps que la dépollution, auront un coût de 600 000 € (un seul opérateur a répondu à la consultation à la fin du délai légal).

L'engagement financier est pour le moment d'environ 650 000 € pour l'acquisition et la déconstruction. Il restera après l'intervention pour les fouilles à démolir les fondations des anciens immeubles.

Nature de l'opération : Projet de construction d'une résidence pour seniors

Consultation d'opérateurs : La cession se fait auprès de la ville qui le cédera le foncier directement à l'opérateur privé.

Première évaluation d'une minoration foncière d'opération : 200 000 € validée sur le principe par la délibération n°CA-2014-122 du 9 décembre 2014.

Justification : C'est une opération en densification de l'habitat qui va permettre le maintien d'une mixité intergénérationnelle dans le centre-bourg de Surgères.

La complexité du foncier et l'impact des travaux sur le bilan financier ainsi que l'ambition de l'opération justifient l'attribution d'une minoration foncière d'opération.

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 l'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 • www.epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413Z

Le coût des dites fouilles archéologiques, non prévues à l'origine, vont impacter très fortement l'équilibre financier du futur projet qui part avec un déficit de plus d'un million d'euros. Il est ainsi proposé de confirmer le montant de 200 000 € de minoration foncière déjà validée sur le principe par la délibération n°CA-2014-122 du 9 décembre 2014.

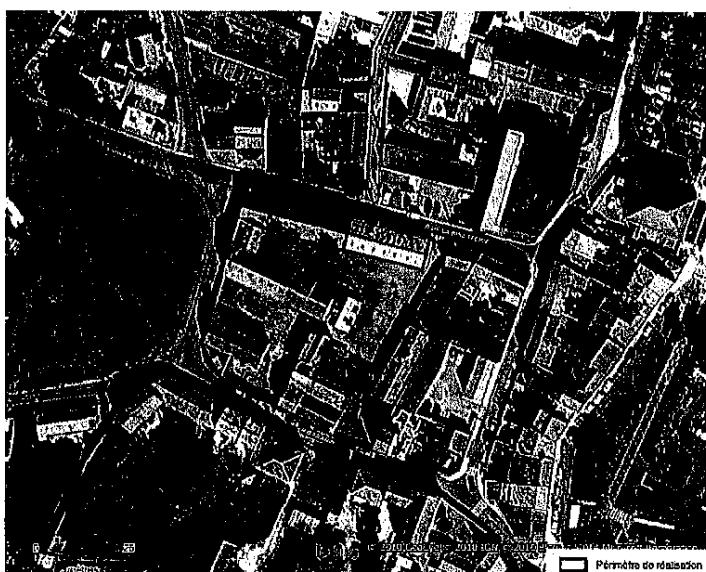
Plans et photos



Avant



Après



Minoration foncière d'opération

Projet : Requalification de la Galerie Victor Hugo dans le centre-ville de Niort (79)

Convention : Ville de Niort – Convention n° CP 79-16-011 – Requalification de la Galerie Victor Hugo

Etat du foncier :

Copropriété commerciale et résidentielle d'une quinzaine de lots constituant un passage couvert entre la rue Victor Hugo et la rue Sainte-Marthe, deux axes structurants en matière de commercialité du centre-ville de Niort.

Coût (HT) : Les dépenses foncières engagées et à venir pour l'acquisition des différents lots de copropriété par l'EPF sont estimées à environ 1 579 000 €.

Caractéristiques du projet :

Le projet porté par la Ville consiste à restructurer cette galerie et à renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville. Deux locaux commerciaux sont prévus en rez-de-chaussée. Le projet devrait également comprendre 13 logements environ aux étages allant du T2 au T5.

Bilan du projet :

Le porteur de projet propose de racheter le foncier pour un montant de 1 000 000 € HT. Le prix de revient de l'EPF étant de 1 579 134 €, le reste à charge pour la Ville sans minoration foncière serait de 579 134 €. Ce déficit est pour le moment estimatif, il pourrait être accru de 200 000 à 300 000 €.

Prix de revient TTC	1 579 134 €
TVA sur marge	-
Prix de revient porteur de projet HT	1 000 000 €
Reste à charge Ville de Niort	579 134 €
Minoration à titre indicatif	570 000 €
RESTE A CHARGE VILLE DE NIORT après minoration (à ce stade) car les négociations ne sont pas terminées	9 134 €

Raisons du déficit

Nature du foncier : Il s'agit de fonciers bâtis composés d'une dizaine de lots de copropriété.

Nature de l'opération : Suite à une consultation d'opérateurs, le porteur de projet retenu propose de réaliser 2 cellules commerciales en RDC et environ 13 logements aux étages.

Consultation d'opérateurs : La consultation d'opérateur a été lancée en 2017. L'opérateur a été retenu en 2017, la promesse de vente doit être signée fin février 2018 et la cession doit être prévue au 31 décembre 2019.

Première évaluation d'une minoration foncière : 570 000 €

Justification : Cette opération de requalification lourde en centre-ville d'une ancienne galerie commerciale est une opération exemplaire, à l'image de l'opération sur la galerie du Donjon

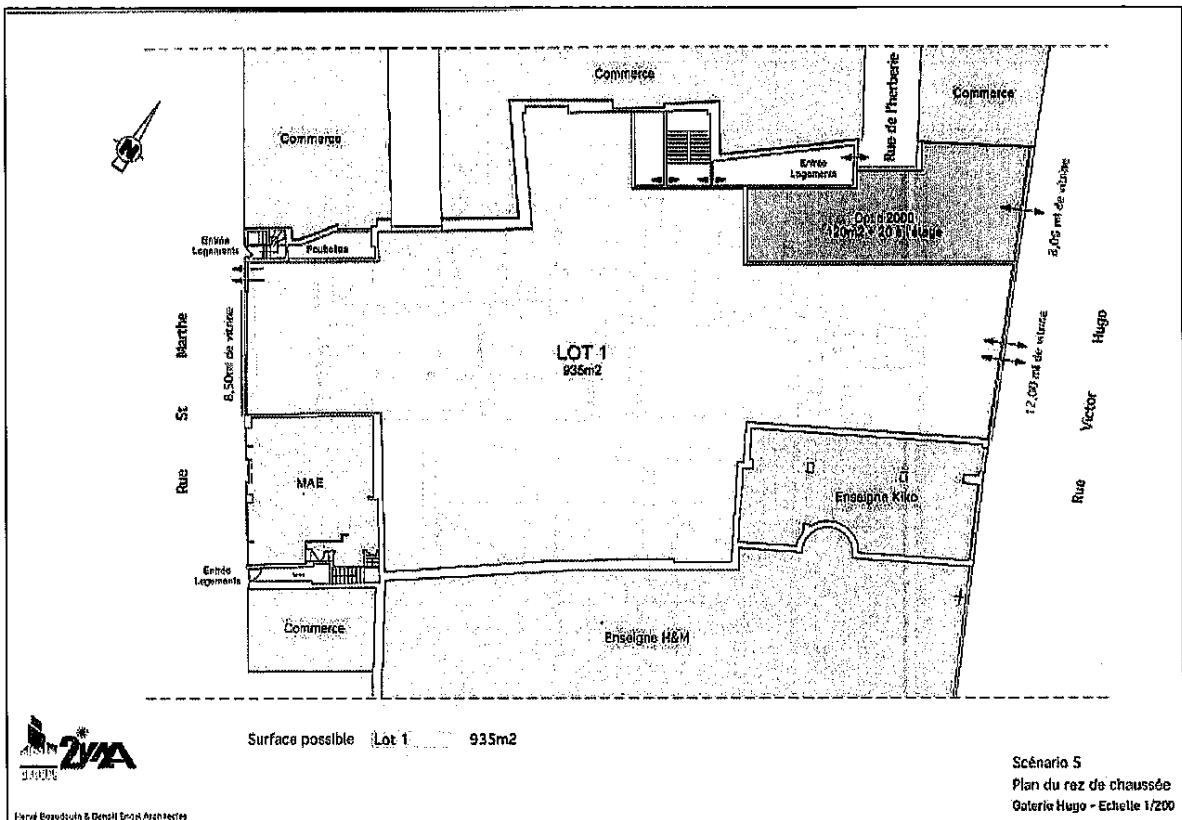
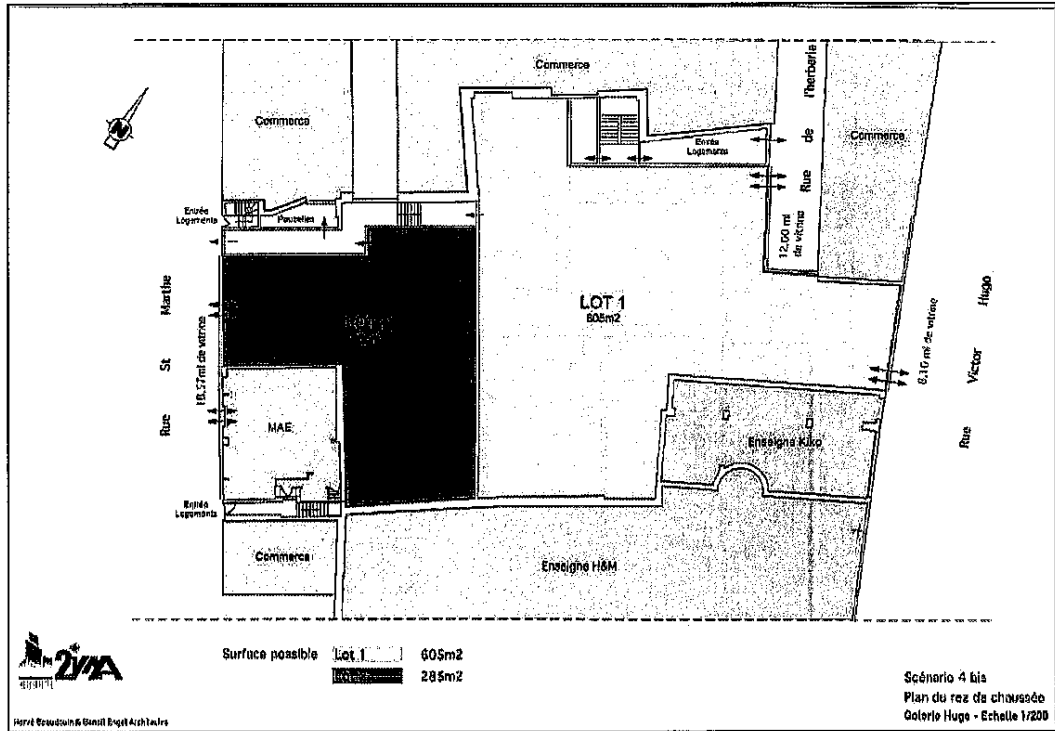
réalisée en 2015. C'est une opération qui pourra être reproduite sur l'ensemble du territoire régional, notamment dans les centres-villes sur le nouveau périmètre d'intervention de l'EPF.

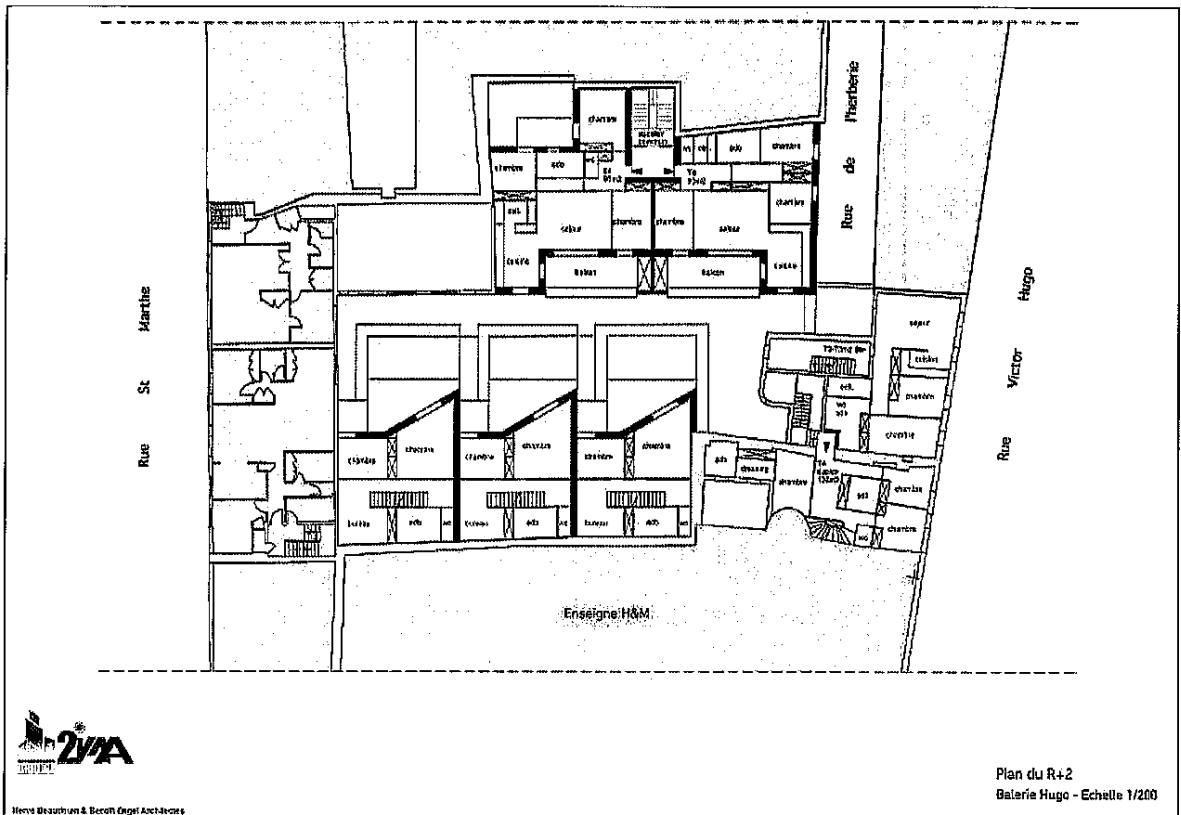
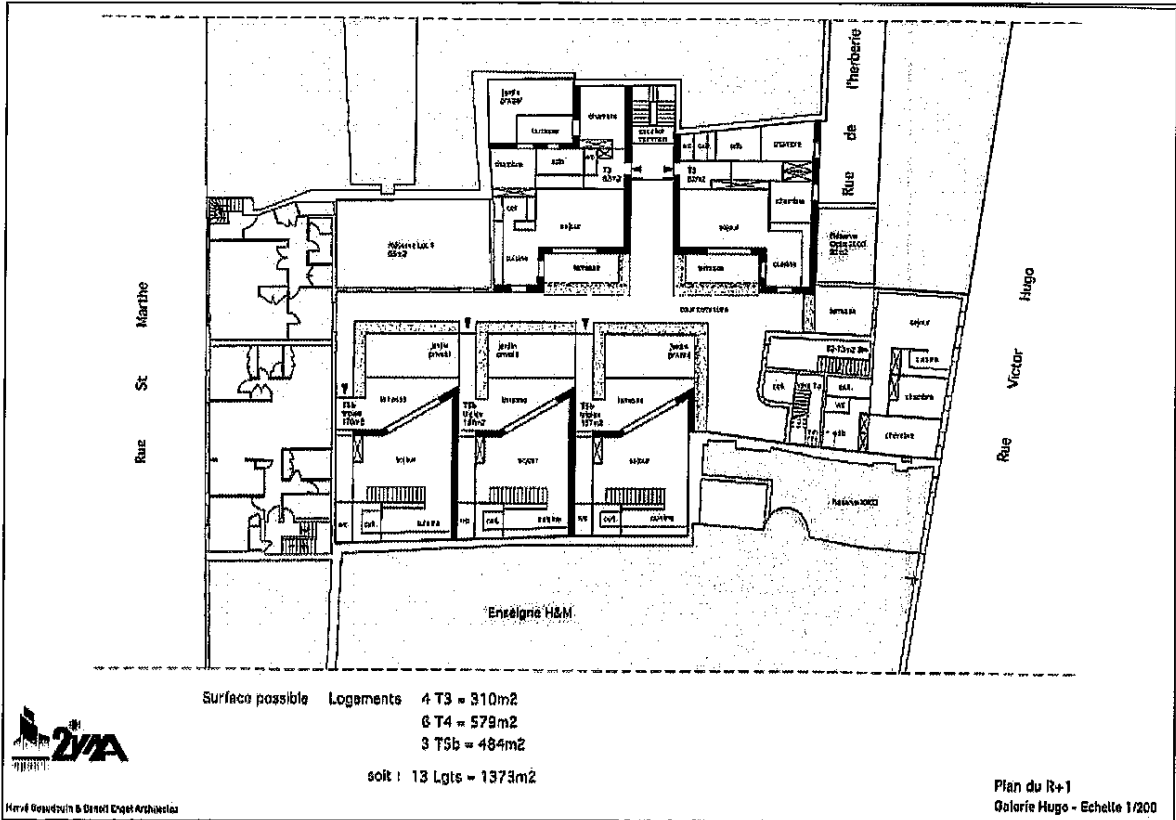
La complexité du foncier et l'ambition de l'opération justifient l'attribution d'une minoration foncière pour une part substantielle du montant du foncier.

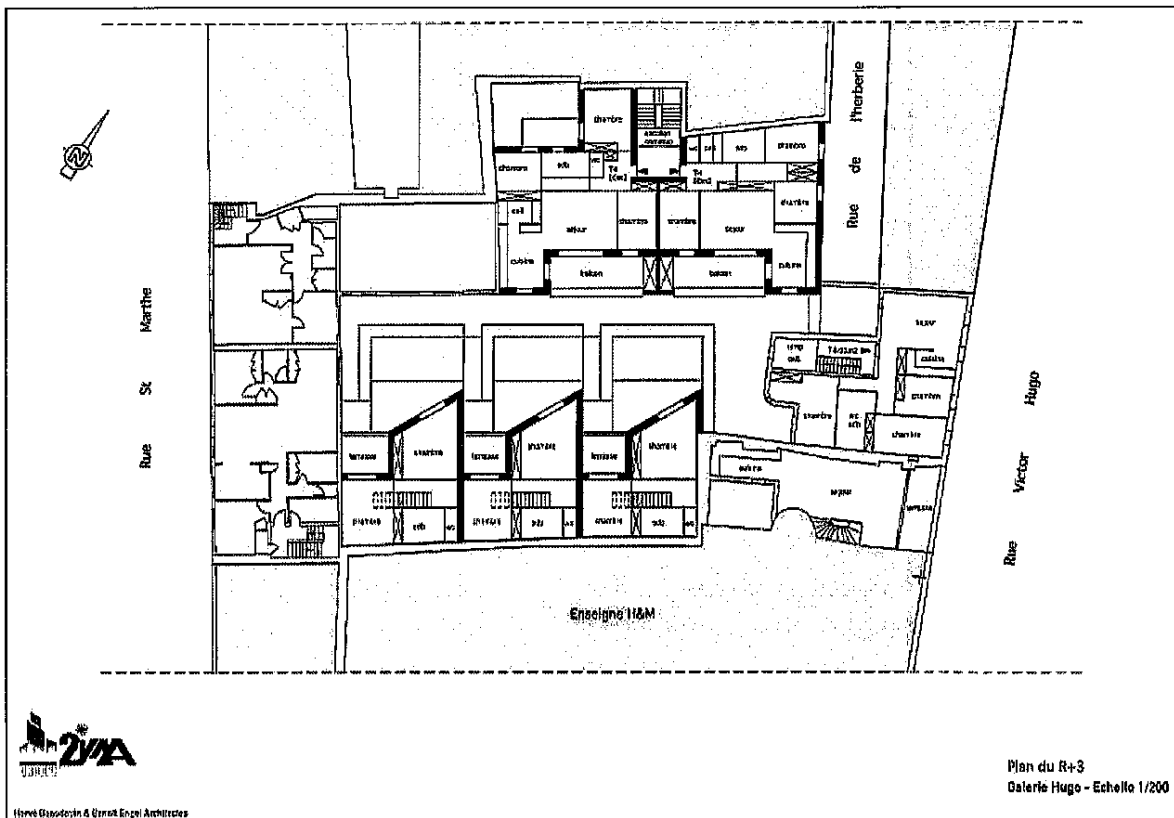
Par délibération n° CA-2017-48 en date du 26 septembre 2017, le Conseil d'Administration a attribué une minoration foncière d'un montant de 300 000 €. Il est proposé au Conseil d'Administration une augmentation du montant en minoration foncière de 270 000 € pour permettre la réalisation du projet envisagé.

Plans et photos en annexe









Minoration SRU

Projet : Réhabilitation de l'ilot Paul Gauvin Saint-Benoit (86)

Convention : Commune de Saint Benoit – Convention 86-14-017 signée le 12 janvier 2015– relative à la convention cadre 86-14-004

Etat du foncier :

Parcelles : Commune de Saint Benoit – parcelles CB n° 132, 133, 134 et 135

Surface du foncier acquis : 598 m²

Coût : 490 000 € foncier, hors frais annexes –

Caractéristiques du projet :

Le projet consiste en la réhabilitation de 4 logements d'une surface totale de 383 m² de surface de plancher, pour la mise en location d'un bien et 3 LLS privés. Egalement, en RDC, est prévue la sortie de 3 commerces, dont 2 en rénovation pour une surface de 110 m² de surface de plancher et l'extension du troisième, pour une surface de plancher totale de 67 m².

Bilan du projet :

Dépenses prévisionnelles (acquisition/travaux/ingénierie) : 1 763 000 € HT

Recettes prévisionnelles : 1 507 000 € HT

Déficit d'opération prévisionnel : 253 000 € HT

Bilans et plans en annexe

COÛT DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Achat immobilier	490 000,00 €
Frais d'acquisition	49 000,00 €
Travaux	801 000,00 € HT
Honoraires techniques	120 000,00 € HT
Taxes d'aménagement	34 000,00 € HT
Taxes de raccordement	10 000,00 € HT
Assurance Dommages Ouvrages	27 000,00 € HT
Aléas divers	30 000,00 € HT
Frais financiers	32 000,00 € HT
Honoraires promoteur	170 000,00 € HT
TOTAL	1 763 000,00 € HT
C.A. PREVISIONNEL	1 507 000,00 € HT
Déficit de l'opération	256 000,00 € HT

Facteurs explicatifs du déficit :

La rénovation porte sur des immeubles privés, achetés au prix du marché, avec de lourds travaux de restructuration du bâti.

La construction se fera en continuité du bâti existant, dans un périmètre contraint, notamment par la proximité de bâtiments archéologiques (Abbaye).

Prix de sortie :

Libre : 1 000 € HT / m² SP

LLS : 1 000 € HT /m² SP

Locaux commerciaux :

- Rénovation : 1 000 € HT / m² SP
- Extension : 1 500 € HT/m² SP

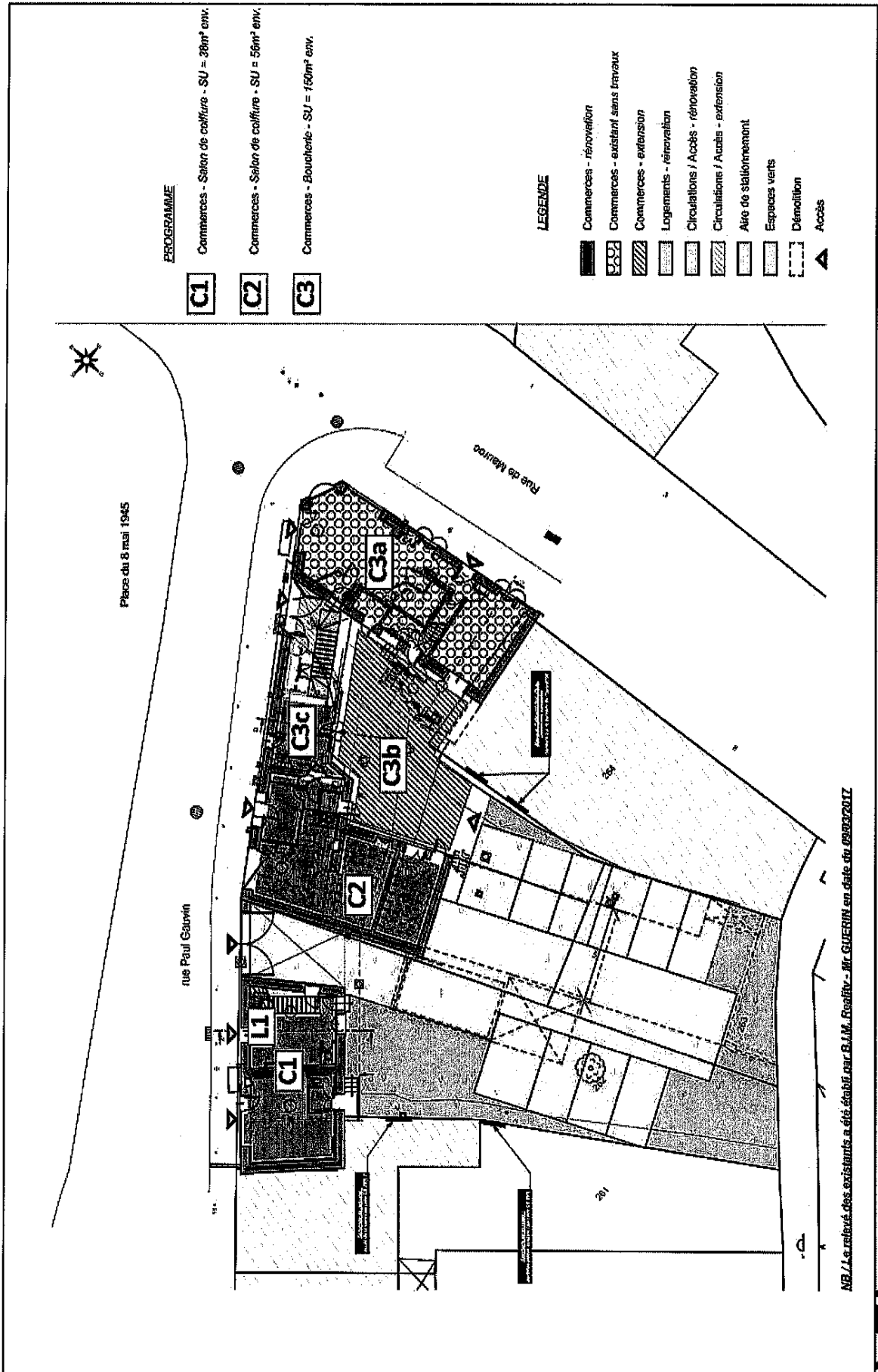
Besoins en minoration foncière : 150 000 € HT.

Le Conseil d'Administration avait accordé une minoration SRU de 200 000 € par délibération n° CA-2015-104 en date du 15 décembre 2015.

En raison de la création d'un logement en moins par rapport à ce qui avait été estimé initialement, le montant de la minoration est réajusté pour être diminué de 50 000 €.

Justification : Cette opération a un caractère exemplaire en matière de renouvellement urbain, de réhabilitation et densification, sur une place passante, qui fait déjà l'objet de travaux importants d'embellissement et de redynamisation de la part de la Commune, et de plus soumise à l'avis de l'ABF.

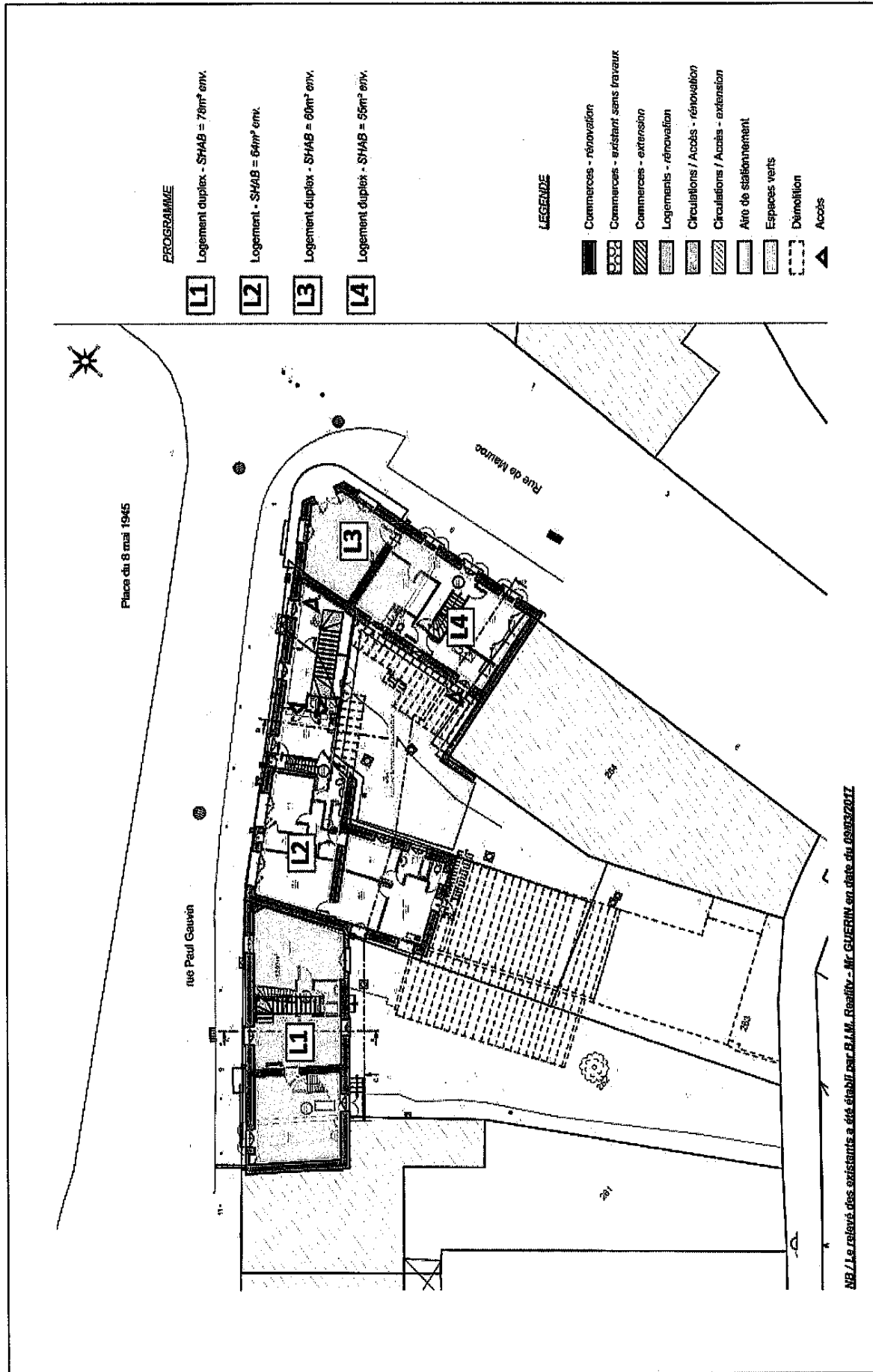
Plans en annexe



Ateliers Montarou & Associés
Société d'architecture
 11 Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny - BP 31645 - 63 011 PAILLIERS Cedex
 Tél : 03 43 381 762 Fax : 03 43 381 693
 Courriel : com@atm-associés.com

DEBUSCHERE SA
 Réhabilitation de l'îlot Paul Gauvin
 rue Paul Gauvin
 86 280 SAINT BENOÎT

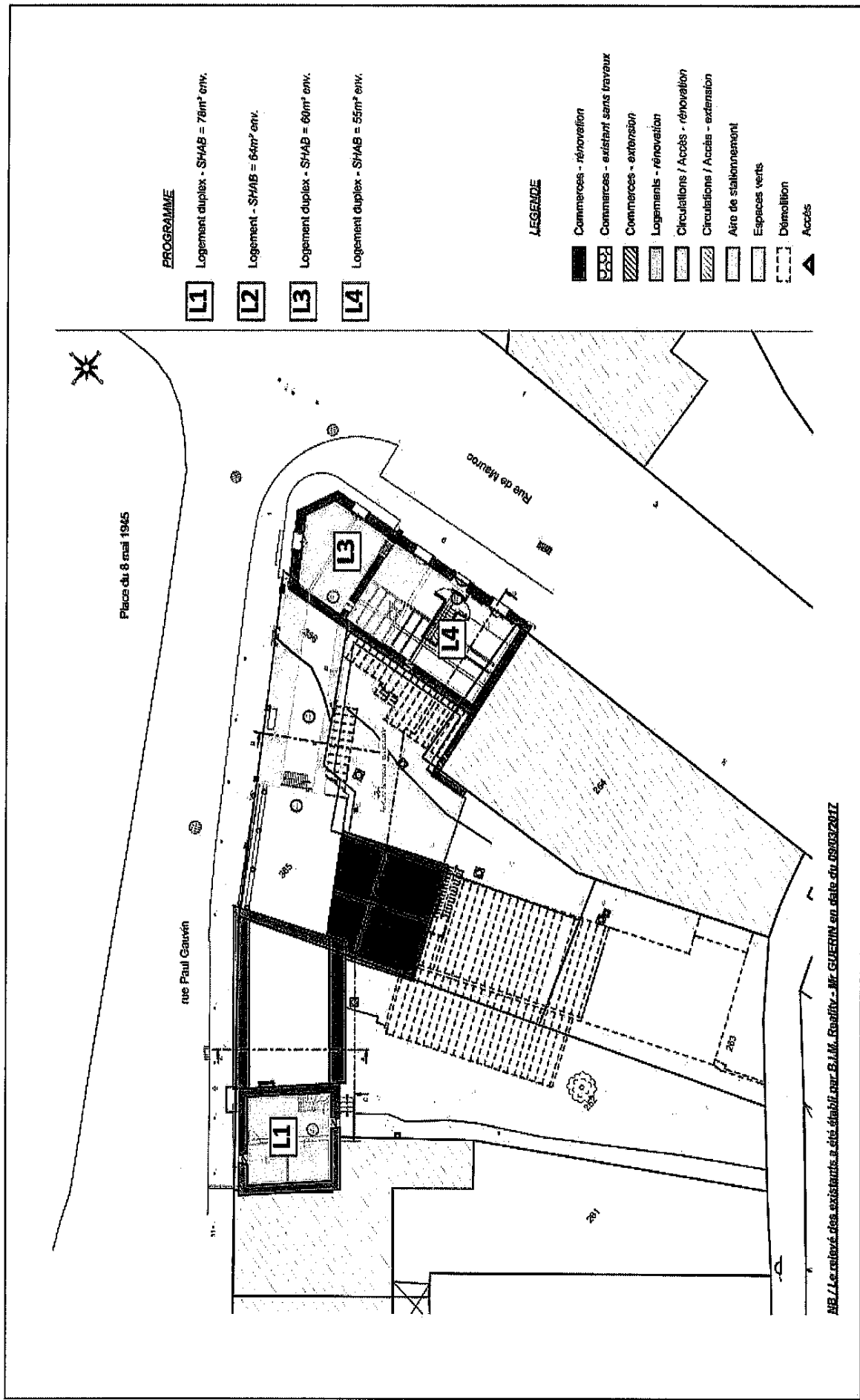
EF
 Le 06/04/2017
 Plan du RDC
 Ech : 1:200
 A01



DEBUSCHERE SA
 Réhabilitation de l'îlot Paul Gauvin
 rue Paul Gauvin
 86 280 SAINT-BENOÎT

Ateliers Montarou & Associés
 Société d'architecture
 11 Boulevard de Latture en Tiscéby - BP 3045 - 85 011 PORTIERES CEDEX
 Tél : 05 49 339 282 - Fax : 05 49 365 681
 Courriel : contact@ateliersmontarou.com

EF
 Le 06/04/2017
 Plan du R+1
 Ech : 1:200
 A02



- PROGRAMME**
- L1** Logement duplex - SHAB = 78m² env.
 - L2** Logement - SHAB = 64m² env.
 - L3** Logement duplex - SHAB = 60m² env.
 - L4** Logement duplex - SHAB = 55m² env.

LEGENDE

- Commerces - rénovation
- Commerces - existant sans travaux
- Commerces - extension
- Logements - rénovation
- Circulations / Accès - rénovation
- Circulations / Accès - extension
- Aire de stationnement
- Espaces verts
- Démolition
- Accès



Ateliers Montarou & Associés
Sociétés d'architecture
 85241 Montarou, SA, Office 47 Toulouse, BP 30045, 35 011 POITIERS Cedex
 Tél : 05 49 360 981 Fax : 05 49 366 070
 Courriel : cm@ateliers.com

DEBUSCHERE SA
 Réhabilitation de l'îlot Paul Gauvain
 rue Paul Gauvain
 86 280 SAINT-BENOÎT

NB : Le relevé des existants a été établi par B.J.M. Royaliv - Mr. GUERIN en date du 09/03/2017

EF
 Le 06/04/2017
 Plan du R+2
 Ech : 1:200
 A03

Chiffrage des travaux

SA DEBUSCHERE
Restructuration de l'îlot Paul Gauvin
Rue Paul Gauvin
86 280 SAINT BENOIT

Estimation prévisionnelle des travaux
Phases Etudes préliminaires
Etablie le 20 12 2017

Le programme de l'opération porte sur :

- La rénovation de 4 logements d'une surface totale de 383m² de SPD
- La rénovation de 2 commerces d'une surface totale de 110m² de SPD
- L'extension d'un commerce d'une surface totale de 67m² SDP

COMMERCE 1	55 000,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 10 000,00€	
▪ Rénovation : 45m ² SDP x 1 000,00 = 45 000,00€	
COMMERCE 2	77 000,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 12 000,00€	
▪ Rénovation : 65m ² SDP x 1 000,00 euros = 65 000,00€	
COMMERCE 3	101 500,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 1 000€	
▪ Extension : 67m ² SDP x 1 500,00 euros = 100 500,00€	
LOGEMENT 1	134 800,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 19 800,00€ HT	
▪ Rénovation : 115m ² SDP x 1 000,00 = 115 000,00€	
LOGEMENT 2	96 500,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 18 500,00€ HT	
▪ Rénovation : 78m ² SDP x 1 000,00 = 78 000,00€	
LOGEMENT 3	92 500,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 12 500,00€	
▪ Rénovation : 80m ² SDP x 1 000,00 = 80 000,00€	
LOGEMENT 4	91 500,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 16 500,00€	
▪ Rénovation : 75m ² SDP x 1 000,00 = 75 000,00€	
COMMUNS des logements 2, 3 et 4	42 500,00 € HT
▪ Déconstruction/Dépose/Evacuation des aménagements intérieurs : 10 000€	
▪ Extension : 10,00m ² SDP x 1 500,00 euros = 15 000,00€	
▪ Rénovation : 35m ² SDP x 500,00 = 17 500,00€	
EXTERIEURS	81 200,00 € HT
▪ Rénovation des façades : 46 200,00€	
▪ Remaniement des toitures : 35 000,00€	
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	39 000,00 € HT
▪ Démolition des bâtiments : 9 600,00€	
▪ Espaces verts : 3 400,00€	
▪ Voirie/stationnement : 26 000,00€	

TOTAL HT 811 500,00 € HT
TOTAL TVA à 20% 162 300,00 € HT
TOTAL TTC 973 800,00 € HT

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration,

Délibération n° CA-2017-..

Minoration foncière

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4

Vu le règlement de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014

Sur proposition du directeur général,

- **APPROUVE** l'affectation des minorations foncières suivantes, sur le budget 2017 :

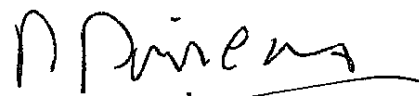
Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet	minoration foncière	minoration travaux	minoration SRU	Total des minorations approuvées depuis 2014
Modification du projet	Port-des-Barques - 1710006	environ 20 logements en terrains à bâtir				188 537 € (Xynthia)
Confirmation	Scorbé-Clairvaux - 8613016	Grenier à grains : environ 50 logements prévus				400 000 €
Confirmation et augmentation du montant	Barbezieux - 1614007	Ilôts de centre-ville : Servant et Marcel Jambon	100 000 €	100 000 €		400 000 €
Modification de la définition du projet	Lussant - 1713017	12 à 18 logements				200 000 €
Augmentation du montant	Cognac - 1614003	Ancien hôpital : 250 logements dont 80 pour le FJT et plusieurs équipements publics		500 000 €		2 500 000 €

Ajout de nouveaux projets	Cognac - 1614004	Revitalisation du centre-ville, implantation de commerces et de services structurants de type cinéma	400 000 €			650 000 €
Modification de la définition du projet	Saujon (anciennement opération Route de Royan) - 1714051	Opération - délaissés nord-ouest et densification est : opération de logements			10 000 €	190 000 €
Augmentation du montant	Vaux sur Mer - 1715025	Site rue gaboriau : Opération de logements sociaux dans un lotissement pavillonnaire pour environ 8 logements sociaux			250 000 €	400 000 €
Augmentation du montant	Taillebourg - 1715059	Opération d'aération en centre-bourg		15 000 €		30 000 €
Augmentation du montant	Liglet - 8614038	Opération de logements sociaux sur une dent creuse et maison		20 000 €		40 000 €
Nouvelle attribution	Angoulins - 1714026	Opération en collectif et individuel dense pour 30-40 logements dont 40% de logements sociaux			150 000 €	150 000 €
Nouvelle attribution	Clavette - 1713002	Opération de 10 à 20 logements, sur une dent creuse	50 000 €			50 000 €
Nouvelle attribution	Beuvais sur Matha - 1715038	Opération de renouvellement urbain nécessitant la démolition d'une grange		70 000 €		70 000 €
Nouvelle attribution	Soyaux - 1614070	Opération de logements abordables en fonds de jardin, et densification urbaine pour environ 80 logements au total	225 000 €			225 000 €
Nouvelle attribution	Montignac Charente - 1616025	Opération de 5 à 8 logements sur une friche d'activité à démolir		100 000 €		100 000 €
Nouvelle attribution	Oiron - 7916039	Démolition reconstruction d'une ancienne supérette	50 000 €	100 000 €		150 000 €
Nouvelle attribution	Villars les bois - 1714034	4 logements sociaux sur un flot dégradé	30 000 €	20 000 €		50 000 €
Nouvelle attribution	St Martin d'Ary - 1714033	10 logements		300 000 €		300 000 €
Nouvelle attribution	Pons - 1714048	Logements sur des terrains non aménagés dans l'enveloppe urbaine	20 000 €			20 000 €

Nouvelle attribution	Saint-Sauvant 1714011	Opération de 2-3 logements sociaux en réhabilitation	95 000 €			95 000 €
Nouvelle attribution	Chadenac 1716040	Opération de logements sur une ancienne friche, 5 à 10 logements		80 000 €		80 000 €
Nouvelle attribution	Saint-Jean d'Angély - 1714042	Opération de reconversion de site industriel pour de l'activité économique	500 000 €			500 000 €
Nouvelle attribution	Royan - quartier de la robinère - 1714006	Opération de logements	200 000 €			200 000 €
		TOTAL Proposé au CA du 28 février 2017	1 670 000 €	1 305 000 €	410 000 €	
		Budget 2017 voté	3 000 000 €	3 000 000 €	1 263 000 € sans les pénalités 2017 qui n'ont pas encore été reçu	
		Budget restant après attribution au CA du 28/02/2017	1 330 000 €	1 695 000 €	853 000 €	

- AUTORISE le directeur général à imputer les minorations foncières approuvées sur les cessions à intervenir
- AUTORISE le Directeur général à éventuellement ajuster à la baisse les minorations foncières en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président



Patrice PINEAU

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

13 MARS 2017

Le Préfet,

Pierre CARTOUC

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 30 mai 2017

Délibération n° CA-2017- 34

Minoration foncière

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 de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014

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,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4, approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-06 du 14 juin 2016,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'affectation des minorations foncières suivantes, sur le budget 2017 :

Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet	minoration foncière	minoration travaux	minoration SRU
Confirmation et augmentation du montant	Saint-Maixent 7914012	Ilôts de centre-ville : notamment centre médico-psychologique, abbaye	300 000 €	200 000 €	
Nouvelle attribution	Angoulême caserne broche 1615005	Projet de logement	80 000 €	400 000 €	
Nouvelle attribution	Vasles - 7911009	Espace GAIA	130 000 €		
Nouvelle attribution	La Jarrie - 1716024	Projets de logement dont logement social	250 000 €	50 000 €	
Nouvelle attribution	Buxerolles 8613024	Projet de logements sociaux rue des Ecoles	170 000 €		
Nouvelle attribution	Thouars-7912001	Lieu de coworking sur ancienne halle de marchandises, sur les anciennes friches ferroviaires	45 500 €	190 000 €	

Nouvelle attribution	Saintes 1714043	Reconversion d'une friche ZA de Recouvrance	70 000 €		
Nouvelle attribution	La Tremblade 1716021	Opération de logements sociaux sur plusieurs sites en réhabilitation			200 000 €
Nouvelle attribution	Bourgneuf 1715014	Logements sociaux et un pôle médical, sur un ancien presbytère	120 000 €	30 000 €	
		TOTAL Proposé à un prochain CA	1 165 500 €	870 000 €	200 000 €
		Budget restant après le CA 28/02/2017	1 330 000 €	1 695 000 €	853 000 €
		Budget restant après attribution au CA du 30/05/2017	164 500 €	825 000 €	653 000 € Pour mémoire le montant des pénalités SRU perçues en 2017 qui s'ajoute à ce solde est de : 1 430 202€

- AUTORISE le directeur général à imputer les minorations foncières approuvées sur les cessions à intervenir
- AUTORISE le Directeur général à éventuellement ajuster à la baisse les minorations foncières en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni

Le Président du Conseil d'Administration

Jean-Francois MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le **07 JUIN 2017**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

11

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 16 juin 2015

Délibération n° CA-2015-36

Minoration à la revente et prise en charge des travaux

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes approuvé par délibération n° CA-2009-27 du 1er décembre 2009, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 3 du 31 mars 2010, modifiée par délibération n°CA-2010-08 du 25 mai 2010 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 5 du 11 juin 2010 puis n°CA-2014-10 du 04 mars 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n° 32 du 9 avril 2014 puis n°CA-2014-38 du 23 septembre 2014 publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes n°123 du 22 octobre 2014.

Sur proposition du Directeur général,

- APPROUVE le principe, sur les cas complexes, d'une prise en charge des travaux par l'EPF à travers une minoration à la revente
- APPROUVE le principe d'une minoration, à la revente des biens, des travaux de déconstruction, dépollution et désamiantage de l'hôpital de Cognac, dans le cadre de la convention N°CP 16 14 004 à hauteur de 100% du montant de ces travaux. L'examen du montant précis de cette minoration fera l'objet d'une nouvelle délibération une fois les coûts de travaux connus.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région
Poitiers, le **22 JUIN 2015**
La Préfète,



Christiane BARRET

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017- *68*

Minoration foncière

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 de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014,

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,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4, approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-06 du 14 juin 2016,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'affectation des minorations foncières suivantes, sur le budget 2017 :

Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière	Minoration travaux	Minoration SRU	Minoration confirmée
Nouvelle attribution	Vérines - 1715044001	Projet de 5 logements environ et construction d'un restaurant scolaire	70 000 €			
Nouvelle attribution	Niort - 7916011001	Requalification de la Galerie Victor Hugo	300 000 €			
Nouvelle attribution	Angoulême Ilot Renaudin - 1610001003	Projet de centre d'affaire avec hôtel, business centre et co-working		400 000 €		
Modification du projet Confirmation de	Esnandes - 1712007001	Densification d'un ilot situé à proximité du centre-bourg.				200 000 € *

la minoration sur le budget 2016						*(CA-2016-56)
Modification du projet - Confirmation de la minoration sur le budget 2016	Saint-Sauveur d'Aunis - 1713003001	Opération de densification du centre-bourg				200 000 € (minoration foncière) et 100 000 € (minoration travaux)* *(CA-2016-56) Montant proposé: 75 398,56 €
		Budget restant après le CA du 30/05/2017	164 500 €	825 000 €	1 234 030,61 €	
		Annulation de l'opération avec la Commune de Montignac/Charente		+ 100.000€		
		Transfert de l'enveloppe minoration travaux vers l'enveloppe minoration foncière	+ 525 000 €	- 525 000 €		
		TOTAL Proposé au CA du 26/09/2017	689 500 €	400 000 €	0 €	
		Attribution au conseil du 26/09/2017	370 000 €	400 000 €		
		Budget restant après attribution au CA du 26/09/2017	319 500 €	0 €	1 234 030,61 €	

- APPROUVE le transfert de l'enveloppe minoration travaux vers l'enveloppe de minoration foncière
- AUTORISE le directeur général à imputer les minérations foncières approuvées sur les cessions à intervenir
- AUTORISE le Directeur général à éventuellement ajuster à la baisse les minérations foncières comme les minérations travaux et minérations SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

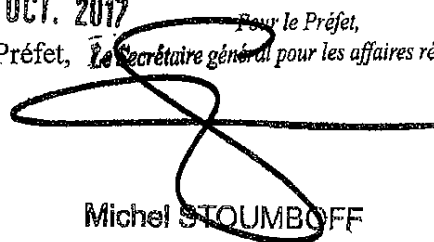


Patrice PINEAU

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

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



Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration,

Délibération n° CA-2016-56

Minoration foncière

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4

Vu le règlement de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'affectation des minorations foncières suivantes, sur le budget 2016 :

Minoration foncière d'opération			
Collectivité	Convention	Opération	Montant envisagé sur 2016
Nersac (16)	CCA 16-14-002	Grand Rue / 16 logements PLU-PLAI	110 000
Thouars (79)	CP 79-15-011	Centre bourg	150 000
Loudun (86)	CP 86-14-40	Centre ancien / Rues des Marchands, Rue des Naveaux, Place Sainte Croix	500 000
Iteuil (86)	CCA 86-14-015	Centre-bourg / Logements adaptés pour personnes âgées	200 000
Saint-Sauveur (86)	CCA 86-14-006	Centre-bourg / Ancien commerce	180 000
Monts-sur-Guesnes (86)	CCA 86-16-001	Centre-bourg / Ferme Rousseau / 8 à 10 logements et 3 commerces	200 000
Montguyon (17)	CCA 17-14-030	Centre-bourg / Place de la mairie / 3 logements	30 000
Cozes (17)	CCA 17-15-006	Centre-ancien / 7 logements collectifs pour seniors et commerces	135 000
Cognac (16)	CCP 16-14-004	Chais Monnet et rues piétonnes / Litho Bru / 105 logements pour personnes âgées	250 000
Saint-Sauveur d'Aunis (17)	CP 17-13-003	Centre-bourg / Centre équestre / 30 logements	200 000
Total			2 005 000

Minoration foncière travaux				
Collectivité	Convention	Montant prévisionnel des travaux (€)	Prise en charge envisagée à ce stade	Montant envisagé sur 2016
Isle d'Espagnac (16)	CCA 16-14-024	100 000	100%	200 000
Gond-Pontouvre (16)	CCA 16-14-025	400 000	100%	400 000
Nersac (16)	CCA 16-14-002	30 000	100%	30 000
Taillebourg (17)	CCP 17-15-059	15 000	100%	15 000
Châtelleraut (86) Ecole de gendarmerie	CCA 86-15-063			800 000
Angoulême îlots de la Gare (16)	CP 16-10-001	1 500 000 – 2 000 000	70 à 90%	500 000 € en supplément de la minoration travaux de 700 000€ déjà votée
Angoulême îlot du Port (16)	CCA 16-12-019	520 000	95%	500 000
La Rochefoucauld (16) - friche St Florent Taracole	CP 16-12-003	830 000€ sur la partie nord uniquement	100%	800 000
Cognac (16) « Chais Monnet et rues piétonnes » et « Site ancien hôpital »	CCP-16-14-004 et CCP-16-14-003	300 000	100%	300 000
La Couronne (16)	CCA 16-14-018	80 000	50%	50 000
Liglet (86)	CP 86-14-038	20 000	100%	20 000
Saint-Sauveur d'Aunis (17)	CP 17-13-003	100 000	100%	100 000
La Rochelle (17)	CCA 17-15-020	180 000	50%	95 000
Saint-Palais-sur-Mer (17)	CCA 17-15-039	40 000	100%	40 000
Mont-sur-Guesnes (86)	CCA 86-16-001	150 000	100%	150 000
Total				4 000 000

Minoration foncière SRU			
Collectivité	Convention	Opération	Prise en charge envisagée à ce stade
Saint-Palais-sur-Mer (17) / Rue des Bruyères	CCA 17-15-039	30 logements avec 50% minimum de logements locatifs sociaux	300 000
Saint-Palais-sur-Mer (17) / Rue des Clématites	CCA 17-15-039	15 à 30 logements avec 50% minimum de logements locatifs sociaux	150 000
Saint-Palais-sur-Mer (17) / Rue du Logis	CCA 17-15-039	27 logements avec 12 logements locatifs sociaux	50 000
Vaux-sur-Mer (17) / Rue Gaboriau	CCA 17-15-029	10 logements locatifs sociaux	150 000
Esnandes (17)	CCA 17-12-07	10 logements locatifs sociaux	200 000
Total			850 000

- AUTORISE le directeur général à imputer les minorations foncières approuvées sur les cessions à intervenir
- AUTORISE le Directeur général à éventuellement ajuster à la baisse les minorations foncières en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur Le Préfet de Région

Bordeaux, le 28 SEP. 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,

~~Le Secrétaire Général pour les affaires régionales~~

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration,

Délibération n° CA-2016-87

Minoration foncière

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4

Vu le règlement de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014

Sur proposition du directeur général,

- CONFIRME la prise en compte de la minoration foncière pour l'opération de La Couronne / Ilot de la gare pour un montant de 50 000 € ;
- CONFIRME que le montant total des minorations foncières d'opération s'élève à 2 005 000 € ;
- APPROUVE l'affectation des minorations foncières d'opérations suivantes, sur le budget 2016 :

Minoration foncière d'opération			
Collectivité	Convention	Opération	Montant envisagé sur 2016
Nersac (16)	CCA 16-14-002	Grand Rue / 16 logements PLU-PLAI	110 000
Thouars (79)	CP 79-15-011	Centre bourg	150 000
Loudun (86)	CP 86-14-40	Centre ancien / Rues des Marchands , Rue des Naveaux, Place Sainte Croix	500 000
Iteuil (86)	CCA 86-14-015	Centre-bourg / Logements adaptés pour personnes âgées	200 000
Saint-Sauveur (86)	CCA 86-14-006	Centre-bourg / Ancien commerce	180 000
Monts-sur-Guesnes (86)	CCA 86-16-001	Centre-bourg / Ferme Rousseau / 8 à 10 logements et 3 commerces	200 000
Montguyon (17)	CCA 17-14-030	Centre-bourg / Place de la mairie / 3 logements	30 000
Cozes (17)	CCA 17-15-006	Centre-ancien / 7 logements collectifs pour seniors et	135 000

		commerces	
Cognac (16)	CCP 16-14-004	Chais Monnet et rues piétonnes / Litho Bru / 105 logements pour personnes âgées	250 000
Saint-Sauveur d'Aunis (17)	CP 17-13-003	Centre-bourg / Centre équestre / 30 logements	200 000
La Couronne / Ilot de la gare (16)	CCA 16-14-018	Centre bourg / Ilôt de la Gare / Opération de logements alliant logements locatifs sociaux (étudiants potentiellement) et en accession libre	50 000
Total			2 005 000

- AUTORISE le directeur général à imputer les minorations foncières approuvées sur les cessions à intervenir
- AUTORISE le Directeur général à éventuellement ajuster à la baisse les minorations foncières en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Monsieur Le Préfet de Région

Bordeaux, le **30 NOV. 2016**

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-2017-34

<p>Délibération relative aux minoration : approbation des minoration sur projets</p>

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 de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014,

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 le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4, approuvé en Conseil d'Administration le 4 mars 2014, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-06 du 14 juin 2016,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la modification des enveloppes de minoration restantes après le Conseil d'Administration du 26 septembre dernier, suite à la reprise de provision de Saint-Sauveur-d'Aunis d'un montant de 224 601,44 € qui vient abonder l'enveloppe 2017 de minoration foncière et de minoration travaux ;
- APPROUVE le transfert de l'enveloppe minoration foncière vers l'enveloppe minoration travaux ;
- APPROUVE la reprise de provision suite à l'annulation de la minoration travaux sur Liglet ;
- APPROUVE l'affectation des minoration foncières suivantes, sur le budget 2017 :

			Minoration foncière	Minoration travaux	Minoration SRU		
Reste à attribuer après le CA du 25/09/2017			519 500 €	24 601,44 €	1 234 030,61 €		
Transfert de l'enveloppe minoration foncière vers l'enveloppe minoration travaux			- 449 500 €	+ 449 500 €			
Annulation de la minoration travaux sur Liglet				- 40 000 €			
Enveloppe restante après transfert et annulation de la minoration travaux sur Liglet			70 000 €	514 101,44 €	1 234 030,61 €		
Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet					Soit minoration totale sur l'opération
Augmentation du montant	Clavette - 1713002004	Densification du centre-bourg par la création d'une offre en logements (libres et sociaux) et en commerces	50 000 €				100 000 €
Augmentation du montant	Vaux-sur-Mer - 1715029001	Site rue Gaboriau : opération de 7 logements sociaux dans un lotissement pavillonnaire			50 000 €		450 000 €
Nouvelle attribution	Liglet - 8614038002	Opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain sur une propriété bâtie en cœur de bourg	20 000 €				20 000 €
Nouvelle attribution	Angoulême - 1616033	Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Cœur d'agglomération		500 000 €			500 000 €
TOTAL proposé au CA du 13/12/2017			70 000 €	500 000 €	50 000 €		

Enveloppe restante après attribution au CA du 13/12/2017	0 €	14 101,44 €	1 184 030,61 €
--	-----	-------------	----------------

- AUTORISE le directeur général à imputer les minorations foncières approuvées sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le Directeur général à éventuellement ajuster à la baisse les minorations foncières comme les minorations travaux et minorations SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

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 Poitou-Charentes

Conseil d'Administration,

Délibération n° CA-2015-33

Minoration foncière

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4

Vu le règlement de la minoration foncière présenté au conseil d'administration du 4 mars 2014

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'affectation d'une minoration foncière de 200 000€, sur le budget 2015, pour la convention de projet CCA 17-13-017 sur la commune de Lussant, sur la base d'un projet d'au moins 20 logements dont au moins quatre logements sociaux
- AUTORISE le directeur général à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir et éventuellement à l'ajuster à la baisse en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni

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

Délibération n° CA-2015-~~A.50~~

Minoration relative au coût de revient des travaux dans le coût de revient global de l'opération portée par l'EPF

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014- 1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4

Vu la délibération CA 2015-36 relative à la minoration foncière et à l'institution d'une prise en charge des travaux

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la prise en charge des travaux d'un montant sur les opérations suivantes de:
 - o Sur la convention 16-14-003 sur la commune de Cognac, 1,7 millions d'euros.
 - o La convention 79-14-013 sur la commune de Mauzé-Thouarsais, d'un montant de 500 000 euros
 - o La convention 79-12-011 sur la commune du Vanneau-Irleau, sur la base d'un projet mixte économique-environnement, d'un montant de 400 000 euros
 - o La convention 16-10-001 sur la commune d'Angoulême, sur la base d'un projet mixte économique-logements, d'un montant de 700 000 euros à ce stade ;
- APPROUVE en conséquence l'affectation en minoration foncière, au titre de la prise en charge des travaux, sur le budget 2015, de :
 - o 400 000 € pour la convention 79-12-011 sur la commune du Vanneau-Irleau
 - o 1 700 000€ pour la convention 1614003 sur la commune de Cognac
 - o 500 000€ pour la convention 79-14-013 sur la commune de Mauzé-Thouarsais
 - o 700 000€ pour la convention 16-10-001 sur la commune d'Angoulême
- AUTORISE le directeur général à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir et à ajuster si nécessaire à la baisse les minorations en fonction de l'équilibre financier réuni sur l'opération.

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,

Délibération n° CA-2015-104

Minoration foncière au titre du prélèvement SRU

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, notamment son article 10-6°, modifié par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014,

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.

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 7.4

Vu la délibération n°CA-2014-02 du 4 mars 2014 relative à l'affectation à l'EPF du prélèvement SRU

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'affectation, sur le compte 657000 « minoration foncière SRU » du budget 2015, d'une partie de la minoration foncière collectée jusqu'à ce jour, à hauteur de 1 235 000 € selon la répartition suivante :
 - 80 000 € pour la convention 17-10-009 sur la commune de Puilboreau, sur la base d'un projet d'au moins 18 logements dont au moins 30% de logements sociaux
 - 55 000 Euros pour la convention CP-17-09-001 sur la commune de Sainte-Soulle, sur la base d'un projet d'au moins 35 logements social
 - 400 000€ pour la convention CP-17-11-002 sur la commune de Saint-Xandre, sur la base d'un projet d'au moins 20 logements dont au moins 40% de logements sociaux
 - 120 000 € pour la convention CP-86-13-024 sur la commune de Buxerolles, sur la base d'un projet d'au moins 15 logements sociaux, l'EPF ayant été attributaire des prélèvements 2013 sur Grand Poitiers
 - 200 000 € dans le cadre de la convention CP- 86-14-017 sur la commune de Saint-Benoît, sur la base d'un projet d'au moins 5 logements en réhabilitation ou construction neuve, l'EPF ayant été attributaire des prélèvements 2013 sur Grand Poitiers
 - 180 000 € pour la convention CP 17-14-051 sur la commune de Saujon, sur la base d'un projet d'au moins 15 logements sociaux, pour le projet présenté « Route de Royan »
 - 200 000 € pour la convention CP 17-14-051 sur la commune de Saujon, sur la base d'un projet d'au moins 15 logements sociaux, pour le projet présenté « Rue du Lavoir »
- AUTORISE le directeur général à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir et à ajuster la minoration à la baisse en fonction de l'équilibre final de l'opération. Un compte-rendu d'exécution sera fait au CA suivant sur les minorations engagées.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation

à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 28 DEC. 2015

La Préfète,
Christiane BARRET

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 09 décembre 2014

Délibération n° CA-2014-:122

Minoration foncière

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, notamment son article 10-6°,

Vu l'article 5.4 du programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

Vu les points n°3 relatif au règlement de la minoration foncière du conseil d'administration du 4 mars 2014

Vu la convention de projet n° CP 17-10-013 conclue avec la commune de Surgères le 28 septembre 2010, modifiée par avenant le 8 janvier 2013

Vu la convention de projet n° CP 86-13-016 conclue avec la commune de Scorbé-Clairvaux le 22 novembre 2013, modifiée par avenant du 12 novembre 2014

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la programmation d'affectation 2014 en minoration foncière sur les projets suivants.
 - o 200 000€ à la commune de Surgères sur la base du projet inscrit à la convention de projet n° CP 17-10-013
 - o 400 000€ à la commune de Scorbé-Clairvaux sur la base du projet inscrit à la convention de projet n° CP 86-13-016
 - o 400 000€ aux 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-Maixent l'Ecole, la désignation précise fera l'objet d'une délibération du conseil d'administration

L'attribution effective de ces minorations foncières donnera lieu à une nouvelle délibération du conseil d'administration

- APPROUVE la création d'une ligne budgétaire études, dans l'enveloppe relative à l'intervention foncière, à hauteur de 500 000€ pour les bourgs ruraux et pour toutes les collectivités sur les projets impliquant des complexités en termes de restructuration du bâti ou de pollution

Transmis pour approbation
à Madame la Préfète de Région

Poitiers, le 16 DEC. 2014

La Préfète,


Christiane BARRET

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

ÉCRITURES DE FIN D'EXERCICE AU TITRE DE 2017

Constatation des minorations foncières travaux au titre de 2017 et traitement comptable

REFERENTIEL

Programme Pluriannuel d'Intervention 2014- 2018 – article 7.4.3 : *L'EPF contribue à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également, commerciales et hospitalières) grâce à une minoration du coût de revient du portage, de la charge foncière et du financement des travaux favorisant la reconversion dans le cadre d'une analyse économique du projet.*

« En accompagnement de collectivités ayant des projets de restructuration de friches industrielles, l'EPF pourra intervenir en minoration foncière et en minoration de son coût de revient dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques, respectent les objectifs généraux de l'EPF. Ce dernier, à travers des décisions spécifiques du Conseil d'administration, pourra ne pas répercuter des dépenses d'études et de travaux dans le prix de revient de l'opération qui sera rachetée in fine par la collectivité, un opérateur tiers public ou un opérateur privé. Dans ce cas, l'EPF participe - via cette minoration du coût de revient et du coût du foncier - à reconvertir des fonciers (friches industrielles, commerciales ou hospitalières, etc...) pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber le coût de reconversion. Des études, financées intégralement par l'EPF, de préfaisabilité, de reconversion (démolition, dépollution, etc..) et financières viendront éclairer la décision du Conseil d'administration. »

Délibération n°CA-2015-36 du Conseil d'Administration du 16 juin 2015 relative à la minoration à la revente et prise en charge des travaux.

Délibérations d'affectation de minorations foncières travaux, notamment n°CA-2015-100, n°CA-2016-56, n°CA-2017-9, n°CA-2017-34, n°CA-2017-48 et n°CA-2017-94 des Conseils d'Administration respectifs du 15 décembre 2015, du 27 septembre 2016, du 28 février 2017, du 30 mai 2017, du 26 septembre 2017 et du 13 décembre 2017 qui prévoient chacune l'affectation d'une minoration foncière travaux, notamment, pour une convention et un projet déterminés, qui autorisent le directeur général à imputer les minorations foncières approuvées sur les cessions à intervenir, et autorisent le directeur général à éventuellement ajuster à la baisse les minorations foncières en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

ANALYSE

La minoration foncière travaux consiste, aux termes du PPI, à prendre en charge une partie des dépenses de travaux sur décision du conseil d'administration et à ne pas les répercuter au prix de cession.

Après analyse des pratiques d'autres établissements publics fonciers, il est préférable pour la minoration foncière travaux de déstocker, à chaque fin d'exercice comptable, les dépenses de travaux réalisées relatives à une convention et à un projet déterminé, dans la limite de l'enveloppe votée par le conseil d'administration.

ORGANISATION

Il convient donc de constater et de comptabiliser, à l'issue de l'exercice 2017, la minoration foncière travaux pour les projets présentés en annexe, dans la limite de l'enveloppe votée, pour certains projets notamment pour les travaux achevés au 31 décembre 2017 en reprenant l'antériorité depuis la naissance de la convention concernée et ceux pour lesquels l'état d'avancement est significatif (*au moins 25% de travaux réalisés par rapport au montant de la minoration*) en déstockant ces travaux pour que ces derniers ne soient plus intégrés dans le prix de cession de l'opération à laquelle ils se rapportent.

Le Directeur Général peut constater en fonction de l'équilibre financier de l'opération et en application des délibérations d'attribution, l'ajustement à la baisse de la minoration foncière travaux nécessaire.

En cas d'incertitude sur l'équilibre financier de l'opération, le Directeur Général pourra constater l'impossibilité de déstocker dans l'immédiat, par conséquent les dépenses de travaux seront conservées en stock jusqu'à la cession. En l'absence d'un tel constat, il sera procédé comme ci-dessus.

Le Directeur Général

23 DEC. 2017

Philippe GRALL

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 l'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 • www.epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413Z



CONSTATATION DES MINORATIONS FONCIERES TRAVAUX AU 31.12.2017

				2015		2016		2017		TOTAL				
				€	RF DNB	€	RF DNB	€	RF DNB					
LE VANNEAU (REAU)	Reconversion du site Mathé	PR7912031	793201601	400 000	CA-2015-100					400 000,00				OUI
COGNAC	Requalification de l'ancien Centre hospitalier	CP1614003	1614001003	1 200 000	CA-2015-100	800 000	CA-2016-44	500 000	CA-2017-7	2 500 000	1 137 827,72	1 418 549,78	777 799,21	
MAUZE THOUARSAIS	Requalification du site du Château du Bois Baudouin	PR7914013	7914013001	600 000	CA-2015-100					600 000	600 000			
ANGOULEME	Raménagement du quartier de la gare - îlot Didelon	CA1610001	1610000002	700 000	CA-2015-100	500 000	CA-2016-34			1 200 000	682 640,30	817 359,70	901,27	
ANGOULEME	Raménagement du quartier de la gare - îlot Bernaudin - Travaux de déconstruction et de fouilles archéologiques	CA1610001	1616660003					400 000	CA-2017-48	400 000	400 000			
FAILLERBOURG	Démolition d'un ancien garage	CA1715059	1715059001			15 000	CA-2016-66	15 000	CA-2017-4	30 000	30 000,00			OUI
CHATELLERAULT	Site de l'ancienne école de sendra-rosade	CA0615003	0615003001			800 000	CA-2016-54			800 000	201 208,12	608 791,88	17 400,00	
ANGOULEME	Requalification de l'îlot au port	CA1612029	1612029001			800 000	CA-2016-65			800 000	800 000,00			OUI
SAINTE-SAVOIRE	Requalification du centre-ville	PR1713001	1713001001			100 000	CA-2016-56	24 601,44	CA-2017-54	75 398,56	75 398,56			
LA ROCHELLE	Rassurement et démolition du Boulevard Sautai - îlot Baudouin	CA1716020	1716020001			95 000	CA-2016-54			95 000	95 000,00			OUI
				2 300 000		2 810 000		850 298,56		6 500 399,56	3 087 074,70	3 469 799,30	809 454,94	

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
NOUVELLE-AQUITAINE**
107, Boulevard du Grand Cert - CS 70432
83011 POITIERS CEDEX
Tél : 05 49 62 87 52 - Fax : 05 49 62 88 97
Rég. 20022 - SIRET 610 184 126 00035 - APE 8413Z

31 DEC. 2017

Philippe GRALL
Directeur Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-083

CA-2018-37 Convention SRU entre l'Etat, la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle, la Commune
d'Angoulins sur Mer (17) et l'Etablissement de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-37

Convention SRU entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Angoulins sur Mer (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 opérationnelle entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la Commune d'Angoulins sur Mer (17) et l'Etablissement 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 20 MARS 2018

Le Préfet,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention SRU entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune d'Angoulins sur Mer (17) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine

Avenant n° 3 à la convention d'adhésion-projet habitat n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Conformément à la délibération du conseil d'administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'une convention opérationnelle de droit commun/d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet de convention opérationnelle/d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n° CCA 17-14-026 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 17 mars 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 17 mars 2015

-Durée : 10 mai 2020

-Montant maximal : 3 000 000,00 €

L'EPF et la Commune de d'Angoulins ont signé le 17 mars 2015 une convention pour le développement, de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. A ce titre, la Commune de Angoulins et l'EPF avaient défini un périmètre d'étude (cf. périmètre de convention), englobant toute la zone agglomérée de la Commune ainsi que plusieurs emprises stratégiques en périmètre de veille. L'EPF a engagé une démarche de veille foncière qui n'a pas donné lieu à des acquisitions.

Par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. En effet sur la période 2014-2016 ; la Commune devait produire 58 logements, or seulement 47% des objectifs ont été atteints. La commune, doit construire 116 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 et a aujourd'hui un taux de 6% de LLS.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune d'Angoulins ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant la totalité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille foncière et en plaçant des îlots stratégiques en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'en augmenter l'engagement financier.

Le présent avenant vise la modification du périmètre de convention en incluant l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille et plusieurs îlots stratégiques en réalisation. Pour permettre à l'EPF d'engager une intervention, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'augmenter l'engagement financier.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, modification du périmètre d'intervention, modification de l'engagement financier et modification de la durée de la convention

-Montant : inchangé – 3 000 000€

-Durée : prorogation au 31 décembre 2022

-Périmètres : *suppression du périmètre d'études, ajout d'un périmètre de veille foncière sur l'intégralité de la zone urbaine de la commune, suppression du périmètre de veille « Cinq quartiers ».*

- **Périmètre de veille :** Ce périmètre correspond à l'intégralité de la zone urbaine de la Commune (en vert sur la carte) à l'exception des zones à vocation économique en vertu du PLU en vigueur lequel est en cours de révision en vue d'un PLUI. Par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, le Préfet de Charente-Maritime a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain. Celui-ci est effectif sur le périmètre de veille foncière.
- **Périmètre de réalisation :** Ce périmètre correspond aux 11 sites identifiés en périmètres de veille et de réalisation dans le cadre de la convention initiale (et ses avenants 1 et 2) à l'exception du périmètre des cinq quartiers (site 14) faisant l'objet d'un projet urbain de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui ne fait plus partie du périmètre de la convention.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



ANGOULINS
SUR-MER

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



CONVENTION QUADRIPARTITE SRU N°
ENTRE
L'ÉTAT

LA COMMUNE D'ANGOULINS
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, Monsieur Fabrice RIGOLET-ROZE,

d'une première part,

La Commune d'Angoulins, dont le siège est situé Avenue Commandant Lysiack, représentée par Monsieur Daniel VAILLEAU, son Maire, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2018,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** »,

d'une deuxième part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **la CdA** » ;

d'une troisième 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°2018-..... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'une quatrième part,

Convention quadripartite ETAT – commune d'Angoulins - EPF – CdA de La Rochelle

1

PRÉAMBULE

La commune d'ANGOULINS 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 58 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 date du 22 décembre 2017, 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 du SIVOM en date du 20 juillet 1987, 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, la commune et la CdA ont signé une convention opérationnelle le 17 mars 2015, pour la production de logements notamment sociaux.

L'EPF, la commune et la CdA peuvent par ailleurs signer des conventions sur des projets menés par la Communauté d'agglomération au titre de ses compétences en matière de projets urbains, avec une obligation de rachat par cette dernière.

La présente convention quadripartite encadre et détermine les modalités d'application de la ou des conventions opérationnelles ainsi que de leurs avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention quadripartite et sur le périmètre de la ou des conventions opérationnelles le cas échéant.

La convention quadripartite nécessite une implication forte de la commune mais aussi de la CdA pour la réalisation de l'ensemble 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 pourront notamment être rappelés dans un contrat de mixité sociale avec l'État tel que prévu par l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015.

L'étude de gisements fonciers réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi pourra être complétée avec les services de l'Etat, ce 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, la commune et la CdA, pour les projets menés au titre de ses compétences, au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

La CdA aura également un rôle d'accompagnement de la commune, du fait non seulement de ses diverses compétences en matière d'aménagement de l'espace (PLU, ZAC, projets urbains, institution de la taxe d'aménagement...) et d'équilibre social de l'habitat (PLH en particulier) mais aussi de leur nécessaire cohérence à l'échelle du territoire.

Convention quadripartite ETAT – commune d'Angoulins - EPF – CdA de La Rochelle

2

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 26 janvier 2018, l'État a délégué son droit de préemption urbain à l'EPF dans les périmètres où le SIVOM l'a instauré par délibération en date du 20 juillet 1987.

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par la CdA, 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 commune en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune et de la CdA pour les projets menés au titre de ses compétences,
- 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 SIVOM en date du 20 juillet 1987, sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention de l'EPF pourra être réalisée sur les périmètres des conventions opérationnelles de la commune ou de la CdA 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.

Les interventions sur des biens situés dans les périmètres des conventions opérationnelles actuelles ou à venir entre l'EPF, la commune et la CdA, notamment la convention 1714026 signée le 17 mars 2015 avec la commune, ci-après « convention avec la commune et la CdA » relèvent de dispositions particulières définies par la présente convention, y compris dans le cas d'une convention portant sur un projet urbain de compétence communautaire.

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.

Convention quadripartite ETAT – commune d'Angoulins - EPF – CdA de La Rochelle

3

- La ou les conventions opérationnelles le cas échéant ont vocation à perdurer tout le temps de la convention quadripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune et la CdA pour les projets menés au titre de ses compétences s'engagent.
- Si la ou les conventions opérationnelles le cas échéant venaient à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourrait résilier la présente convention.

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, ou de la CdA pour les projets menés au titre de ses compétences, d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 6.2

ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES AVEC LA PRESENTE CONVENTION

Les dispositions de la présente convention quadripartite, pendant sa durée, priment les dispositions de la ou des conventions opérationnelles mentionnées à l'article 2, 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 commune, en étroite collaboration avec la CdA et l'EPF ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Il en va de même pour la CdA pour les projets menés au titre de ses compétences. 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 la CdA les DIA, le cas échéant par voie électronique et papier dans un délai de 5 jours ouvrés 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, l'analyse courte de la collectivité
- 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.

La commune communiquera de même et sollicitera l'avis de la communauté d'agglomération et le transmettra à l'EPF en complément ou en lieu et place du sien propre, cela dans le même délai, notamment lorsque le bien est situé dans le périmètre d'une convention opérationnelle pour un projet de la communauté d'agglomération, au titre de ses compétences.

Le tableau renseigné, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : contact@epfna.fr

Pour la collectivité : +++++ et ++++

Pour la Communauté d'agglomération de La Rochelle : dia@agglo-larochelle.fr

Pour la DDTM : dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr

La collectivité, l'Etat et l'EPF et la CdA 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 :

Lorsque le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre d'une convention opérationnelle pour la mise en œuvre de projets communautaires, la Communauté d'agglomération, en raison de sa compétence, se substitue à la commune pour l'ensemble de cet article. L'ensemble des échanges et propositions que prévoit l'EPF auront alors lieu avec elle, ce que la commune accepte expressément.

a/Examen

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la commune et de la CdA, l'Etat en est informé.

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, la CdA et la DDTM sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la commune et de la DDTM une analyse approfondie sur l'opportunité de la préemption et des conditions qui s'y attachent. L'avis de la communauté d'agglomération pourra aussi être sollicité au titre de ses compétences.
- 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.

Il est toutefois précisé que la CdA pourrait être intéressée par la préemption de biens nécessaires à la mise en œuvre de ses compétences (développement économique, voirie, assainissement, eau, gestion des déchets, culture...).

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 commune, la CdA le cas échéant 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, la commune et le cas échéant, la CdA, confirmeront leur position à cet égard.

Si l'Etat, la commune ou la CdA le cas échéant 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 d'une 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 avec la commune et la CdA par voie d'avenant, ce que la commune ou la CdA le cas échéant acceptent d'ores et déjà expressément.

En cas de désaccord de la commune 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 commune 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 commune, dans les conditions suivantes :

- soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence
- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune

En tout état de cause, si la commune refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la commune et la CdA, pourra résilier de manière unilatérale la convention.

En cas de désaccord de la commune sur une proposition de renonciation de l'EPF, 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, la CdA ainsi qu'à la DDTM.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat, de la commune et le cas échéant, la CdA. Ce choix 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 trimestriellement à la DDTM, à la commune et à la CdA pour l'ensemble des projets, 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 d'une 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 d'une convention opérationnelle ont vocation à être intégrés rapidement à la convention opérationnelle avec la commune et la CdA 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 une 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 avec la commune et en tout état de cause, la cession devra avoir lieu

Convention quadripartite ETAT – commune d'Angoulins - EPF – CdA de La Rochelle

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

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 commune 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 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention quadripartite sera réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune, de l'EPF et de la Communauté d'agglomération. Un bilan annuel y sera réalisé.

ARTICLE 11. — 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
Angoulins sur Mer
représentée par son Maire,

Fabrice RIGOULET-ROZE

Daniel VAILLEAU

Pour la Communauté d'agglomération
de La Rochelle
représentée par son Président

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

Jean-François FOUNTAINE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2018- en
date du

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

Annexe n°2 : Courrier de renonciation

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

ARTICLE 4. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

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

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-084

CA-2018-38 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la
Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 38

Approbation du projet :

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17) 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'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 l'Etat, la Commune de Saint-Georges de Didonne (17) et l'Etablissement Public Foncier 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

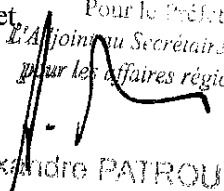

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet *Pour le Préfet.*
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

Ce projet d'avenant concerne la Convention opérationnelle n°CCA 17-14-052 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre La Ville de Saint-Georges-de-Didonne (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 19 mai 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 19 mai 2015

-Durée : 19 mai 2018

-Montant maximal : 500 000 €

La convention signée entre les trois partenaires le 19 mai 2015, a permis sans engager de dépenses, de déterminer une stratégie d'intervention foncière sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne.

En 2015 et 2016, l'EPF a engagé des études de gisements fonciers visant d'une part à identifier les dents creuses au sein du tissu urbanisé et d'autre part à affiner le repérage des logements vacants. Ces deux repérages, couplés à la réalisation d'études de préfaisabilité réalisés sur certains fonciers par l'EPF, puis présentés à la collectivité et à la CARA, ont validé les grandes orientations suivantes :

- Variation des taux de logements sociaux par opération selon les sites choisis
- Adaptation des programmes, hauteur, nombre de logements, densité en fonction de l'environnement urbain

- Lutte contre la spéculation foncière par la maîtrise de la flambée des prix
- Lutte contre la rétention foncière par l'engagement de négociations foncières et le cas échéant, d'outils de maîtrise foncière

Par ailleurs, par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. En effet sur la période 2014-2016, la Commune devait produire 158 logements, or seulement 20,25% des objectifs ont été atteints. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune, doit construire environ 215 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 4% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saint-Georges-de-Didonne ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant la totalité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille foncière et en plaçant des ilots stratégiques en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent être réalisées sur du foncier maîtrisé, il est également nécessaire de prolonger la convention et d'en augmenter l'engagement financier.

Enfin, cet avenant met également en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prorogation de l'échéance et augmentation de l'engagement financier maximal de la convention

-Montant : portée de 500 000 € à 4 000 000 €

-Durée : 31 décembre 2022

-Périmètres : ajout de 9 périmètres de réalisation.

Le périmètre d'étude est remplacé par un périmètre de veille foncière.



CONVENTION TRIPARTITE SRU N°

ENTRE

L'ÉTAT

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

ET

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

Entre

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, **Monsieur Fabrice RIGOLET-ROZE**,

d'une première part,

La Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE, dont le siège est situé 1 avenue des Tilleuls – 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE représentée par son Maire, Monsieur Jean-Marc BOUFFARD, 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 SAIT GEORGES DE DIDONNE 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 158 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 22 décembre 2017, 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 19 mai 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.

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'Etat 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'Etat 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 22 décembre 2017, 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

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°17-14-052, signée le 19 mai 2015 entre l'EPF, la Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, 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.
- La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune s'engage.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

3

- Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

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 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, l'analyse courte de la collectivité
- 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.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

Le tableau renseigné, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : contact@epfna.fr

Pour la collectivité : et

Pour la DDTM : dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr

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

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la commune, l'Etat en est informé.

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 DDTM sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la commune et de la DDTM 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

Convention tripartite ETAT -- commune de +++ - EPF

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, dans les conditions suivantes :

- soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence
- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune

En tout état de cause, si la commune refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la commune, pourra résilier de manière unilatérale la 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 DDTM.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat et de la commune. Ce choix 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 trimestriellement à la DDTM 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

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 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 — 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 réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé.

ARTICLE 11. — 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 Saint-Georges-de-Didonne
représentée par son Maire,

Fabrice RIGOULET-ROZE

Jean-Marc BOUFFARD

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 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

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

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +---

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-085

CA-2018-39 Convention SRU entre l'Etat, la Commune
de La Tremblade et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 39

Approbation du projet :

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de La Tremblade (17) 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 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 tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de La Tremblade (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

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


Alexandre PATROU

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'administration**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :****Convention SRU entre l'Etat, la Commune de La Tremblade et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

et

**Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-021 d'action foncière pour le
développement de l'offre en logement social entre la Commune de La Tremblade
(17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-
Aquitaine**

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet d'avenant à la convention opérationnelle proposé.

Le projet d'avenant n° 1 concerne la convention opérationnelle n° 17-16-021 entre la Commune de La Tremblade (17), la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 21 juillet 2016, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : logement

-Signature initiale : 21 juillet 2016

-Durée : 21 juillet 2019

-Montant maximal : 995 000,00 €

Le 21 juillet 2016, l'EPF, la Commune de La Tremblade et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logement social sur la commune de La Tremblade. En effet, la commune connaît un manque de logements locatifs sociaux sur son territoire (7,1 % du parc de logements en 2016). L'intervention de l'EPF porte sur des emprises de type « dents creuses » et bâti dégradé qui ont été repérés par la Commune en centre-ville. Aucune acquisition n'a pour le moment été réalisée.

Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 vient de constater la carence de la Commune au titre de la loi SRU. De ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) lui a été retiré, par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune doit ainsi

construire environ 149 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 7,2 % de l'offre de logement.

Outre l'exercice du droit de préemption, l'EPF pourra lancer, en partenariat avec la collectivité, une étude de gisements fonciers visant à repérer de nouvelles emprises susceptibles d'accueillir des logements sociaux et sur lesquelles l'EPF pourra négocier à l'amiable avec les propriétaires ; l'objectif étant de mobiliser rapidement l'ensemble des fonciers disponibles pour permettre à la Commune de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux.

Dans l'hypothèse où les négociations amiables n'aboutiraient pas favorablement, la Commune et l'EPF pourront s'entendre afin d'engager des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant l'expropriation des biens concernés, dans le but également d'atteindre, à court terme, les objectifs fixés par l'Etat.

Afin de poursuivre l'accompagnement de la Commune dans le développement de l'offre de logements sociaux et de poursuivre les objectifs fixés par l'Etat, il convient de faire évoluer les dispositions de la présente convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, modification du périmètre d'intervention, modification de l'engagement financier et modification de la durée de la convention

-Montant : 995 000 € → 2 000 000 €

-Durée : prorogation au 31 décembre 2022

-Périmètres : suppression du périmètre d'études, ajout d'un périmètre de veille foncière sur toutes les zones U et AU du PLU, passage des sites en périmètre de veille de la convention initiale en périmètre de réalisation et ajout d'un site en périmètre de réalisation.

- **Périmètre d'études :** Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur les cartes. Il correspond aux zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
Par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2018, le Préfet de Charente-Maritime a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain. Celui-ci est effectif sur le périmètre de veille foncière.
- **Périmètre de réalisation :** Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes. La Commune a identifié 13 emprises foncières qui pourraient, à la faveur de travaux de construction ou de réhabilitation, permettre la création de logements sociaux :

- *Projet 1 : Parcelle cadastrée AI 117 sise Fief de la Pesse*

Il s'agit d'un grand terrain nu de 3 500 m² susceptible de permettre la construction de plusieurs logements sociaux sous forme de maisons de ville.

- *Projet 2 : Parcelle cadastrée AE 214 sise 26 rue Bouffard*

Il s'agit d'une ancienne maison totalement ruinée par un incendie. Après démolition, le terrain d'environ 1 500 m² permettrait la construction de nouveaux logements.

- *Projet 3 : Parcelles cadastrées AD 20 et 21 sises 59 et 61 rue Georges Clémenceau*

Il s'agit de deux maisons anciennes mitoyennes de belle facture, aujourd'hui vacantes, disposant de grands terrains en long (plus de 1 000 m² en tout) bordant la rue des Canons. Une opération de réhabilitation de l'existant et de densification sur les jardins est donc envisageable.

- *Projet 4 : Parcelles cadastrées AC 160 et 163 sises 31 rue du Docteur Fourcade et 6 rue de la Noue*

Il s'agit de deux emprises foncières situées de part et d'autre de la « petite » rue de la Noue et constituées de bâtis anciens relativement dégradés. Certains bâtiments, de qualité, pourraient être réhabilités pour créer des logements sociaux. A l'inverse, d'autres bâtiments, sans réel intérêt, pourraient être démolis pour laisser place à des espaces verts et des espaces de stationnement pour les futurs logements.

- *Projet 5 : Parcelles cadastrées AB 5 et 6 sises 18 et 20 rue de la Noue*

Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation, en mauvais état, construite sur un terrain d'environ 770 m². La démolition de cette bâtisse, qui empiète actuellement sur la voie, pourra être envisagée afin de créer un nouvel immeuble d'habitation.

- *Projet 6 : Parcelles cadastrées AD 75, 77 et 79 sises 80 et 80 bis boulevard du Maréchal Joffre*

Il s'agit d'une ancienne station-service désaffectée et d'une maison d'habitation qui servait de logement aux exploitants. Le tout constitue une emprise foncière de 1 779 m² située en entrée de ville et desservie, d'un côté, par le boulevard du Maréchal Joffre et, de l'autre, par la rue du Vieux Moulin. Une opération de démolition-reconstruction permettrait d'effacer cette friche économique et de créer de nouveaux logements sociaux.

- *Projet 7 : Parcelle cadastrée AR 188 sise 38 rue de la Sablière*

Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation à l'état d'abandon située à l'intersection de la rue de la Sablière et de la rue du Maréchal Juin. Construite sur un terrain de 630 m², cette maison pourrait être détruite pour laisser place à quelques nouveaux logements sociaux, qui bénéficieraient ainsi de la proximité avec le groupe scolaire de la Sablière.

- *Projet 8 : Parcelle cadastrée AV 165 sise 91 rue du Général Leclerc*

Il s'agit d'une belle bâtisse édifée sur trois niveaux, à la façade ouvragée et rigoureusement organisée. Une réhabilitation permettrait de revaloriser ce bien de qualité et de créer plusieurs logements. En outre, la superficie du terrain et son accès sur la rue de la Sablière permettrait de créer le stationnement nécessaire à cette opération.

- *Projet 9 : Parcelle cadastrée AC 136 sise 53 rue Georges Clémenceau*

Il s'agit d'une bâtisse vacante sur deux niveaux pouvant être réhabilitée pour revaloriser ce bien et ainsi créer plusieurs logements sociaux. La dépendance donnant sur la rue serait vouée à la démolition afin de donner un accès pour du stationnement à l'arrière de la parcelle.

- *Projet 10 : Parcelles cadastrées AA 144 et 145 sises 5 places du Temple*

Cette propriété d'une superficie de 514 m² est composée d'une maison d'habitation vacante et d'un jardin en fond de parcelle. La maison pourrait être démolie pour y accueillir des logements neufs.

- *Projet 11 : Parcelles cadastrées AC 138 et 139 sises 51 rue Georges Clémenceau*

Il s'agit d'une maison vacante bâtie sur un terrain de 1 006 m² sur lequel une opération de logements pourraient être développée en démolition-reconstruction et densification.

- *Projet 12 : Parcelles cadastrées AV 83, 100 et 101 sises, respectivement, 49 et 51 rue de la Seudre et 2 rue de la Jonction*

Ce site correspond à deux maisons de caractère vacantes donnant sur la rue de la Seudre qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation pour un programme de logements. Les fonds de parcelles sont constitués de dépendances en mauvais état. De plus, ce site est composé d'une maison d'habitation en mauvais état rue de la Jonction. Des démolitions-reconstructions pourraient être envisagées.

- *Projet 13 : Parcelles cadastrées CZ 5, 6, 59, 60 et 74 sises 10 rue du Lavoir et rue de Tirpee*
Il s'agit d'une ancienne entreprise spécialisée dans l'équipement pour l'industrie du coquillage. Les bâtiments seront voués à la démolition pour accueillir une opération d'une dizaine de logements locatifs sociaux environ.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION TRIPARTITE SRU N°
ENTRE
L'ÉTAT
LA COMMUNE DE LA TREMBLADE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, **Monsieur Fabrice RIGOLET-ROZE**,

d'une première part,

La Commune de La Tremblade, dont le siège est situé 23 rue de la Seudre - 17390 La Tremblade, représentée par son Maire, **Madame Laurence OSTA-AMIGO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....,

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **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 son Directeur général, **Monsieur Philippe GRALL**, 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 « **l'EPF** » ;

d'une troisième part

PRÉAMBULE

La Commune de La Tremblade doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser 112 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 22 décembre 2017, en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L.210-1 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 L.321-1 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 21 juillet 2016.

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.

Une étude de gisements fonciers pourra être engagée avec les services de l'Etat 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 L.321-1 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 22 décembre 2017, 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 30 mars 2011.

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 L.210-1 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 30 mars 2011, 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°17-16-021, signée le 21 juillet 2016 entre l'EPF, la Commune de La Tremblade et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, 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.
- La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la Commune s'engage.
- Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

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 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, l'analyse courte de la Collectivité ;

- 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, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

- Pour l'EPF : contact@epfna.fr
- Pour la Collectivité : accueil.st@la-tremblade.com et sandrine.roulleau@la-tremblade.com
- Pour la DDTM : dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr

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

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la Commune, l'Etat en est informé.

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 DDTM, sollicite les services des Domaines pour l'estimation du bien ;
- Sollicite de la Commune et de la DDTM 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, ce dernier 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, dans les conditions suivantes :

- Soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence ;
- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune.

En tout état de cause, si la Commune refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la Commune, pourra résilier de manière unilatérale la 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 DDTM.

La Collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat et de la Commune. Ce choix 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 trimestriellement à la DDTM 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

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 - SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 - 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 réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du Préfet ou de son représentant et en présence de la Commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé.

ARTICLE 11 - 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 La Tremblade,
représentée par son Maire,

Fabrice RIGOULET-ROZE

Laurence OSTA-AMIGO

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 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. – Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

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

ARTICLE 4. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. - LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

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

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

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

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-086

CA-2018-41 Convention SRU entre l'Etat, la Commune de
Saujon (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Délibération n° CA-2018-41

Approbation du projet :
Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saujon 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'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 tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saujon et l'Etablissement Public Foncier 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 **20 MARS 2018**

Le Préfet,

Pour le Préfet
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention SRU entre l'Etat, la Commune de Saujon (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et avenant n° 2 à la convention projet n° 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social – entre la Commune de Saujon, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

La commune de Saujon 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 185 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 22 décembre 2017, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). C'est l'objet de la convention tripartite SRU avec l'Etat.

Ce projet d'avenant concerne la Convention projet n° 17-14-051 entre la commune de Saujon, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 11 mai 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 11 mai 2015

-Durée : 4 avril 2022

-Montant maximal : 1 500 000,00 €

L'EPF et la Commune de Saujon ont signé le 11 mai 2015 une convention opérationnelle pour le développement, de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF a acquis trois tènements en 2017 ciblés dans les périmètres de réalisation inclus dans l'avenant n°1 de la convention et finalise l'acquisition amiable d'une emprise de 1 724 m². En parallèle,

Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 vient de constater la carence de la Commune au titre de la loi SRU. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la commune, doit ainsi construire environ 220 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 6.3% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saujon ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant de nouveaux fonciers en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est également nécessaire d'augmenter l'engagement financier.

Le présent avenant vise à prolonger la durée de la convention initiale et à augmenter son plafond financier afin de poursuivre cette dynamique opérationnelle et de permettre l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable.

Description de l'avenant :

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

-Montant : passage de 1.5 millions à 3 millions d'euros

-Durée : inchangée

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



SAUJON
Dynamisme et Équilibre



Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION TRIPARTITE SRU N°

ENTRE

L'ÉTAT

LA COMMUNE DE SAUJON

ET

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

Entre

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, Monsieur Fabrice RIGOULET-ROZE,

d'une première part,

La commune de SAUJON, dont le siège est situé, 1 Place Gaston Balande – BP 108– 17 600 SAUJON – représentée par son maire, Monsieur Pascal FERCHAUD, **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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de Saujon 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 185 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 22 décembre 2017, 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 11 mai 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.

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'Etat 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'Etat 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

Convention tripartite ETAT -- commune de +++ - EPF

2

Par un arrêté du [+++], 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 [+++].

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°17-14-051, signée le 11 mai 2015 entre l'EPF, la Ville de Saujon et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, 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.
- La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune s'engage.
- Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

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,

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

- 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 COLLECTIVITÉ

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 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, l'analyse courte de la collectivité
- 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, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : contact@epfna.fr

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

Pour la collectivité : +++++ et +++

Pour la DDTM : dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr

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

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la commune, l'Etat en est informé.

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 DDTM 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, dans les conditions suivantes :

- soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence

- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune

En tout état de cause, si la commune refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la commune, pourra résilier de manière unilatérale la 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 DDTM.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat et de la commune. Ce choix 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 trimestriellement à la DDTM 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

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 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 — 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 réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé.

ARTICLE 11. — 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
Saujon
représentée par son Maire,

Fabrice RIGOULET-ROZE

Pascal FERCHAUD

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 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

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

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

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

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

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

(1) Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-087

CA-2018-42 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la
Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 42

Approbation du projet :

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) 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'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 l'Etat, la Commune de Saint-Palais-sur-mer (17) et l'Etablissement Public Foncier 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.

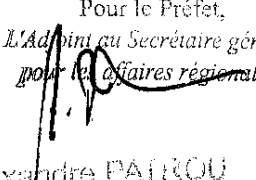
La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 22 MARS 2018

Pour le Préfet,
Le Préfet, *L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*


Alexandre FAIROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Saint-Palais-sur-Mer (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

Ce projet d'avenant concerne la convention opérationnelle n° CCA 17-15-039 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Ville de Saint-Palais-sur-Mer (17), la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 29 septembre 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : Habitat

-Signature initiale : 29 septembre 2015

-Durée : 8 janvier 2021

-Montant maximal : 2 000 000,00 €

Depuis le démarrage de la convention, l'EPF a acquis 3 sites sur lesquels des opérateurs choisis par la Commune développent un projet de logements, comprenant une part de logements sociaux. L'EPF a engagé pour chacun d'eux une démarche de cession du foncier qu'il a acquis.

La première opération, située au 31 avenue des Bruyères, concerne un terrain de 7 500m² acquis par l'EPF par voie de préemption. L'EPF a mené une consultation d'opérateurs au terme de laquelle la Commune a désigné la société Prim Access pour la construction de 22 logements dont 11 sociaux. Une demande de permis de construire a été déposée le 21 décembre 2017 et une promesse de vente en cours de finalisation avec l'EPF prévoit la cession du foncier avant la fin du premier semestre 2018.

Le second projet concerne un terrain situé Chemin du Temple, de 4 900 m² acquis par l'EPF par voie de préemption. Une consultation sera lancée en mars 2018, pour la construction de 18 logements dont 9 sociaux.

Dans le même temps, l'EPF a acquis via négociation amiable un ensemble de terrains rue du Logis dont la cession est prévue le mois prochain à Nexity pour la réalisation de 27 logements dont 12 sociaux.

Sur ces trois fonciers, la programmation totale prévoit la réalisation d'environ 67 logements dont environ 32 sociaux. Afin de poursuivre cette bonne dynamique par l'acquisition de nouveaux fonciers en opportunité comme en négociation amiable, il est proposé par le présent avenant de porter le plafond de la convention initiale à 3,5M €. En effet, les acquisitions décrites précédemment ont mobilisé un budget de 1 755 200€, auquel s'ajoutent 170 000€ de travaux ou prévisionnel de travaux de démolition sur ces parcelles, ainsi que divers frais de gestion (frais notariés, gardiennage, ...) à hauteur de 43 431€. Pour un engagement financier de 2 millions d'€ prévu par la convention opérationnelle, seuls 31 459€ restent disponibles.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saint-Palais-sur-mer ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant la totalité de la zone agglomérée de la Commune en périmètre de veille foncière et en plaçant des îlots stratégiques en périmètre de réalisation. Afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour, il est nécessaire d'en augmenter l'engagement financier.

Le présent avenant vise également à mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prorogation de l'échéance et augmentation de l'engagement financier maximal de la convention

-Montant : portée de 2 millions à 3,5 millions €

-Durée : inchangée

-Périmètres : inchangés

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION TRIPARTITE SRU N°
ENTRE
L'ÉTAT
LA COMMUNE DE SAINT PALAIS SUR MER
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, **Monsieur Fabrice RIGOLET-ROZE**,

d'une première part,

La Commune de **SAINT PALAIS SUR MER**, dont le siège est situé 1 avenue de Courlay – 17420 SAINT PALAIS SUR MER, représentée par son Maire, **Monsieur Claude BAUDIN**, 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

Convention tripartite ETAT – commune de SAINT PALAIS SUR MER - EPF

1

PRÉAMBULE

La commune de SAINT-PALAIS 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 132 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 22 décembre 2017, 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 29 septembre 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.

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'Etat signé le 8 juillet 2016 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'Etat 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 22 décembre 2017, 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 8 août 2012.

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 8 août 2012, 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°17-15-039, signée le 29 septembre 2015 entre l'EPF, la commune de SAINT PALAIS SUR MER et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, 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.
- La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune s'engage.

Convention tripartite ETAT – commune de SAINT PALAIS SUR MER - EPF

3

- Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

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 COLLECTIVITÉ

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 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, l'analyse courte de la collectivité
- 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.

Convention tripartite ETAT – commune de SAINT PALAIS SUR MER - EPF

Le tableau renseigné, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : contact@epfna.fr

Pour la collectivité : urba@stpalaisurmer.fr

Pour la DDTM : dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr

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

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la commune, l'Etat en est informé.

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 DDTM sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la commune et de la DDTM 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

Convention tripartite ETAT – commune de SAINT PALAIS SUR MER - EPF

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, dans les conditions suivantes :

- soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence
- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune

En tout état de cause, si la commune refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la commune, pourra résilier de manière unilatérale la 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 DDTM.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat et de la commune. Ce choix 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 trimestriellement à la DDTM 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

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 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 — 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 réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé.

ARTICLE 11. — 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.

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
SAINT PALAIS SUR MER
représentée par son Maire,

Fabrice RIGOULET-ROZE

Claude BAUDIN

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 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou toute autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant des **travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-090

CA-2018-45 Convention tripartite SRU entre l'Etat, la
Commune de Vayres (33) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 45

Approbation du projet :

**Convention tripartite SRU entre l'Etat, la Commune de Vayres (33) 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 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 l'Etat, la Commune de Vayres (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **20 MARS 2018**

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Le Préfet,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention SRU entre l'Etat, la Commune de Vayres (33) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle Aquitaine**

et

**Convention opérationnelle entre la Commune de Vayres (33), la Communauté
d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle
Aquitaine**

Description de la convention:

-Objet : Reconversion de friches et habitat

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration 2017-103 du 13 décembre 2017, il est proposé l'adoption d'une convention opérationnelle de droit commun/d'un avenant à la convention opérationnelle de droit commun déjà existante, et d'une convention tripartite pour gérer l'exercice du droit de préemption le temps de la carence. Le contenu du projet de convention tripartite travaillé avec les services de l'Etat est conforme aux principes de la délibération du 13 décembre 2017, le présent rapport expose les caractéristiques du projet de convention opérationnelle/d'avenant à la convention opérationnelle proposée.

La Commune de Vayres doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 298 logements sur son territoire. A ce titre, elle devra réaliser 98 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019 et 111 sur la période 2020-2022. Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsistent de nombreuses dents creuses identifiées.

Plusieurs projets sont en cours de montage, dont certains seront conventionnés sur la période triennale 2017-2019. Compte-tenu des contraintes urbanistiques, le potentiel de production de logements locatifs sociaux se situe principalement dans le parc existant sur des opérations de petite taille, plus difficile à monter et à financer. La Commune de Vayres a de ce fait sélectionné plusieurs fonciers sur lesquels elle souhaite une intervention de l'EPF. Ces différents terrains non bâtis au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des services et commerces, doivent accueillir des opérations d'habitats avec une part de logements sociaux.

La commune prévoit également d'utiliser son droit de préemption et de le déléguer à des organismes sociaux ou à l'EPF, sur plusieurs immeubles anciens ou vétustes de la commune, qui pourraient être mis en vente. Elle mettra en œuvre tout ce qui lui sera possible pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans ces conditions particulièrement difficiles, notamment l'étude systématique des terrains qui pourraient être mis en vente et qui pourraient recevoir des constructions en mixité sociale. Elle sollicite l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, et pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU.

-Montant : 1 000 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: environ 30

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte (les zones AU ET U du PLU).

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux périmètre en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Cave coopérative**

Site : Parcelle cadastrée AC n°6, située 13 avenue d'Izon (entrée de ville-Nord), pour une superficie de 4 016 m². Le parcellaire est propriété privée. Le site en question abrite l'ancienne Cave coopérative des Graves de Vayres, à proximité du Troisième Régiment du Matériel (3^{ème} RMAT, division militaire présente sur la commune).

Projet : La Commune souhaite acquérir cette friche située sur une avenue passante, axe principal reliant le centre-bourg à la RD242E. Cette route départementale assure la connexion de la commune avec la RN10, axe majeur reliant Bordeaux à Libourne.

Le bien est situé dans une zone pavillonnaire, du fait de l'aménagement de la zone du lieu-dit « Bel Air », en arrière de la Cave. Une dizaine de terrains à bâtir ont été mis à disposition, ainsi que la réalisation d'un programme de 28 logements sociaux.

La Collectivité envisage d'agir sur ce bâtiment à haut potentiel, du fait de sa superficie et de sa situation. Il représente une verrue pour le secteur, et pourrait également contribuer à créer du logement supplémentaire, notamment social.

Cependant, la commune n'a pas complètement arrêté le projet qu'elle envisage de mener sur ce bien. Afin de déterminer la meilleure affectation du foncier, la commune mobilise l'EPF afin de mener des études de faisabilité. L'EPF pourra également l'appuyer pour aider à trouver un promoteur capable de réaliser l'aménagement du site, conformément aux aspirations souhaitées par la commune pour ce foncier.

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.



CONVENTION TRIPARTITE SRU N° 33-18-
ENTRE
L'ETAT
LA COMMUNE DE VAYRES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de Gironde, Monsieur Didier LALLEMENT,
d'une première part,

La Commune de VAYRES, dont le siège est situé, 44 Avenue de Libourne -33870 VAYRES
représentée par son maire, Monsieur Jacques LEGRAND, 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 Vayres 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 44 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 date du 8 décembre 2017, 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 organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux. Elle 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.

Une étude de gisements fonciers pourra être engagée avec les services de l'Etat 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 8 décembre 2017 l'État a délégué le transfert automatique du Droit de Préemption Urbain (DPU) communal au Préfet. Cet arrêté n'a pas délégué le DPU à l'EPF, cette délégation a fait l'objet d'un autre arrêté en date du +++.

Cette délégation générale se substituera 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 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du périmètre pré-cité 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.
- La convention opérationnelle a vocation à perdurer tout le temps de la convention tripartite, y compris par voie d'avenant, ce à quoi la commune s'engage.
- Si la convention opérationnelle venait à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourra résilier la convention.

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
- Unilatéralement par l'Etat en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à l'EPF Nouvelle Aquitaine

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 réalise un pré-examen des 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 ouvrés 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, l'analyse courte de la collectivité
- 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.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

Le tableau renseigné et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable (Word et Excel).

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF :@epfna.fr

Pour la collectivité : +++++ et +++

Pour la DDTM 33 :

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

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 DDTM+++sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la commune et de la DDTM une analyse approfondie des conditions notamment réglementaires qui s'attachent à la réalisation d'une opération de logements
- 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 ouvrés 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, dans les conditions suivantes :

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

la préemption sera réalisée dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la commune

En tout état de cause, si la commune refuse la préemption d'un ou plusieurs biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la commune, pourra résilier de manière unilatérale la 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 DDTM++.

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 incitera le délégataire à accorder une attention particulière aux demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF.

ARTICLE 7 – COMPTE RENDU

L'EPF rendra compte trimestriellement à la DDTM et à la collectivité des suites des préemptions engagées en délégation du DPU. Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par l'EPF et sera transmis à l'Etat et la collectivité.

ARTICLE 8 – DUREE DES PROCEDURES ET MODALITES D'INTERVENTION

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée sur le périmètre 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 du périmètre 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.

Convention tripartite ETAT – commune de +++ - EPF

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

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 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 10 – DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et de l'EPF. Un bilan annuel y sera réalisé qui portera aussi sur l'avancement de la convention opérationnelle.

ARTICLE 11 – 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 Bordeaux.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat
Le Préfet

La Commune de
VAYRES
représentée par son Maire,

Didier LALLEMENT

Jacques LEGRAND

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 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Étude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité