



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-101

PUBLIÉ LE 25 JUIN 2018

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-031 - CA-2018-77 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 4
R75-2018-06-14-032 - CA-2018-78 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (28 pages)	Page 34
R75-2018-06-14-033 - CA-2018-79 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur le territoire de Saint-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (28 pages)	Page 63
R75-2018-06-14-034 - CA-2018-80 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique de l'OIM de Bordeaux Aéroport entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (31 pages)	Page 92
R75-2018-06-14-035 - CA-2018-81 Approbation du projet : Convention Opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (28 pages)	Page 124
R75-2018-06-14-036 - CA-2018-82 Approbation du projet : Convention Opérationnelle entre la commune de la Couronne, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine relative à l'intervention foncière sur le Commune (logements et développement économique, restructuration industrielle (30 pages)	Page 153
R75-2018-06-14-037 - CA-2018-83 Approbation du projet : Convention Partenariale entre L'Union Départementale des Maires de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 184
R75-2018-06-14-038 - CA-2018-84 Approbation du projet : Convention Partenariale avec l'Association des Maires Ruraux du Lot et Garonne (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (10 pages)	Page 196
R75-2018-06-14-039 - CA-2018-85 Approbation du projet : Convention d'objectifs 2018-2023 entre la Ville de Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (29 pages)	Page 207
R75-2018-06-14-040 - CA-2018-86 Approbation du projet : Convention Partenariale entre Action Logement et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages)	Page 237
R75-2018-06-14-041 - CA-2018-87 Approbation du projet : Convention financière en application de la Convention Projet n°CP 16-12-003, relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, entre la CdC de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine Travaux de démolition et de démantèlement Lot 1 (8 pages)	Page 252

R75-2018-06-14-042 - CA-2018-88 Approbation du projet : Convention Opérationnelle et financière relative aux investigations pollutions sur le site de la SAFT, quartier de Saint Cybard à Angoulême entre la ville d'Angoulême, le Conseil Départemental de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (24 pages)	Page 261
R75-2018-06-14-043 - CA-2018-89 Approbation du projet : Convention partenariale avec la Fédération des Boutiques à l'Essai et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages)	Page 286
R75-2018-06-14-044 - CA-2018-90 Délégation de l'exercice des droits de préemption dont l'EPF est titulaire ou délégataire (16 pages)	Page 301
R75-2018-06-14-045 - CA-2018-91 COMPTE RENDU DES MARCHES (8 pages)	Page 318
R75-2018-06-14-046 - CA-2018-94 COMPTE RENDU DE L'EXERCICE DES DROITS DE PREEMPTION ET DE PRIORITE (3 pages)	Page 327
R75-2018-06-14-047 - CA-2018-96 Approbation du projet : Convention d'Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain. (OPAH-RU), Ville de Marmande 2018-2023 (79 pages)	Page 331
R75-2018-06-14-048 - CA-2018-97 APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION COEUR DE VILLE DE MARMANDE TONNEINS (20 pages)	Page 411

SGAMI

R75-2018-06-22-004 - Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de l'unité motocycliste zonale de CENON pour les activités d'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations de l'unité motocycliste zonale de CENON et de détachement de l'unité motocycliste zonale de CENON (2 pages)	Page 432
R75-2018-06-22-001 - Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de la CRS 19 LA ROCHELLE pour les activités d'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations de l'unité motocycliste zonale de LA ROCHELLE (2 pages)	Page 435
R75-2018-06-22-002 - Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de la CRS 25 de PAU pour les activités d'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations du détachement de l'unité motocycliste zonale de PAU (2 pages)	Page 438
R75-2018-06-22-003 - Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de la CRS Autoroutière Aquitaine pour les activités d'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations (2 pages)	Page 441

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-031

CA-2018-77 Convention opérationnelle d'action foncière
pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais
(79) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 77

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79)
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,

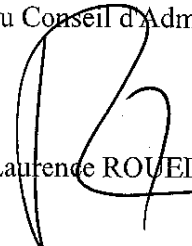
Vu la convention cadre n°79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration



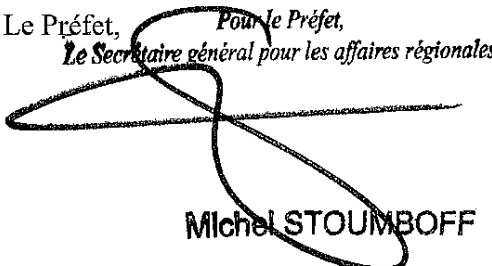
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 14 JUIN 2018

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 mardi 12 juin 2018

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

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Prahecq, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La commune de Prahecq se situe à environ 13 km au Sud-Est de Niort et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département des Deux-Sèvres, en Nouvelle Aquitaine. Elle se trouve à proximité de la départementale 948 qui relie Niort à Limoges et à proximité de l'autoroute A10 dont le péage se situe sur la commune voisine de Vouillé. La commune de Prahecq est donc facilement connectée.

D'une densité de 86 habitants au km², la commune est peuplée de 2 114 habitants en 2014, soit une croissance de 1,5 % depuis 2009. Dans un contexte de périurbanisation, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 1990 et 2000.

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec notamment : un groupe scolaire (maternelle et primaire), un collège, une salle polyvalente, 2 restaurants, 2 boulangeries, un fleuriste, un bureau de tabac, une agence bancaire, plusieurs entreprises et notamment une zone d'activité économique de type pôle industrie et logistique à « La Fieé des Loïs ».

En matière de logements, la commune en comptait 896 en 2014, avec une part importante de construction neuve moyenne de 11 logements par an sur la période 2009-2016. La commune présente donc une réelle vocation d'habitat pavillonnaire, répartis en plusieurs lotissements épars au sein de son territoire.

La part des résidences principales était de 92 % en 2014, et les maisons représentaient 95 % du parc. La vacance ne concerne que 51 logements, soit 5,7 % du parc. Cependant on peut noter une augmentation de cette vacance par rapport à 2009 qui ne représentait que 3,5 % du parc.

La Commune a pour objectif de revitaliser son centre-bourg et souhaite à ce titre bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière. Elle a ainsi ciblé des biens vacants et dégradés sur la place principale du bourg et sur lesquels une opération de réinvestissement pour du commerce et du logement pourrait être menée. Elle a également identifiée deux dents creuses destinées à des opérations de construction de logements afin de pérenniser l'attractivité de son parc et favoriser l'arrivée de populations.

-Montant : 500 000 €**-Durée : 3 ans****-Périmètres :**

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

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte et correspond aux projets suivants :

- **Projet A : Opération de logements en densification**

Site : Ce site, d'une surface totale d'environ 12 840 m², est composé des parcelles cadastrées AH n° 22, 23, 246 et 247 actuellement classées en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et correspond à une vaste dent creuse donnant sur la rue de Niort.

Projet : Ce site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet de la Commune consiste à réaliser 13 logements en densification.

- **Projet B : Opération de logements en densification**

Site : D'une surface totale de 15 290 m² environ, cette vaste dent creuse est composée des parcelles cadastrées AH n°6p, 7a, 8, 9a, 16p, 123, 196a et b donnant également sur la rue de Niort. Elle est classée en zone IAU du PLU.

Projet : Ce site fait l'objet d'une OAP dans laquelle le PLU prévoit la création de logements en densification.

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

- **Projet 1 : Réhabilitation de propriétés vacantes en centre-bourg pour du commerce et des logements**

Site : Ce site correspond aux biens cadastrés AK n° 129 d'une superficie de 429 m² et AK n° 130 d'une superficie de 929 m² situés respectivement 17 et 15 place de l'Eglise. Il s'agit de deux propriétés vacantes correspondant à deux maisons d'habitation, dont l'une se trouve dans un état assez dégradé et était occupée en rez-de-chaussée il y a quelques années par deux commerces.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir ces biens vacants pour les réhabiliter dans le but d'y réinstaller du commerce et des logements et de participer ainsi à la redynamisation du centre-bourg.

PRAHECQ



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE PRAHECQ (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Prahecq, dont le siège est situé – Mairie – place de l'Eglise, 79230 Prahecq - représentée par son maire, **Monsieur Claude ROULLEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal n° D201803-12 du 29 mars 2018,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n°.....en date du.....2018

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

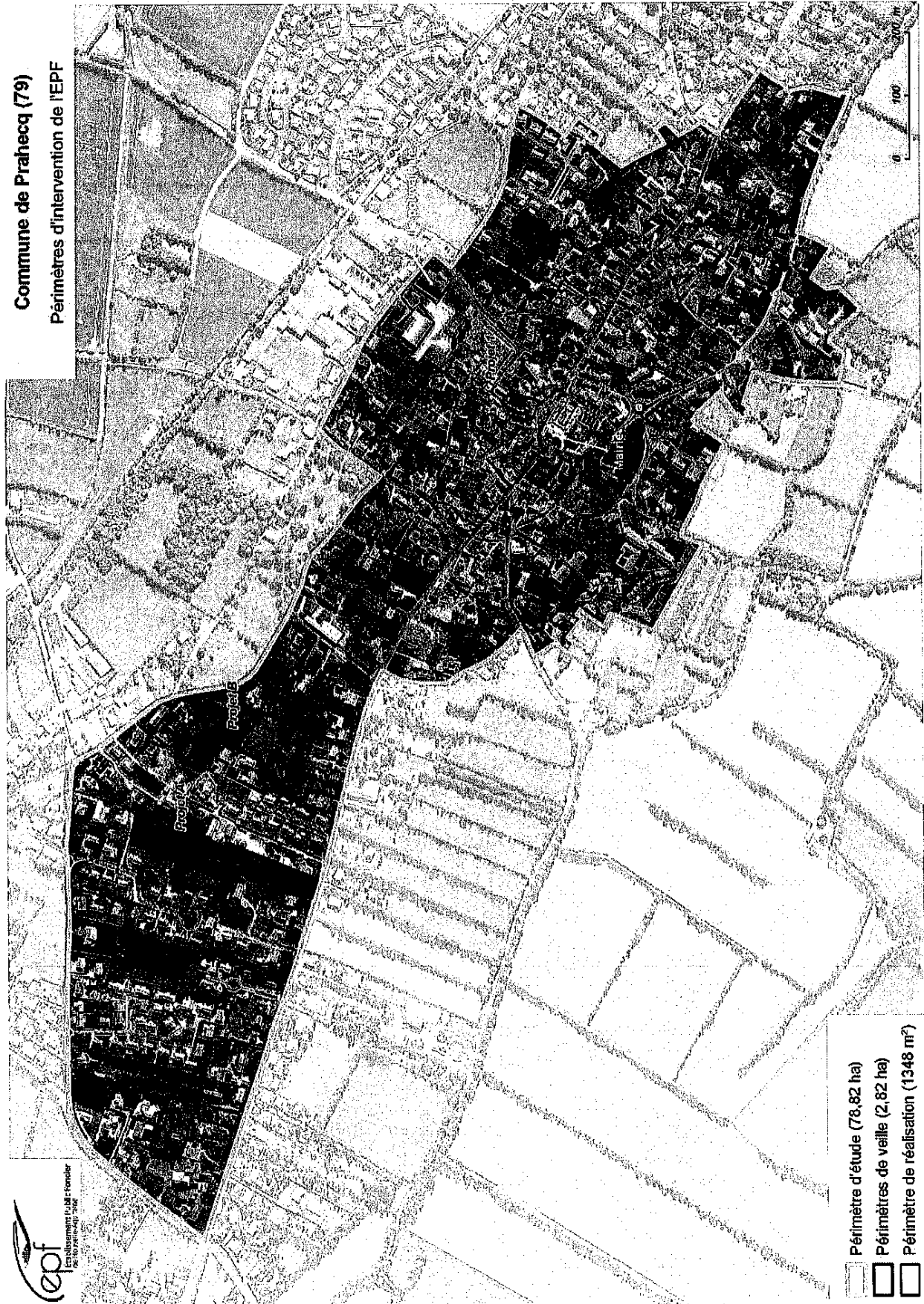
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2018- en date du 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

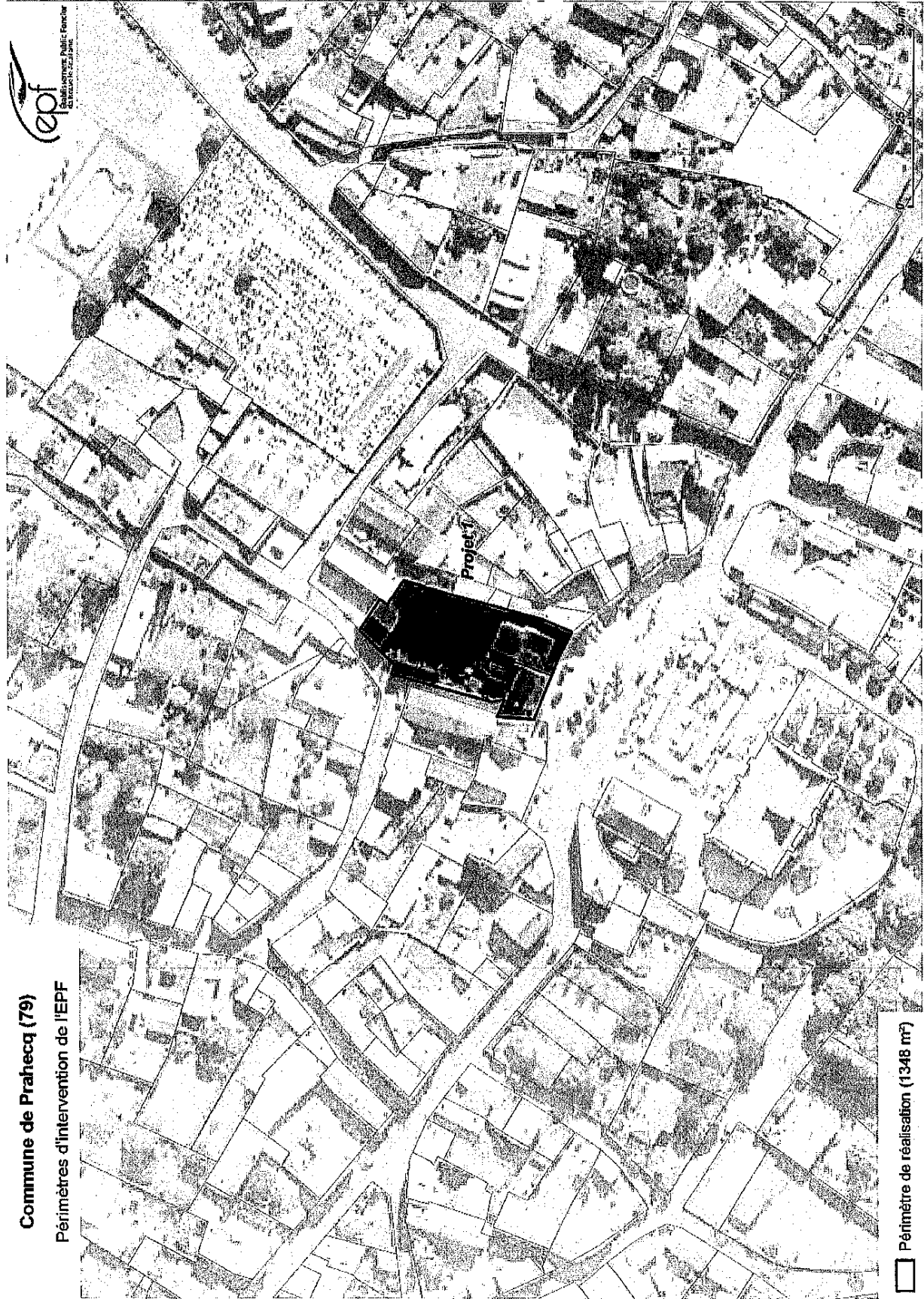
d'autre part

1

Commune de Prahecq (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF

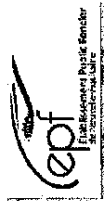
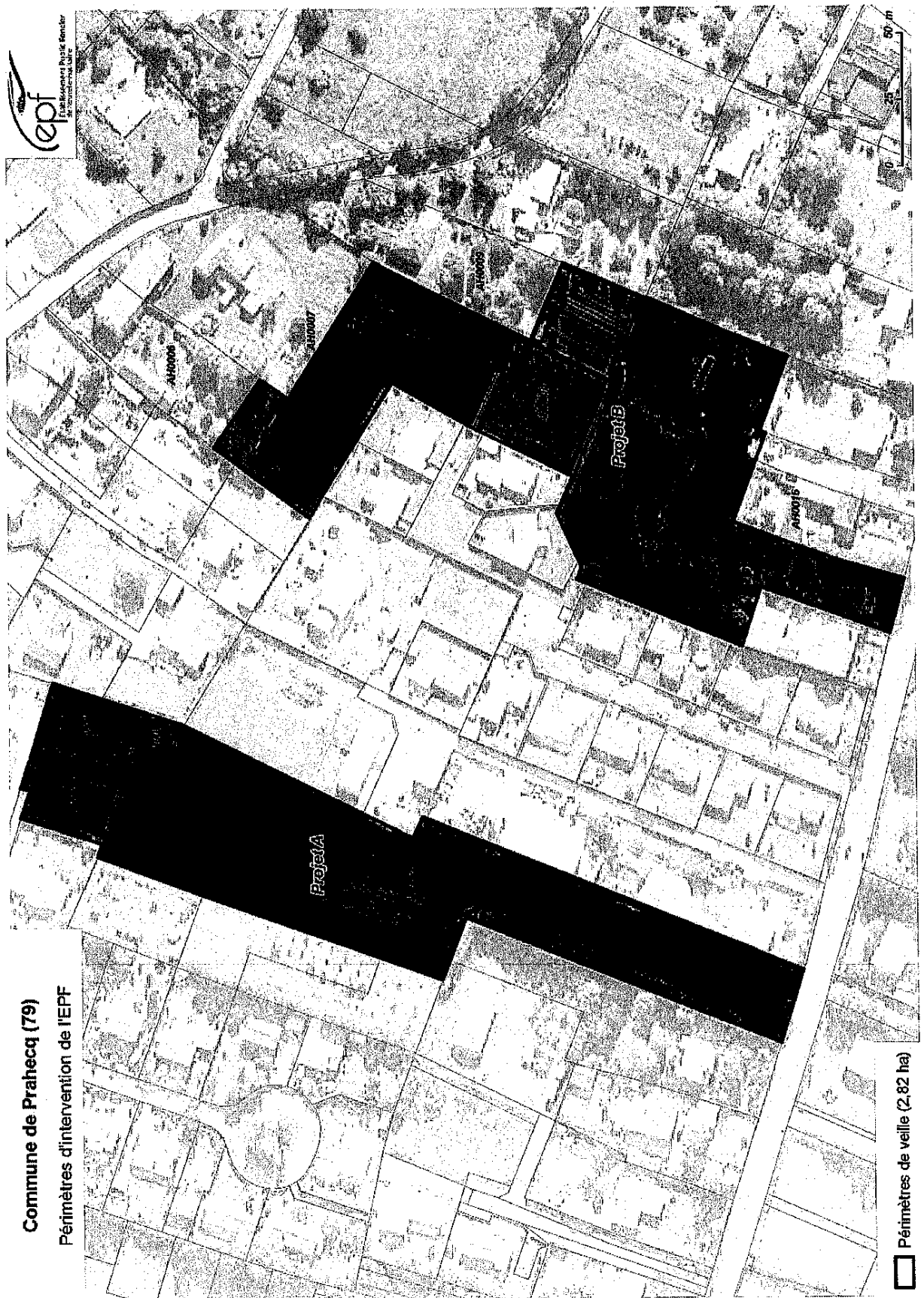


- Périmètre d'étude (78,82 ha)
- Périmètres de veille (2,82 ha)
- Périmètre de réalisation (1348 m²)




Commune de Prahecq (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (1348 m²)



Commune de Prahecq (79)
Périmètres d'intervention de l'EPTF

 **Périmètres de veille (2,82 ha)**

PRÉAMBULE

La commune de Prahecq fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais (45 communes, environ 118 000 habitants au recensement de 2013) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'Agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Prahecq

La commune de Prahecq se situe à environ 13 km au Sud-Est de Niort et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département des Deux-Sèvres, en Nouvelle Aquitaine. Elle se trouve à proximité de la départementale 948 qui relie Niort à Limoges et à proximité de l'autoroute A10 dont le péage se situe sur la commune voisine de Vouillé. La commune de Prahecq est donc facilement connectée.

D'une densité de 86 habitants au km², la commune est peuplée de 2 114 habitants en 2014, soit une croissance de 1,5 % depuis 2009. Dans un contexte de périurbanisation, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 1990 et 2000.

En matière d'équipements, de commerces et services, la commune est particulièrement bien dotée avec notamment : un groupe scolaire (maternelle et primaire), un collège, une salle polyvalente, 2 restaurants, 2 boulangeries, un fleuriste, un bureau de tabac, une agence bancaire, plusieurs entreprises et notamment une zone d'activité économique de type pôle industrie et logistique à « La Fiée des Lois ».

En matière de logements, la commune en comptait 896 en 2014, avec une part importante de construction neuve moyenne de 11 logements par an sur la période 2009-2016. La commune présente donc une réelle vocation d'habitat pavillonnaire, répartis en plusieurs lotissements épars au sein de son territoire.

La part des résidences principales était de 92 % en 2014, et les maisons représentaient 95 % du parc.

La vacance ne concerne que 51 logements, soit 5,7 % du parc. Cependant on peut noter une augmentation de cette vacance par rapport à 2009 qui ne représentait que 3,5 % du parc.

Le Projet de la Commune :

La Commune a pour objectif de revitaliser son centre-bourg et souhaite à ce titre bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière. Elle a ainsi ciblé des biens vacants et dégradés sur la place principale du bourg et sur lesquels une opération de réinvestissement pour du commerce et du logement pourrait être menée. Elle a également identifiée deux dents creuses destinées à des opérations de construction de logements afin de pérenniser l'attractivité de son parc et favoriser l'arrivée de populations.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.
- ◆ A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
 - ◆ Réalisation d'études foncières
 - ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
 - ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
 - ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
 - ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
 - ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
 - ◆ Revente des biens acquis
 - ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 8 décembre 2016 et du Conseil d'Administration du 25 novembre 2016.

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

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

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, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (pages 2 et 4) et correspond aux projets suivants :

- **Projet A : Opération de logements en densification**

Site : Ce site, d'une surface totale d'environ 12 840 m², est composé des parcelles cadastrées AH n° 22, 23, 246 et 247 actuellement classées en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et correspond à une vaste dent creuse donnant sur la rue de Niort.

Projet : Ce site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet de la Commune consiste à réaliser 13 logements en densification.

- **Projet B : Opération de logements en densification**

Site : D'une surface totale de 15 290 m² environ, cette vaste dent creuse est composée des parcelles cadastrées AH n°6p, 7a, 8, 9a, 16p, 123, 196a et b donnant également sur la rue de Niort. Elle est classée en zone 1AU du PLU.

Projet : Ce site fait l'objet d'une OAP dans laquelle le PLU prévoit la création de logements en densification.

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

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2 et 3).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Réhabilitation de propriétés vacantes en centre-bourg pour du commerce et des logements**

Site : Ce site correspond aux biens cadastrés AK n° 129 d'une superficie de 429 m² et AK n° 130 d'une superficie de 929 m² situés respectivement 17 et 15 place de l'Eglise. Il s'agit de deux propriétés vacantes correspondant à deux maisons d'habitation, dont l'une se trouve dans un état assez dégradé et était occupée en rez-de-chaussée il y a quelques années par deux commerces.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir ces biens vacants pour les réhabiliter dans le but d'y réinstaller du commerce et des logements et de participer ainsi à la redynamisation du centre-bourg.

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

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

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

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

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

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 3 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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Prahecq
représentée par son Maire,

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

Claude ROULLEAU

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président,

Jérôme BALOGE

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° CC 79-16-055

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
Commune de Saint-Maurin– Le Maire Michèle DEFLISQUE	
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° 47-18-

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'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

R75-2018-06-14-032

CA-2018-78 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018-78

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (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,

Vu la Convention Cadre n° 33-17-080 d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et d'anticipation foncière Bordeaux Métropole – EPF signée le 14 mai 2018 ;

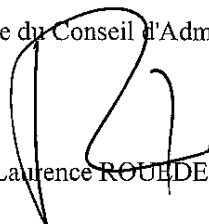
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) 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 **14 JUIN 2018**
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Le Préfet,



Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-032 - CA-2018-78

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention:****-Objet : habitat**

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

L'EPF nouvellement compétent sur le territoire de Bordeaux Métropole doit donc être en mesure de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains.

Bordeaux Métropole a d'ores et déjà une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée, active sur les sites de projet à échéance proche et en veille sur les projets de long terme.

En conséquence, la présente convention porte sur la maîtrise en réserve foncière d'une emprise stratégique et majeure pour le développement de l'habitat et le développement urbain, sur la commune de Pessac. Elle permettra dans les conditions relatées à l'article 2.2 d'intervenir également pour des actions en régulation foncière permettant de réaliser les projets de Bordeaux Métropole, selon les conditions d'intervention de l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF) au service de la politique de l'habitat métropolitaine.

Bordeaux Métropole sollicite l'EPF NA pour l'acquisition et le portage de plusieurs emprises foncières d'environ 31,8 ha situées sur la commune de Pessac dans le secteur Bacalan et qui porteront à terme un projet de logements.

Le projet sur ces emprises permettra de répondre aux enjeux d'accessibilité et de diversité des logements, en lien avec le Programme local de l'habitat (PLH). Pour rappel, le PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole, dont 3900 sur le territoire communal sur la période 2016-2021, dont 1170 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accessibilité des jeunes et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière active de manière à mobiliser la ressource foncière qui permettra de développer les futurs projets à horizon de 10 ans. La maîtrise foncière de cette emprise stratégique permettra, à terme, d'assurer la réalisation du projet dans l'ambition portée par la métropole

-Montant : 10 000 000 €

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

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

Projet 1 : Site Bacalan

Site : Avenue Jean Bart, emprise foncière d'environ 31,8ha, foncier bâti et nu

Projet : Les emprises foncières identifiées accueillir une opération de logements. Le site comprend 49 parcelles pour une superficie de 31.87 ha, dont 29ha zoné AU99 au PLU.

Le site est proche de la rue du Maréchal Leclerc, et en liaison direct avec le centre bourg, et les abords de Bordeaux, par le réseau de bus. Il est également directement connecté aux centres commerciaux par la rue Jean Bart, mais l'accès au campus universitaire reste cependant contraignant.

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 OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR
LE SITE DE RESERVE FONCIERE SITUE SUR LA COMMUNE DE PESSAC
ENTRE
BORDEAUX METROPOLE,
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé –Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, **Monsieur Alain JUPPE**, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole » ;

d'une part

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

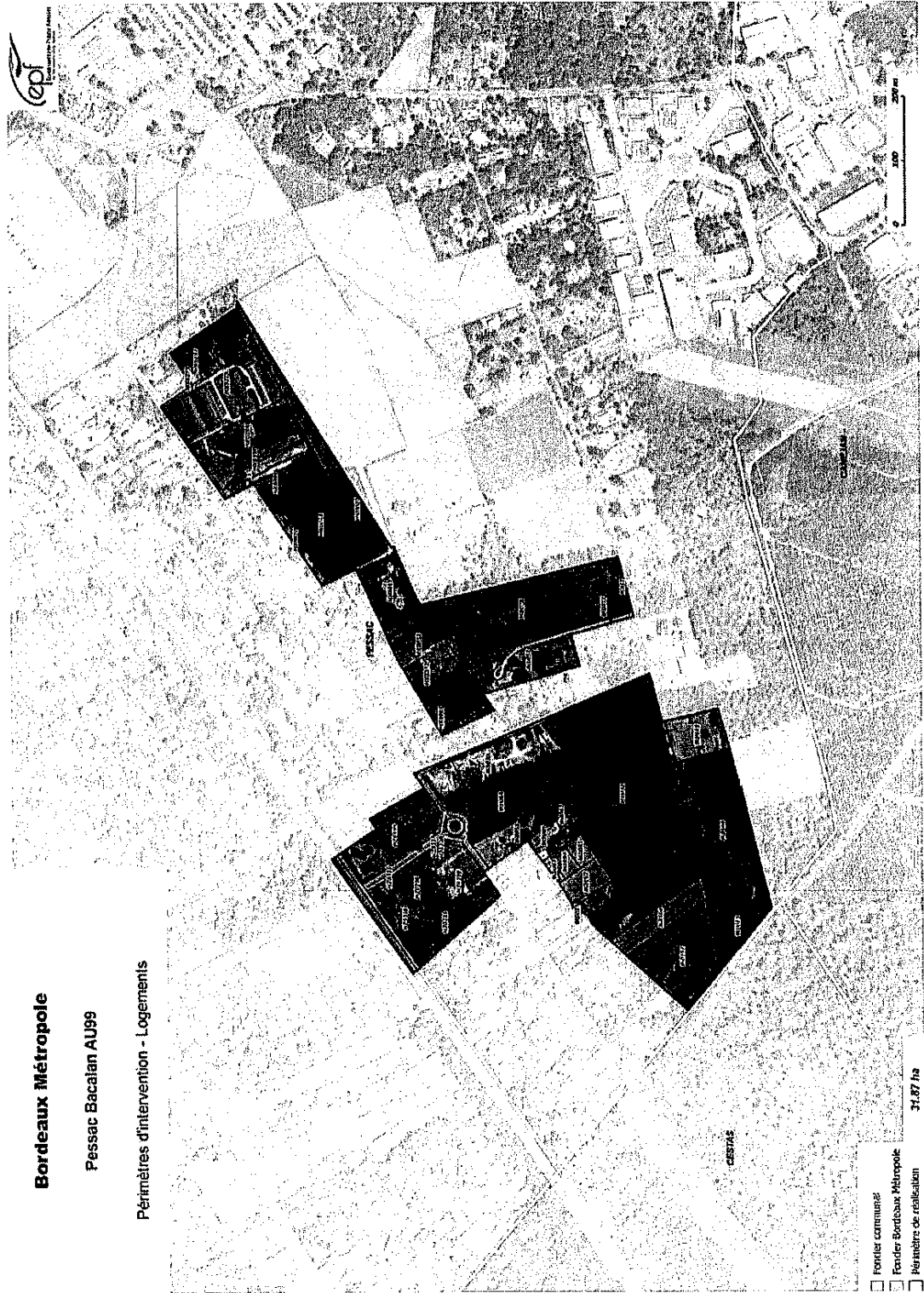
d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Bordeaux Métropole

Pessac Bacalan AU99

Périmètres d'intervention - Logements



PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

L'EPF nouvellement compétent sur le territoire de Bordeaux Métropole doit donc être en mesure de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains.

Bordeaux Métropole a d'ores et déjà une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée, active sur les sites de projet à échéance proche et en veille sur les projets de long terme.

En conséquence, la présente convention porte sur la maîtrise en réserve foncière d'une emprise stratégique et majeure pour le développement de l'habitat et le développement urbain, sur la commune de Pessac. Elle permettra dans les conditions relatives à l'article 2.2 d'intervenir également pour des actions en régulation foncière permettant de réaliser les projets de Bordeaux Métropole, selon les conditions d'intervention de l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF) au service de la politique de l'habitat métropolitaine.

Le Projet de Bordeaux Métropole:

Bordeaux Métropole sollicite l'EPF NA pour l'acquisition et le portage de plusieurs emprises foncières d'environ 31,8 ha situées sur la commune de Pessac dans le secteur Bacalan et qui porteront à terme un projet de logements.

Le projet sur ces emprises permettra de répondre aux enjeux d'accessibilité et de diversité des logements, en lien avec le Programme local de l'habitat (PLH). Pour rappel, le PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole, dont 3900 sur le territoire communal sur la période 2016-2021, dont 1170 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accessibilité des jeunes et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière active de manière à mobiliser la ressource foncière qui permettra de développer les futurs projets à horizon de 10 ans. La maîtrise foncière de cette emprise stratégique permettra, à terme, d'assurer la réalisation du projet dans l'ambition portée par la métropole

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'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de 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 Bordeaux Métropole 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, Bordeaux Métropole confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du 26 janvier 2018 et du conseil d'administration de l'EPF du 13 décembre 2017

Au vu des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à terme à Bordeaux Métropole de développer l'offre d'habitat envisagée.

Bordeaux Métropole indiquait ainsi vouloir consacrer son intervention sur les fondements suivants :

- L'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblerait préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et les sécuriser au mieux
- L'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix
- L'action de l'EPF porterait sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...)

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

La reconstitution de disponibilités foncières : permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique

Bordeaux Métropole a sollicité l'intervention foncière de l'EPF au service de la préservation de l'environnement, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole, sera précisée en 2018 par voie d'avenant à la présente convention dans le cadre de la révision en cours du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF qui fixe les orientations stratégiques de l'établissement. En l'état actuel, il ne le permet pas réglementairement.

La maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants.

La qualité urbaine des opérations : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets.

La mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'activités économiques.

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.

Il est ici rappelé que les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements fonciers à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole se réserve la possibilité de solliciter l'EPF conformément à ces statuts pour la réalisation d'études : des études foncières et/ou certaines études préalables.

Ces études pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci, après demande expresse de Bordeaux Métropole

Le périmètre d'intervention s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF agira préférentiellement par négociation amiable. La préemption lui sera délégué en tant que de besoin.

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. 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
- La négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme
- 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.
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention.
- Chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par la personne dûment habilitée au sein de Bordeaux Métropole
- l'EPF informera la métropole des actions en négociation, ou de son intention de préempter afin de recueillir la validation de Bordeaux Métropole avant toute acquisition. La validation portera notamment sur le prix.
- Bordeaux Métropole informera à tout moment l'EPF sur les évolutions réglementaires, de zonage ou de programmation qui seraient susceptibles de modifier les valeurs d'acquisitions sur les secteurs cibles.
- Un calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions sera déterminé dans les 6 mois suivant la signature de la convention

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention annexé les précisions ou dérogations sur les points suivants :

- L'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles
- Dans le cas d'acquisition de biens occupés, l'attention de Bordeaux Métropole devra particulièrement être attirée dans la mesure où, avec l'EPF, elle s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération
- Pour la gestion des biens, des modalités spécifiques pourront être étudiées, notamment relatives à l'occupation simple par la métropole dans certains cas (sans qu'elle assume les responsabilités du propriétaire). Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, il pourra être étudié avec l'accord de l'EPF la refacturation au projet de travaux ou interventions réalisés par des prestataires de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses marchés publics afférents.
- La métropole est l'unique interlocuteur de l'EPF, garante du rachat, et ainsi désignée par « la collectivité ». Le président de la métropole copréside avec l'EPF le comité de pilotage, auquel le maire de la commune pourra être associé.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs « périmètre de réalisation » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Site Bacalan**

Site : Avenue Jean Bart, emprise foncière d'environ 31,8ha, foncier bâti et nu

Projet : Les emprises foncières identifiées accueillir une opération de logements. Le site comprend 49 parcelles pour une superficie de 31.87 ha, dont 29ha zoné AU99 au PLU.

Le site est proche de la rue du Maréchal Leclerc, et en liaison directe avec le centre bourg, et les abords de Bordeaux, par le réseau de bus. Il est également directement connecté aux centres commerciaux par la rue Jean Bart, mais l'accès au campus universitaire reste cependant contraignant.

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.

2.2 Sur le périmètre de l'ensemble de la métropole, une capacité d'intervention en urgence sur des fonciers stratégiques pour répondre aux objectifs de la convention cadre

Ce périmètre est en application de la convention cadre qui précise : « *En dehors de ces secteurs d'anticipation, une action de régulation foncière pourra s'appliquer sur des fonciers complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets et à une maîtrise des prix. Ces fonciers stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents stratégiques de Bordeaux Métropole*

(PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles. ». Les acquisitions se feront par délégation du droit de préemption au cas par cas.

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 **DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (10 000 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **10 ans**, à compter sa signature.

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 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
Commune de Saint-Maurin– Le Maire Michèle DEFLISQUE	
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° 47-18-

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, r'cup'ations 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 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

R75-2018-06-14-033

CA-2018-79 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement de
l'offre de logements sur le territoire de
Saint-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole (33) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 79

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur le territoire de Saint-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole (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,

Vu la Convention Cadre n° 33-17-080 d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et d'anticipation foncière Bordeaux Métropole – EPF signée le 14 mai 2018 ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur le territoire de Saint-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole (33) 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 14 JUIN 2018

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-033 - CA-2018-79

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-033 - CA-2018-79

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements sur le territoire de Saint-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Comme indiqué dans le titre de la délibération, la convention est signée uniquement par Bordeaux Métropole. Le titre inscrit dans l'ordre du jour du Conseil d'Administration est incorrect. La commune de Saint-Médard-en-Jalles n'est pas signataire de la convention.

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

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

L'EPF nouvellement compétent sur le territoire de Bordeaux Métropole doit donc être en mesure de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains.

Bordeaux Métropole a d'ores et déjà une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée, active sur les sites de projet à échéance proche et en veille sur les projets de long terme.

En conséquence, la présente convention porte sur la maîtrise en réserve foncière d'une emprise stratégique et majeure pour le développement de l'habitat et le développement urbain, sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles. Elle permettra dans les conditions relatives à l'article 2.2 d'intervenir également pour des actions en régulation foncière permettant de réaliser les projets de Bordeaux Métropole, selon les conditions d'intervention de l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF) au service de la politique de l'habitat métropolitaine.

Bordeaux Métropole sollicite l'EPF NA pour l'acquisition et le portage d'une emprise foncière située à la limite territoriale communale avec le Haillan, un site de près de 8 ha et qui portera à terme un projet de logements.

Le projet sur cette emprise permettra une réponse aux enjeux d'accessibilité et de diversité des logements, en lien avec le Programme local de l'habitat (PLH). Pour rappel, le PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole, dont 1200 sur le territoire

communal, sur la période 2016-2021, dont 130 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accessibilité des jeunes et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière active de manière à mobiliser la ressource foncière qui permettra de développer les futurs projets à horizon de 10 ans. La maîtrise foncière de cette emprise stratégique permettra, à terme, d'assurer la réalisation du projet dans l'ambition portée par la métropole.

-Montant : 3 200 000 €

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

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

Projet 1 : Parcelles ID 22-23, avenue du Haillan, 8ha, zonage AU99, fonciers non bâtis.

Site : Avenue du Haillan, parcelle cadastrées section ID, numéros 22, en partie, et 23. L'emprise foncière est située à la frontière territoriale entre les communes de St-Médard-en-Jalles et du Haillan.

Projet : Le projet s'implante sur un site d'une surface de 8 ha, entre la route départementale D6, prochainement alimenté par le BHNS, et l'avenue de Berlincan connectant le site au centre commercial Leclerc de la commune et autres commerces de grandes surfaces.

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 OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-MEDARD-EN-JALLES
ENTRE
BORDEAUX METROPOLE,
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé –Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, **Monsieur Alain JUPPE**, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole » ;

d'une part

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 12 juin 2018,

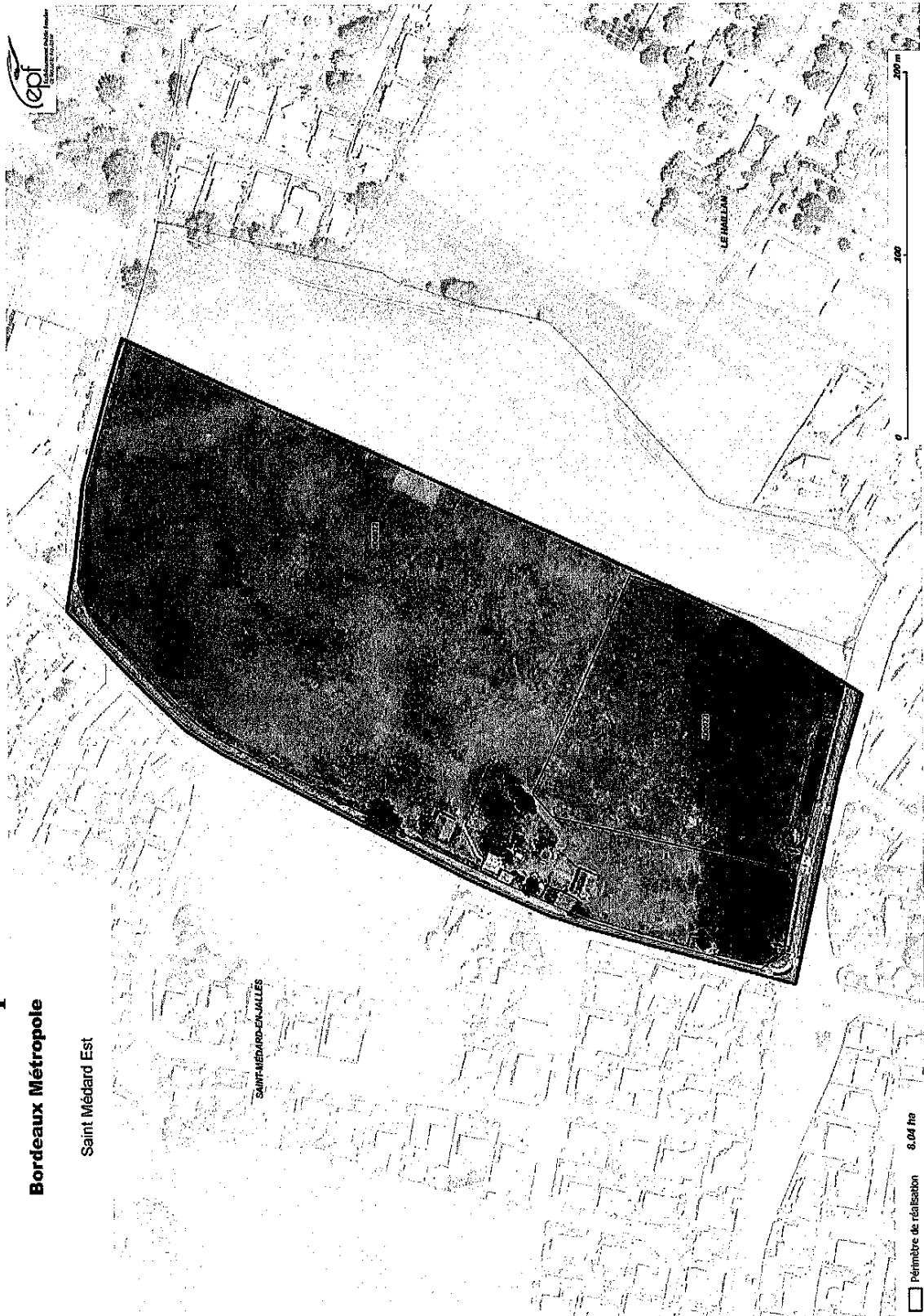
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Bordeaux Métropole

Saint Médard Est



PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

L'EPF nouvellement compétent sur le territoire de Bordeaux Métropole doit donc être en mesure de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains.

Bordeaux Métropole a d'ores et déjà une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée, active sur les sites de projet à échéance proche et en veille sur les projets de long terme.

En conséquence, la présente convention porte sur la maîtrise en réserve foncière d'une emprise stratégique et majeure pour le développement de l'habitat et le développement urbain, sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles. Elle permettra dans les conditions relatives à l'article 2.2 d'intervenir également pour des actions en régulation foncière permettant de réaliser les projets de Bordeaux Métropole, selon les conditions d'intervention de l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF) au service de la politique de l'habitat métropolitaine.

Le Projet de Bordeaux Métropole:

Bordeaux Métropole sollicite l'EPF NA pour l'acquisition et le portage d'une emprise foncière située à la limite territoriale communale avec le Haillan, un site de près de 8 ha et qui portera à terme un projet de logements.

Le projet sur cette emprise permettra une réponse aux enjeux d'accessibilité et de diversité des logements, en lien avec le Programme local de l'habitat (PLH). Pour rappel, le PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole, dont 1200 sur le territoire communal, sur la période 2016-2021, dont 130 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accessibilité des jeunes et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière active de manière à mobiliser la ressource foncière qui permettra de développer les futurs projets à horizon de 10 ans. La maîtrise foncière de cette emprise stratégique permettra, à terme, d'assurer la réalisation du projet dans l'ambition portée par la métropole.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent Bordeaux Métropole 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, Bordeaux Métropole confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du 26 janvier 2018 et du conseil d'administration de l'EPF du 13 décembre 2017

Au vu des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à terme à Bordeaux Métropole de développer l'offre d'habitat envisagée.

Bordeaux Métropole indiquait ainsi vouloir consacrer son intervention sur les fondements suivants :

- L'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblerait préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et les sécuriser au mieux
- L'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix
- L'action de l'EPF porterait sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...)

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

La reconstitution de disponibilités foncières : permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique

Bordeaux Métropole a sollicité l'intervention foncière de l'EPF au service de la préservation de l'environnement, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole, sera précisée en 2018 par voie d'avenant à la présente convention dans le cadre de la révision en cours du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF qui fixe les orientations stratégiques de l'établissement. En l'état actuel, il ne le permet pas réglementairement.

La maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants.

La qualité urbaine des opérations : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets.

La mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'activités économiques.

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.

Il est ici rappelé que les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements fonciers à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole se réserve la possibilité de solliciter l'EPF conformément à ces statuts pour la réalisation d'études : des études foncières et/ou certaines études préalables.

Ces études pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci, après demande expresse de Bordeaux Métropole

Le périmètre d'intervention s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF agira préférentiellement par négociation amiable. La préemption lui sera délégué en tant que de besoin.

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. 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
- La négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme
- 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.
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention.
- Chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par la personne dûment habilitée au sein de Bordeaux Métropole
- l'EPF informera la métropole des actions en négociation, ou de son intention de préempter afin de recueillir la validation de Bordeaux Métropole avant toute acquisition. La validation portera notamment sur le prix.
- Bordeaux Métropole informera à tout moment l'EPF sur les évolutions réglementaires, de zonage ou de programmation qui seraient susceptibles de modifier les valeurs d'acquisitions sur les secteurs cibles.
- Un calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions sera déterminé dans les 6 mois suivant la signature de la convention

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention annexé les précisions ou dérogations sur les points suivants :

- L'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles
- Dans le cas d'acquisition de biens occupés, l'attention de Bordeaux Métropole devra particulièrement être attirée dans la mesure où, avec l'EPF, elle s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération
- Pour la gestion des biens, des modalités spécifiques pourront être étudiées, notamment relatives à l'occupation simple par la métropole dans certains cas (sans qu'elle assume les responsabilités du propriétaire). Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, il pourra être étudié avec l'accord de l'EPF la refacturation au projet de travaux ou interventions réalisés par des prestataires de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses marchés publics afférents.
- La métropole est l'unique interlocuteur de l'EPF, garante du rachat, et ainsi désignée par « la collectivité ». Le président de la métropole copréside avec l'EPF le comité de pilotage, auquel le maire de la commune pourra être associé.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs « périmètre de réalisation » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Parcelles ID 22-23, avenue du Haillan, 8ha, zonage AU99, fonciers non bâtis.**

Site : Avenue du Haillan, parcelles cadastrées section ID, numéros 22, en partie, et 23. L'emprise foncière est située à la frontière territoriale entre les communes de St-Médard-en-Jalles et du Haillan.

Projet : Le projet s'implante sur un site d'une surface de 8 ha, entre la route départementale D6, prochainement alimenté par le BHNS, et l'avenue de Berlincan connectant le site au centre commercial Leclerc de la commune et autres commerces de grandes surfaces.

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.

2.2 Sur le périmètre de l'ensemble de la métropole, une capacité d'intervention en urgence sur des fonciers stratégiques pour répondre aux objectifs de la convention cadre

Ce périmètre est en application de la convention cadre qui précise : « *En dehors de ces secteurs d'anticipation, une action de régulation foncière pourra s'appliquer sur des fonciers complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets et à une maîtrise des prix. Ces fonciers stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents stratégiques de Bordeaux Métropole (PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles.* ». Les acquisitions se feront par délégation du droit de préemption au cas par cas.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (3 200 000 € 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, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **10 ans**, à compter sa signature.

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 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
Commune de Saint-Maurin– Le Maire Michèle DEFLISQUE	
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n° 47-18-

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

<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

R75-2018-06-14-034

CA-2018-80 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement de
l'activité économique de l'OIM de Bordeaux Aéroparc
entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 80

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique de l'OIM de Bordeaux Aéroport entre Bordeaux Métropole (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,

Vu la Convention Cadre n° 33-17-080 d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et d'anticipation foncière Bordeaux Métropole – EPF signée le 14 mai 2018 ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique de l'OIM de Bordeaux Aéroport entre Bordeaux Métropole (33) 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 ROUËDE

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 14 JUIN 2018

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique de l'OIM de Bordeaux Aéroport entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Comme indiqué dans le titre de la délibération, la convention est signée uniquement par Bordeaux Métropole. Le titre inscrit dans l'ordre du jour du Conseil d'Administration est incorrect. Les communes de Saint-Médard-en-Jalles, le Haillan et Mérignac ne sont pas signataires de la convention.

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

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat logements permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix à la demande, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée.

La présente convention permet de définir la localisation des secteurs et des parcelles destinées à réaliser des réserves foncières pour du développement économique, de présenter l'enveloppe financière prévisionnelle et les conditions d'intervention de l'EPF au service de la politique de l'économie métropolitaine.

Bordeaux Métropole sollicite l'EPF pour l'acquisition et le portage des fonciers mobilisables dans le cadre de l'OIM Aéroport.

L'OIM Bordeaux Aéroport, créée par délibération du 25 septembre 2015 du conseil métropolitain (cf Annexe 3), dont le périmètre de 2 515 ha s'étend sur les trois communes de Saint-Médard-En-Jalles, Mérignac, et le Haillan, apportera un réel essor de l'activité économique sur le territoire métropolitain, assurant sa compétitivité et son attractivité aux échelles interrégionale et nationale. Le site constituera un des 3 pôles majeurs d'attractivité économique de la métropole et vise le développement de nombreux emplois, sur les territoires de Saint-Médard-en-Jalles, le Haillan et Mérignac.

Le développement d'une zone industrielle dans le cadre de l'OIM sera accompagné par un panel d'actions en matière de mobilité afin d'améliorer les conditions d'accessibilité du territoire.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière active de manière à mobiliser la ressource foncière qui permettra de développer les futurs projets à horizon de 10 ans. L'EPF doit produire, de manière active

et avec le plein appui de Bordeaux Métropole, des volumes d'intervention foncière à même de constituer un stock suffisant à l'échelle des besoins de l'OIM tels qu'estimés par Bordeaux Métropole.

-**Montant** : 12 000 000 €

-**Durée** : 10 ans

-**Périmètres** :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte

- **Secteur n°1, « Des circuits » Méridnac : zonage AU du PLUi.**

Site : Avenue de Bellevue et environs. L'emprise est située sur la Commune de Méridnac s'étend sur une superficie de près de 73ha.

- **Secteur n°2, « Beutre - BA 106 » Méridnac : zonage US du PLUi.**

Site : Avenue de l'Argonne et environs. L'emprise est située sur la Commune de Méridnac s'étend sur une superficie de près de 15ha.

- **Secteur n°3, « Roland-Garros » : Commune de Méridnac 25 ha, zonage AU et US au PLUi.** Site : Avenue Roland Garros et à proximité. L'emprise foncière est située sur la commune de Méridnac. L'emprise s'étend sur une superficie de près de 25 ha

- **Secteur n°4, « Drolin » : avenue de Mazeau, zonage US au PLUi.**

Site : Avenue de Mazeau, l'emprise foncière est située à la frontière territoriale entre les communes de St-Médard-en-Jalles et du Haillan. L'emprise s'étend sur une superficie de près de 110 ha.

- **Secteur n°5, « Boucheries » : Commune du Haillan , zonage AU, US, Ng au PLUi.**

Site : Rue de Touban et à proximité. L'emprise foncière est située sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles, Le Haillan et Méridnac. L'emprise s'étend sur une superficie près de 31 ha.

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

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

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

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

- **Projet 1 : Parcelles ID 22-23, avenue du Haillan, 8ha, zonage AU99, fonciers non bâtis.**

Site : Avenue du Haillan, parcelles cadastrées section ID, numéros 22, en partie, et 23. L'emprise foncière est située à la frontière territoriale entre les communes de St-Médard-en-Jalles et du Haillan.

Projet : Le projet s'implante sur un site d'une surface de 8 ha, entre la route départementale D6, prochainement alimenté par le BHNS, et l'avenue de Berlincan connectant le site au centre commercial Leclerc de la commune et autres commerces de grandes surfaces.

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 OPERATIONNELLE N°

**D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE
L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE SITE DE PROJETS DE
L'OIM AEROPARC SUR LES COMMUNES DE
MERIGNAC, LE HAILLAN, SAINT-MEDARD-EN-JALLES**

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE,

ET

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

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé –Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, **Monsieur Alain JUPPE**, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du.....,

Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat logements permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix à la demande, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée.

La présente convention permet de définir la localisation des secteurs et des parcelles destinés à réaliser des réserves foncières pour du développement économique, de présenter l'enveloppe financière prévisionnelle et les conditions d'intervention de l'EPF au service de la politique de l'économie métropolitaine.

Le Projet de la Métropole :

Bordeaux Métropole sollicite l'EPF pour l'acquisition et le portage des fonciers mobilisables dans le cadre de l'OIM Aéroport.

L'OIM Bordeaux Aéroport, créée par délibération du 25 septembre 2015 du conseil métropolitain (cf Annexe 3), dont le périmètre de 2 515 ha s'étend sur les trois communes de Saint-Médard-En-Jalles, Mérignac, et le Haillan, apportera un réel essor de l'activité économique sur le territoire métropolitain, assurant sa compétitivité et son attractivité aux échelles interrégionale et nationale. Le site constituera un des 3 pôles majeurs d'attractivité économique de la métropole et vise le développement de nombreux emplois, sur les territoires de Saint-Médard-en-Jalles, le Haillan et Mérignac.

Le développement d'une zone industrielle dans la cadre de l'OIM sera accompagné par un panel d'actions en matière de mobilité afin d'améliorer les conditions d'accessibilité du territoire.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière active de manière à mobiliser la ressource foncière qui permettra de développer les futurs projets à horizon de 10 ans. L'EPF doit produire, de manière active et avec le plein appui de Bordeaux Métropole, des volumes d'intervention foncière à même de constituer un stock suffisant à l'échelle des besoins de l'OIM tels qu'estimés par Bordeaux Métropole.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte 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.

Par la présente convention, Bordeaux Métropole et l'EPF s'associent pour contribuer à assurer la maîtrise foncière des secteurs stratégiques pour accompagner le développement économique du territoire métropolitain.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens

- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.1 Rappel de la Convention Cadre

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du 26 janvier 2018 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Au regard des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à Bordeaux Métropole de développer l'activité économique, en renforcement des centralités sur le territoire de l'OIM Aéroparc.

Bordeaux Métropole indiquait ainsi vouloir consacrer son intervention sur les fondements suivants :

- L'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblerait préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et les sécuriser au mieux
- L'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix
- L'action de l'EPF porterait sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...)

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

La reconstitution de disponibilités foncières : permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique

Bordeaux Métropole a sollicité l'intervention foncière de l'EPF au service de la préservation de l'environnement, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole, sera précisée en 2018 par voie d'avenant à la présente convention dans le cadre de la révision en cours du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF qui fixe les orientations stratégiques de l'établissement. En l'état actuel, il ne le permet pas réglementairement.

La maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants.

La qualité urbaine des opérations : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets.

La mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'activités économiques.

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.

Il est ici rappelé que les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements fonciers à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole se réserve la possibilité, de solliciter l'EPF conformément à ces statuts pour la réalisation d'études : des études foncières et/ou certaines études préalables.

Ces études pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci, après demande expresse de Bordeaux Métropole

Le périmètre d'intervention s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF agira préférentiellement par négociation amiable. La préemption lui sera délégué sur les périmètres de réalisation et en tant que de besoin sur les périmètres de veille.

A noter que sur les secteurs visés par la présente convention, certains fonciers sont la propriété de Bordeaux Métropole. La superficie de ces derniers est comprise dans les surfaces énoncées ci-dessous.

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de

délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

- L'EPF informera la métropole des actions en négociation, ou de son intention de préempter afin de recueillir la validation de Bordeaux Métropole avant toute acquisition. La validation portera notamment sur le prix.
- Bordeaux Métropole informera à tout moment l'EPF sur les évolutions réglementaires, de zonage ou de programmation qui seraient susceptibles de modifier les valeurs d'acquisitions sur les secteurs cibles.
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention.
- Chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par un élu référent de Bordeaux Métropole
- Un calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions sera déterminé dans les 6 mois suivant la signature de la convention.

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention annexé les précisions ou dérogations sur les points suivants :

- L'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles
- Dans le cas d'acquisition de biens occupés, l'attention de Bordeaux Métropole devra particulièrement être attirée dans la mesure où, avec l'EPF, elle s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération
- Pour la gestion des biens, des modalités spécifiques pourront être étudiées, notamment relatives à l'occupation simple par la métropole dans certains cas (sans qu'elle assume les responsabilités du propriétaire). Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, il pourra être étudié avec l'accord de l'EPF la refacturation au projet de travaux ou interventions réalisés par des prestataires de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses marchés publics afférents.
- La métropole est l'unique interlocuteur de l'EPF, garante du rachat, et ainsi désignée par « la collectivité ». Le président de la métropole copréside avec l'EPF le comité de pilotage, auquel le maire de la commune pourra être associé.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs « périmètre de veille » (en vert sur la carte annexée), la liste des références cadastrales figure dans le tableau récapitulatif annexé.

- **Secteur n°1, « Des circuits » Méridnac : zonage AU du PLUi.**

Site : Avenue de Bellevue et environs. L'emprise est située sur la Commune de Méridnac s'étend sur une superficie de près de 73ha.

- **Secteur n°2, « Beutre - BA 106 » Méridnac : zonage US du PLUi.**

Site : Avenue de l'Argonne et environs. L'emprise est située sur la Commune de Méridnac s'étend sur une superficie de près de 15ha.

• **Secteur n°3, « Roland-Garros » : Commune de Mérignac 25 ha, zonage AU et US au PLUi.**

Site : Avenue Roland Garros et à proximité. L'emprise foncière est située sur la commune de Mérignac. L'emprise s'étend sur une superficie de près de 25 ha

• **Secteur n°4, « Drolin » : avenue de Mazeau, zonage US au PLUi.**

Site : Avenue de Mazeau, l'emprise foncière est située à la frontière territoriale entre les communes de St-Médard-en-Jalles et du Haillan. L'emprise s'étend sur une superficie de près de 110 ha.

• **Secteur n°5, « Boucheries » : Commune du Haillan, zonage AU, US, Ng au PLUi.**

Site : Rue de Touban et à proximité. L'emprise foncière est située sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles, Le Haillan et Mérignac. L'emprise s'étend sur une superficie près de 31 ha.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs « périmètre de réalisation » (en rouge sur la carte annexée), la liste des références cadastrales figure dans le tableau récapitulatif annexé.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• **Secteur n°6, « Deux Poteaux » : Commune de Mérignac 62 ha, zonage AU et US au PLUi.**

Site : Avenue de l'Argonne, l'emprise foncière est située sur la commune de Mérignac. L'emprise s'étend sur une superficie de près de 62 ha.

Projet : Le projet concerne l'opération d'intérêt métropolitain, OIM Aéroparc couvrant au total 2 515 ha.

Les fonciers du projet ont vocation à accueillir en priorité des activités économiques, dans les domaines de l'aérospatiale et défense (ASD) et de la sphère productive en général. Le projet d'aménagement piloté par Bordeaux Métropole consiste également à aménager de nouvelles infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics) en vue d'améliorer l'accessibilité et les conditions d'accueil du site.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord systématique de la collectivité 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.

2.3 Sur le périmètre de l'ensemble de la métropole, une capacité d'intervention en urgence sur des fonciers stratégiques pour répondre aux objectifs de la convention cadre

Ce périmètre est en application de la convention cadre qui précise : « En dehors de ces secteurs d'anticipation, une action de régulation foncière pourra s'appliquer sur des fonciers complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets et à une maîtrise des prix. Ces fonciers stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents stratégiques de Bordeaux Métropole (PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles. ». Les acquisitions se feront par délégation du droit de préemption au cas par cas.

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 **DOUZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (12 000 000 € HT)**. Ce montant pourra être revu par voie d'avenant.

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit préalable de Bordeaux Métropole en la personne de son président, ou de toute personne dûment habilitée, selon les formulaires annexés à la présente convention. En outre, afin de définir de façon coordonnée les évaluations et faisabilités, les services de l'EPF et Bordeaux Métropole partageront aussi tôt que possible les informations à disposition.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **10 ans**, à compter de sa première signature.

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe n°3 : délibération du 25.09.2015 créant l'OIM Aéroport

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 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

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

R75-2018-06-14-035

CA-2018-81 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques
en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux
Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 81

Approbation du projet : Convention opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux Métropole (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,

Vu la Convention Cadre n° 33-17-080 d'appui à l'action foncière de Bordeaux Métropole et d'anticipation foncière Bordeaux Métropole – EPF signée le 14 mai 2018 ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux Métropole (33) 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 14 JUIN 2018

Le Préfet,

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

Michel STOUMBORF

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention Opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention:****-Objet : mixte (habitat/ développement économique)**

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

L'EPF nouvellement compétent sur le territoire de Bordeaux Métropole doit donc être en mesure de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains. Il intervient notamment d'ores et déjà sur plusieurs sites de réserves foncières de long terme.

Bordeaux Métropole souhaite en parallèle que l'EPF puisse intervenir sur tout site stratégique pour ses projets et ses objectifs de développement urbain, dans le respect d'une urbanisation maîtrisée et avec des prix de sortie maîtrisés.

Bordeaux Métropole a défini de manière précise dans son PLU des objectifs clairs et ambitieux de développement urbain sur son territoire, très dynamique.

Des grands sites de projet, des sites de centralité urbaine et des sites de développement et d'aménagement urbain ont ainsi été définis sur l'ensemble du territoire, qui ont vocation à développer l'offre de logements, d'équipements de proximité afin de renforcer les centralités.

Les sites en continuité des axes stratégiques de transport, existants et en projet, ont aussi été repérés et définis.

Au-delà de ces sites, Bordeaux Métropole a examiné l'ensemble du territoire métropolitain et déterminé que des possibilités de réalisation de projets de logement existent sur des sites qui par leur importance influent de manière importante sur l'évolution du développement urbain d'un site urbain.

Bordeaux Métropole envisage ainsi d'ores et déjà d'engager la maîtrise foncière de fonciers qui permettront de faciliter et d'améliorer la qualité de l'aménagement ultérieur, sur les sites identifiés au PLU comme dans la continuité des axes de transport ou sur tout site qui peut influencer sur le développement urbain du secteur.

Ces interventions doivent contribuer aux objectifs du PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole, sur la période 2016-2021, afin de favoriser l'accessibilité des jeunes et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière de manière à mobiliser la ressource foncière. La maîtrise foncière par l'EPF permettra, à terme, d'assurer la réalisation de projets dans l'ambition portée par la métropole

-Montant : 30 000 000 €

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille :

L'ensemble des périmètres sont en cours de définition par Bordeaux Métropole.

Ces périmètres sont en application de la convention cadre qui précise : « *En dehors de ces secteurs d'anticipation, une action de régulation foncière pourra s'appliquer sur des fonciers complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets et à une maîtrise des prix. Ces fonciers stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents stratégiques de Bordeaux Métropole (PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles.* ».

Sites : L'intervention portera sur des fonciers qui permettront de faciliter et d'améliorer la qualité de l'aménagement ultérieur, sur les sites identifiés au PLU comme dans la continuité des axes de transport ou sur tout site qui peut influencer sur le développement urbain du secteur.

Projets : L'intervention appuiera des projets de logement ou des projets mixtes comportant une part de logement

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de projet engagée par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière, avec délégation du droit de préemption au cas par cas le cas échéant.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
DE MAITRISE FONCIERE D'EMPRISES STRATEGIQUES EN
REGULATION FONCIERE SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX
METROPOLE**

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé –Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, **Monsieur Alain JUPPE**, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole » ;

d'une part

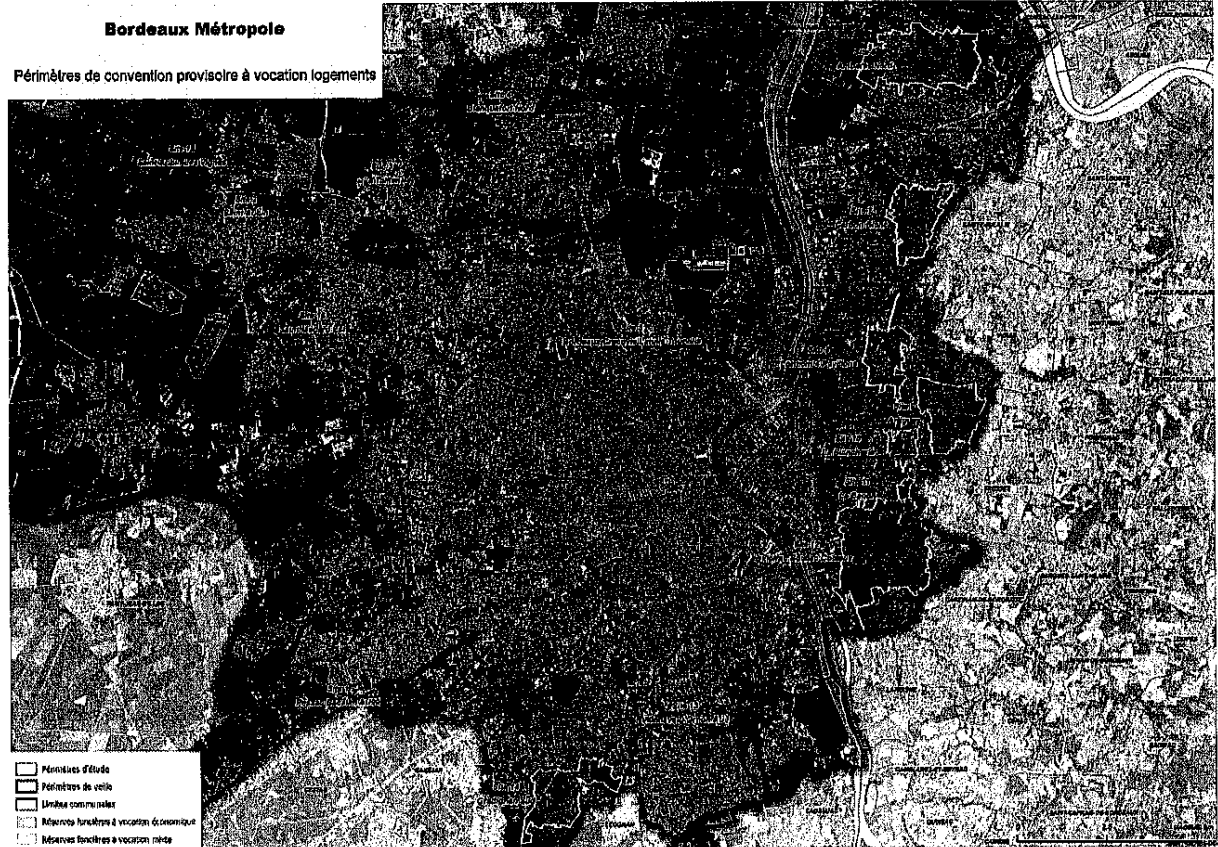
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention en cours de préparation



PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

L'EPF nouvellement compétent sur le territoire de Bordeaux Métropole doit donc être en mesure de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains. Il intervient notamment d'ores et déjà sur plusieurs sites de réserves foncières de long terme.

Bordeaux Métropole souhaite en parallèle que l'EPF puisse intervenir sur tout site stratégique pour ses projets et ses objectifs de développement urbain, dans le respect d'une urbanisation maîtrisée et avec des prix de sortie maîtrisés.

Le Projet de Bordeaux Métropole:

Bordeaux Métropole a défini de manière précise dans son PLU des objectifs clairs et ambitieux de développement urbain sur son territoire, très dynamique.

Des grands sites de projet, des sites de centralité urbaine et des sites de développement et d'aménagement urbain ont ainsi été définis sur l'ensemble du territoire, qui ont vocation à développer l'offre de logements, d'équipements de proximité afin de renforcer les centralités.

Les sites en continuité des axes stratégiques de transport, existants et en projet, ont aussi été repérés et définis.

Au-delà de ces sites, Bordeaux Métropole a examiné l'ensemble du territoire métropolitain et déterminé que des possibilités de réalisation de projets de logement existent sur des sites qui par leur importance influent de manière importante sur l'évolution du développement urbain d'un site urbain.

Bordeaux Métropole envisage ainsi d'ores et déjà d'engager la maîtrise foncière de fonciers qui permettront de faciliter et d'améliorer la qualité de l'aménagement ultérieur, sur les sites identifiés au PLU comme dans la continuité des axes de transport ou sur tout site qui peut influencer sur le développement urbain du secteur.

Ces interventions doivent contribuer aux objectifs du PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole, sur la période 2016-2021, afin de favoriser l'accessibilité des jeunes et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

Compte tenu de la raréfaction croissante des disponibilités foncières, le territoire de Bordeaux Métropole nécessite une intervention foncière de manière à mobiliser la ressource foncière. La maîtrise foncière par l'EPF permettra, à terme, d'assurer la réalisation de projets dans l'ambition portée par la métropole

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'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de 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 Bordeaux Métropole 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, Bordeaux Métropole 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 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du 26 janvier 2018 et du conseil d'administration de l'EPF du 13 décembre 2017

Au vu des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à terme à Bordeaux Métropole de développer l'offre d'habitat envisagée.

Bordeaux Métropole indiquait ainsi vouloir consacrer son intervention sur les fondements suivants :

- L'action de l'EPF Nouvelle Aquitaine ciblerait préférentiellement les réserves foncières de long terme (10 à 15 ans) afin d'anticiper les projets et les sécuriser au mieux
- L'action de l'EPF peut également viser à contenir les prix de référence sur certaines zones où la spéculation pourrait fragiliser l'économie d'un projet ou alimenter l'inflation des prix
- L'action de l'EPF porterait sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...)

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

La reconstitution de disponibilités foncières : permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique

Bordeaux Métropole a sollicité l'intervention foncière de l'EPF au service de la préservation de l'environnement, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole, sera précisée en 2018 par voie d'avenant à la présente convention dans le cadre de la révision en cours du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF qui fixe les orientations stratégiques de l'établissement. En l'état actuel, il ne le permet pas réglementairement.

La maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants.

La qualité urbaine des opérations : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets.

La mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'activités économiques.

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.

Il est ici rappelé que les études de stratégie foncière visant notamment à cibler les gisements fonciers à maîtriser ou à faire évoluer les documents de planification, ainsi que les études urbaines sont du ressort de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole se réserve la possibilité de solliciter l'EPF conformément à ces statuts pour la réalisation d'études : des études foncières et/ou certaines études préalables.

Ces études pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci, après demande expresse de Bordeaux Métropole

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. 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
- La négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme
- 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.
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention.
- Chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par la personne dûment habilitée au sein de Bordeaux Métropole
- l'EPF informera la métropole des actions en négociation, ou de son intention de préempter afin de recueillir la validation de Bordeaux Métropole avant toute acquisition. La validation portera notamment sur le prix.
- Bordeaux Métropole informera à tout moment l'EPF sur les évolutions réglementaires, de zonage ou de programmation qui seraient susceptibles de modifier les valeurs d'acquisitions sur les secteurs cibles.

- Un calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions sera déterminé dans les 6 mois suivant la signature de la convention

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention annexé les précisions ou dérogations sur les points suivants :

- L'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles
- Dans le cas d'acquisition de biens occupés, l'attention de Bordeaux Métropole devra particulièrement être attirée dans la mesure où, avec l'EPF, elle s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération
- Pour la gestion des biens, des modalités spécifiques pourront être étudiées, notamment relatives à l'occupation simple par la métropole dans certains cas (sans qu'elle assume les responsabilités du propriétaire). Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, il pourra être étudié avec l'accord de l'EPF la refacturation au projet de travaux ou interventions réalisés par des prestataires de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses marchés publics afférents.
- La métropole est l'unique interlocuteur de l'EPF, garante du rachat, et ainsi désignée par « la collectivité ». Le président de la métropole copréside avec l'EPF le comité de pilotage, auquel le maire de la commune pourra être associé.

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

L'ensemble des périmètres sont en cours de définition par Bordeaux Métropole.

Ces périmètres sont en application de la convention cadre qui précise : « *En dehors de ces secteurs d'anticipation, une action de régulation foncière pourra s'appliquer sur des fonciers complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets et à une maîtrise des prix. Ces fonciers stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents stratégiques de Bordeaux Métropole (PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles.* ».

Sites : L'intervention portera sur des fonciers qui permettront de faciliter et d'améliorer la qualité de l'aménagement ultérieur, sur les sites identifiés au PLU comme dans la continuité des axes de transport ou sur tout site qui peut influencer sur le développement urbain du secteur.

Projets : L'intervention appuiera des projets de logement ou des projets mixtes comportant une part de logement

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de projet engagée par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière, avec délégation du droit de préemption au cas par cas le cas échéant.

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 **TRENTE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (30 000 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **10 ans**, à compter sa signature.

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur 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'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 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

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

R75-2018-06-14-036

CA-2018-82 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle entre la commune de la Couronne, la CdA
du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle-Aquitaine relative à l'intervention
foncière sur le Commune (logements et développement
économique, restructuration industrielle

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018-82

Approbation du projet : Convention Opérationnelle entre la commune de la Couronne, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine relative à l'intervention foncière sur le Commune (logements et développement économique, restructuration industrielle

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 la commune de la Couronne, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine relative à l'intervention foncière sur le Commune (logements et développement économique, restructuration industrielle

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 14 JUIN 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

2018-06-14-036 - CA-2018-82

2018-06-14-036 - CA-2018-82

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle entre la commune de la Couronne, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine relative à l'intervention foncière sur le Commune (logements et développement économique, restructuration industrielle

Description de la convention : Développement de la commune

-Objet : Développement de la commune de La Couronne

Cette nouvelle convention vise à rassembler l'ensemble des projets structurants engagés par la commune de La Couronne à l'échelle de son centre-ville en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine à savoir :

- La revitalisation du centre-ville de La Couronne et du quartier de l'étang des Moines
- La requalification d'un vaste site industriel vacant situé en entrée de ville
- L'aménagement d'un nouveau quartier urbain au niveau du secteur de La Contrie,

A ce titre, l'EPF avait déjà signé des conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2 et n°3),
- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2),
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

-Montant : 5 000 000 €

-Durée : Jusqu'au 31 décembre 2023

Une orientation politique devra être prise avant fin 2018 sur les fonciers inconstructibles pour cause de vestiges archéologiques sur la ZAC de La Contrie. Sur les emprises foncières constructibles, les cessions devront intervenir avant fin 2020.

-Périmètres :

Périmètre d'études :

Le périmètre d'études correspond à un périmètre élargi autour du centre-ville de La Couronne comprenant notamment le quartier de l'Etang des Moines.

Périmètre de veille :

Le périmètre de veille correspond à plusieurs périmètres figurant en vert sur la carte en annexe.

Projet : Opérations de densification et de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines

La collectivité aimerait engager des opérations de densification ou de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines afin de favoriser l'intégration ce quartier à la ville et d'y développer de la mixité sociale.

Périmètre de réalisation :

Projet 1 : Opérations de réinvestissement de propriétés localisées rue de la libération

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, plusieurs petits ensembles situés en centre bourg ont été identifiés en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit de biens bâtis vacants et dégradés. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien garage établi en cœur de ville – Rue de Quiers – Référence cadastrale BR n°48

Sur cet ancien garage doté d'une localisation intéressante à l'échelle de la ville de La Couronne, la commune souhaiterait engager une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Projet 3 : Opérations de logements au niveau du site de La Contrie

Sur cette vaste emprise foncière d'environ 10 hectares, il est envisagé l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitations intégrant du logement locatif social, du logement libre ou encore des résidences à destination des séniors et des étudiants.

Projet 4 : Opération de restructuration d'un îlot urbain localisé avenue de la gare

La commune souhaite rester en veille sur cet ensemble de propriétés qui se dégrade ces dernières années.

Projet 5 : Requalification du site industriel

Site d'environ 200 ha comprenant en partie Ouest de la Voie ferrée un ensemble industriel de plusieurs bâtiments, et à l'Est de la Voie Ferrée des bassins et une carrière

La commune de la Couronne et Grand Angoulême souhaitent engager une réflexion préalable sur un projet mixte logement - activité économique, en fonction des contraintes du site telles qu'elles peuvent être analysées. Les éléments précis de projets sur la réutilisation de bâtiments ou d'urbanisation, et de vocation des différentes parties du site, pourront être affinés en fonction de l'analyse.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N°

**RELATIVE A L'INTERVENTION FONCIERE SUR LA COMMUNE
(LOGEMENTS, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, RESTRUCTURATION
INDUSTRIELLE)**

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à «Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne», représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX – représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « L'EPCI » ou "Grand Angoulême"

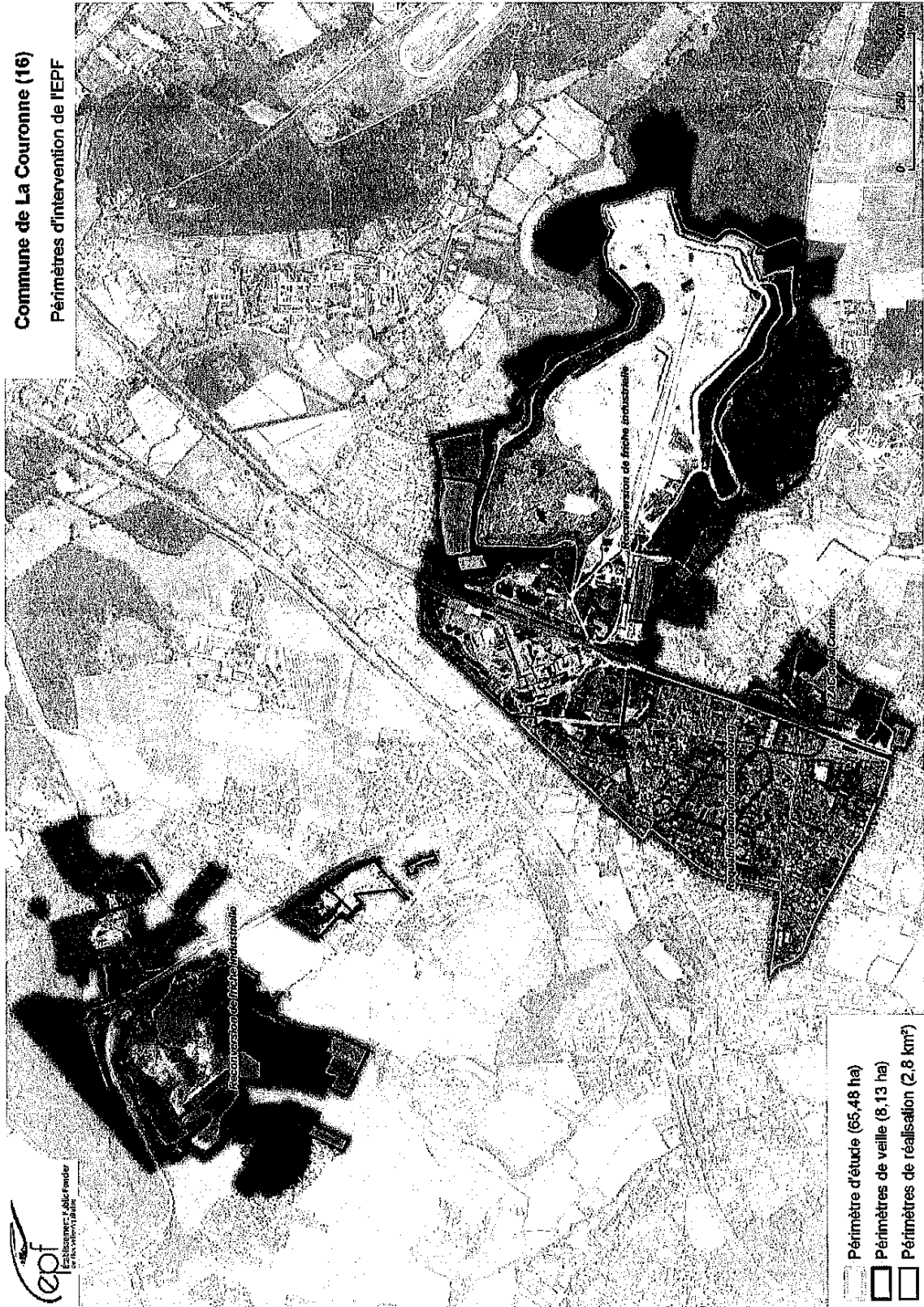
et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018- en date du 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

Cette nouvelle convention vise à rassembler l'ensemble des projets structurants engagés par la commune de La Couronne à l'échelle de son centre-ville en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine à savoir :

- La revitalisation du centre-ville de La Couronne et du quartier de l'étang des Moines
- La requalification d'un vaste site industriel vacant situé en entrée de ville
- L'aménagement d'un nouveau quartier urbain au niveau du secteur de La Contrie,

A ce titre, l'EPF avait déjà signé des conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2 et n°3),
- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2),
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

La Commune de La Couronne

Avec environ 7 636 habitants (Population Municipale 2014), la commune de La Couronne, située au sud-est d'Angoulême voit sa population régulièrement progresser depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a pourtant mis en évidence sur la commune un taux de vacance relativement élevé (6,4% en 2014). Ce diagnostic a également montré sur la commune une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 5,8 % du parc privé étaient considérés comme potentiellement indignes (2 200 logements PPPI sur l'Agglomération en 2011 selon FILOCOM).

Au regard des dispositions prévues à l'article 55 de la loi SRU, la commune, avec un taux de 22,26 % de logements sociaux, atteint les 20% de logements sociaux demandés. Il s'agit pour la commune de continuer à produire de manière à maintenir ces 20% de logements sociaux, mais également et surtout d'offrir à la population des logements de qualité, accessibles en termes de loyers et de charges, correspondants aux attentes actuelles de la population.

Le nouveau PLH s'est fixé un objectif de production de 700 nouveaux logements par an sur Grand Angoulême en s'attachant à proposer une offre de logement de qualité, adapté aux besoins tout en limitant la consommation de l'espace et l'étalement urbain, en optimisant la localisation de l'habitat sur les zones déjà urbanisées. L'intervention en matière de renouvellement doit être privilégiée à travers notamment :

- ◆ le renouvellement des logements vétustes ou de quartiers dégradés ;
- ◆ la remise sur le marché des logements vacants ;
- ◆ un rééquilibrage de la production de logement social entre les communes, notamment la commune de La Couronne ;

- ◆ la recherche des potentialités résiduelles des espaces bâtis pour densifier les zones urbanisées et réhabiliter des friches ;
- ◆ le développement de la production d'hébergement d'urgence.

Afin de répondre aux objectifs du PLH intercommunal pour la période 2014-2020, soit une **production annuelle de logements de 82 logements tous statuts confondus dont 9 logements sociaux**, la commune de La Couronne souhaite intervenir prioritairement en renouvellement urbain du parc existant, ancien et obsolète, et en densification dans son centre-ville.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

Le Projet de la Commune :

Le projet global de développement de la commune de La Couronne se traduit par trois principaux projets structurants détaillés ci-après :

- . La revitalisation du centre-ville par des opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain notamment à l'échelle du quartier de l'étang des Moines localisé à proximité immédiate du centre ville**
- . La requalification d'un ancien site industriel désaffecté**
- . L'aménagement d'un nouveau quartier urbain au niveau du site de La Contrie**

Le projet de revitalisation du centre-ville de La Couronne

La commune de La Couronne souhaite engager un projet ambitieux de revitalisation de son centre-ville. A ce titre, la commune a identifié différents îlots où propriétés en déshérence sur lesquels elle souhaiterait développer des opérations de logements en renouvellement urbain et en réhabilitation dans un objectif de mixité sociale.

L'intervention de l'EPF dans le cadre de ce projet « centre-ville » porte également sur la requalification du quartier de l'Etang des Moines poursuivant notamment un objectif principal de développement de la mixité sociale à l'échelle de ce quartier et du centre-ville.

Le projet de reconversion d'un vaste site industriel

La commune envisage de requalifier un site industriel structurant à l'échelle de l'agglomération, situé au Nord de la commune, présentant des enjeux de réinsertion conséquents tant sur le plan économique, patrimonial ou d'habitat.

Tout d'abord, la reconversion de ce industriel présente un réel intérêt en vue du déploiement potentiel d'activités économiques. Certaines emprises de ce site profitent notamment d'une localisation intéressante à proximité d'un échangeur de la Route Nationale 10 et d'un centre commercial d'envergure communautaire. Ainsi, les activités économiques qui pourraient être déployées sur ces emprises profiteraient de cette visibilité et de cette accessibilité. Par ailleurs, ce site industriel est également constitué d'anciennes carrières, parfois bien situées à l'échelle communautaire, sur lesquelles le développement de zones d'activités pourrait également être envisagées à l'échelle communautaire.

Certaines emprises de ce site industriel, jouxtant le nord du centre-ville de La Couronne par la rue Léonard Jarraud, présentent des enjeux conséquents le développement d'opérations d'habitat en renouvellement urbain ou en réhabilitation de l'existant. En effet, ce site industriel est notamment composé d'anciennes bâtisses, aujourd'hui inoccupées, sur lesquelles pourraient être développées des opérations de logements qui profiteraient d'une accessibilité intéressante à la RN 10 et d'une proximité immédiate avec le centre-ville (commerces, services...).

Enfin, la reconversion de ce site industriel devra nécessairement prendre en considération sa valeur patrimoniale indéniable qui forge l'identité de la commune de La Couronne. Ce patrimoine se révèle être tant industriel (cimenterie, hangars...) que religieux (abbaye).

Le projet d'aménagement d'un nouveau quartier au niveau du site de La Contrie

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ l'aménagement du site de La Contrie dans le respect des objectifs du PLH et reposant sur les principes suivants :
 1. créer une unique voie primaire parallèle à la pente afin de desservir la partie la plus haute, une autre voie parallèle à la ligne TGV permettra de desservir le pied du coteau
 2. créer des cheminements piétons paysagers perpendiculaires à la pente selon des axes visuels ou fonctionnels intéressants
 3. Inscrire le bâti dans la pente et le paysage en favorisant les formes urbaines plus denses au pied du coteau
 4. Privilégier l'implantation d'activités tertiaires au pied du coteau
- ◆ inscrire le quartier dans une démarche avec des exigences environnementales et mettant l'accent sur :
 1. la qualité du bâti
 2. la qualité des espaces publics
 3. la priorité donnée aux déplacements doux
 4. la limitation de l'empreinte écologique

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs, les centres-villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'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.

1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Grand Angoulême rappelle la politique développée à travers la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 02 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;

- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

1.2. – RESILIATION DES CONVENTIONS ET TRANSFERT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

La Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération et l'EPF décident, d'un commun accord, de résilier :

- La convention projet n° CCA 16-14-018 signée le 14 novembre 2014 et ses avenants n°1, n°2 et n°3 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF
- La convention projet n°CP 16-11-003 signée le 19 juillet 2011 et ses avenants n°1 et n°2 entre la Commune de La Couronne et l'EPF,
- La convention opérationnelle n°16-16-062 signée le 1^{er} juin 2017 entre la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF

En conséquence, la Commune de La Couronne et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre desdites conventions opérationnelles sont transférés en totalité sur la présente convention.

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.

Le périmètre d'études correspond à un périmètre élargi autour du centre-ville de La Couronne comprenant notamment le quartier de l'Etang des Moines.

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

Le périmètre de veille correspond à plusieurs périmètres figurant en vert sur la carte en annexe.

Projet : Opérations de densification et de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines

La collectivité aimerait engager des opérations de densification ou de renouvellement urbain sur un secteur du quartier de l'Etang des Moines afin de favoriser l'intégration ce quartier à la ville et d'y développer de la mixité sociale.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond à différents sites inscrits en rouge sur la carte en page 2).

Projet 1 : Opérations de réinvestissement de propriétés localisées rue de la libération

Au vu de l'état d'avancement des réflexions engagées par la Commune, plusieurs petits ensembles situés en centre bourg ont été identifiés en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit de biens bâtis vacants et dégradés. L'EPF se donne la possibilité d'intervenir sur ces biens mais se réserve la possibilité de réaliser préalablement quelques études pour préciser les projets et les emprises concernées.

Projet 2 : Opération de renouvellement urbain sur un ancien garage établi en cœur de ville – Rue de Quiers – Référence cadastrale BR n°48

Sur cet ancien garage doté d'une localisation intéressante à l'échelle de la ville de La Couronne, la commune souhaiterait engager une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Projet 3 : Opérations de logements au niveau du site de La Contrie

Sur cette vaste emprise foncière d'environ 10 hectares, il est envisagé l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitations intégrant du logement locatif social, du logement libre ou encore des résidences à destination des séniors et des étudiants.

Projet 4 : Opération de restructuration d'un îlot urbain localisé avenue de la gare

La commune souhaite rester en veille sur cet ensemble de propriétés qui se dégrade ces dernières années.

Projet 5 : Requalification du site industriel

Site d'environ 200 ha comprenant en partie Ouest de la Voie ferrée un ensemble industriel de plusieurs bâtiments, et à l'Est de la Voie Ferrée des bassins et une carrière

La commune de la Couronne et Grand Angoulême souhaitent engager une réflexion préalable sur un projet mixte logement - activité économique, en fonction des contraintes du site telles qu'elles peuvent être analysées. Les éléments précis de projets sur la réutilisation de bâtiments ou d'urbanisation, et de vocation des différentes parties du site, pourront être affinés en fonction de l'analyse.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 5 000 000 € HT (CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).

Dans le cadre des conventions opérationnelles antérieures, l'EPF a d'ores et déjà réalisé des acquisitions foncières à savoir :

- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2) : *L'EPF a réalisé des acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés par acte authentique, pour une surface totale de 92 118 m². A ce jour, l'EPF porte un engagement financier global dans le cadre de cette convention à hauteur de 1 069 493.52 €*
- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2 et n°3). *L'EPF n'a réalisé d'acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés. A ce jour, l'EPF porte un engagement financier global dans le cadre de cette convention à hauteur de 13 152.85 €*
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine. *L'EPF n'a réalisé d'acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés. A ce jour, l'EPF ne porte aucun engagement financier dans le cadre de cette convention.*

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention sera échu(e) au 31 décembre 2023.

Une orientation politique devra être prise avant fin 2018 sur les fonciers inconstructibles pour cause de vestiges archéologiques sur la ZAC de La Contrie. Sur les emprises foncières constructibles, les cessions devront intervenir avant fin 2020.

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Couronne
représentée par son Maire,

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

Jean-François DAURE

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Grand Angoulême
représentée par

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

R75-2018-06-14-037

CA-2018-83 Approbation du projet : Convention
Partenariale entre L'Union Départementale des Maires de
la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 83

Approbation du projet : Convention Partenariale entre L'Union Départementale des Maires de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Partenariale entre L'Union Départementale des Maires de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 14 JUIN 2018

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

10/10/2018 10:10:10

10/10/2018 10:10:10

10/10/2018 10:10:10

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Partenariale entre L'Union Départementale des Maires de la Dordogne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne

C'est une Association de type « loi 1901 » qui existe depuis le 29 mai 1962

Elle regroupe en son sein les 520 maires de Dordogne et actuellement 18 Présidents d'EPCI fiscalité propre

Elle est administrée par un Conseil d'Administration composé de 35 membres titulaires ayant chacun un suppléant, élus par leurs pairs à l'occasion de chaque renouvellement municipal.

L'Union des Maires représente les maires et présidents d'EPCI et fait entendre leur voix :

- Au plan départemental : par son Président, les membres de son conseil d'Administration et ses représentants au sein des nombreuses commissions départementales de la Préfecture
- Au plan national : par sa proximité avec l'Association des Maires de France, ses élus et ses différents services.

L'activité de L'Union des Maires s'organise majoritairement autour de quatre missions essentielles en direction de ses adhérents

- L'Information
- La Formation des élus
- Le Conseil juridique aux maires et Présidents d'EPCI
- La concertation et les actions de partenariat

Dans le cadre de cette dernière compétence, elle est amenée à conclure des partenariats sous forme conventionnelle avec tous les services, associations, structures publiques ou privées qui ont une activité en relation avec la gestion des collectivités du bloc communal.

L'UDM 24 et l'EPF partagent la volonté d'appuyer les élus et les collectivités de la manière la plus efficace possible dans leurs actions de développement territorial, selon leurs domaines de compétences respectifs. L'UDM anime, sur le territoire de compétence de l'EPF, un réseau de collectivités très actif.

L'EPFNA et l'UDM 24 souhaitent dans ce cadre travailler à l'organisation conjointe de certains de leurs temps d'information ou de consultation sur des thématiques dans lesquels ils font collectivement référence : habitat, foncier, revitalisation des cœurs de ville, développement économique et environnement.

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

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui aux territoires pour les domaines d'expertises qu'ils ont en commun
- Organiser et co-animer des temps de formation à destination des collectivités dans le périmètre de compétence de l'EPFNA, et à destination de l'équipe de l'UDM 24
- Apporter leur témoignage et leur expertise lors de temps d'informations programmés sur le territoire par l'EPF ou l'UDM 24 ou par certains de leurs partenaires
- Permettre la remontée d'informations communes des problématiques des territoires, concernant par exemple la fiscalité, les programmes d'investissement nationaux (ANAH, ...)

Objet : convention partenariale

Durée : la convention sera échuë au 31 décembre 2022

Périmètre : département de la Dordogne



**PROJET DE CONVENTION PARTENARIALE
ENTRE
L'UNION DÉPARTEMENTALE DES MAIRES DE LA DORDOGNE
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

La présente convention est passée

Entre

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne, dont le siège est situé

Boulevard de Saltgourd, Marsac-sur-l'Isle 24430, représentée par **Bernard VAURIAC**, en qualité de Président,

Ci-après dénommé « **l'UDM 24** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 107 boulevard du grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'Administration n° CA-2018-.. en date du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PREAMBULE

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne

C'est une Association de type « loi 1901 » qui existe depuis le 29 mai 1962

Elle regroupe en son sein les **520 maires de Dordogne** et actuellement **18 Présidents d'EPCI fiscalité propre**

Elle est administrée par un Conseil d'Administration composé de **35 membres titulaires** ayant chacun un suppléant, élus par leurs pairs à l'occasion de chaque renouvellement municipal.

L'Union des Maires représente les maires et présidents d'EPCI et fait entendre leur voix :

- **Au plan départemental** : par son Président, les membres de son conseil d'Administration et ses représentants au sein des nombreuses commissions départementales de la Préfecture
- **Au plan national** : par sa proximité avec l'Association des Maires de France, ses élus et ses différents services.

L'activité de L'Union des Maires s'organise majoritairement autour de quatre missions essentielles en direction de ses adhérents

- **L'Information**
- **La Formation des élus**
- **Le Conseil juridique aux maires et Présidents d'EPCI**
- **La concertation et les actions de partenariat**

Dans le cadre de cette dernière compétence, elle est amenée à conclure des partenariats sous forme conventionnelle avec tous les services, associations, structures publiques ou privées qui ont une activité en relation avec la gestion des collectivités du bloc communal.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) partenaire de la stratégie foncière des territoires de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA conventionne avec toutes les strates de territoires, en proposant une intervention adaptée à leurs enjeux spécifiques :

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, mais aussi celle de l'agglomération de Royan Atlantique (CARA), ainsi que sur les nouveaux territoires comme le Bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume financier et quantitatif d'interventions qui sera sensiblement plus important.

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

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux de département. Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département. L'EPFNA dispose de conventions actives sur l'ensemble des agglomérations, d'une part, de sa zone de compétence historique et ce sera assez vite le cas pour l'ensemble des nouvelles agglomérations des six départements intégrant la zone de compétence.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches. L'EPFNA dispose en général de conventions d'intervention avec les communes et communautés de communes principales volontaristes. Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement d'habitat et de commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

Dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville », annoncé par le Gouvernement le 15 décembre 2017, les Etablissements Publics Fonciers d'Etat sont mobilisés aux côtés des autres établissements publics d'Etat (ANAH, ANRU, EPA), de la Caisse des Dépôts et Consignation et d'Action Logement pour renforcer leur intervention en centre-ville, en s'assurant de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations. L'EPF Nouvelle-Aquitaine s'engagera aux côtés des collectivités concernées, pour contribuer à la revitalisation du cœur des villes moyennes, par une intervention foncière ciblée sur des immeubles d'habitation et des locaux d'activité, particulièrement commerciaux.

ARTICLE 1. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

L'UDM 24 et l'EPF partagent la volonté d'appuyer les élus et les collectivités de la manière la plus efficace possible dans leurs actions de développement territorial, selon leurs domaines de compétences respectifs. L'UDM anime, sur le territoire de compétence de l'EPF, un réseau de collectivités très actif.

L'EPFNA et l'UDM 24 souhaitent dans ce cadre travailler à l'organisation conjointe de certains de leurs temps d'information ou de consultation sur des thématiques dans lesquels ils font collectivement référence : habitat, foncier, revitalisation des cœurs de ville, développement économique et environnement.

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

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui aux territoires pour les domaines d'expertises qu'ils ont en commun
- Organiser et co-animer des temps de formation à destination des collectivités dans le périmètre de compétence de l'EPFNA, et à destination de l'équipe de l'UDM 24
- Apporter leur témoignage et leur expertise lors de temps d'informations programmés sur le territoire par l'EPF ou l'UDM 24 ou par certains de leurs partenaires
- Permettre la remontée d'informations communes des problématiques des territoires, concernant par exemple la fiscalité, les programmes d'investissement nationaux (ANAH, ...)

ARTICLE 2 – MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT

Afin de mettre en œuvre ces objectifs partagés, l'UDM 24 et l'EPFNA souhaitent mettre en place des échanges réguliers dont la forme sera à déterminer, généraux ou sur des projets qui font l'objet d'une intervention conjointe. Ces interventions porteront en priorité sur les thématiques développées conjointement, notamment :

- Les outils de maîtrise foncière : portage foncier, préemption, expropriation
- Stratégie foncière des collectivités et mobilisation du portage foncier pour la mise en œuvre de leur projet d'aménagement
- Maîtrise de l'urbanisation et des valeurs foncières
- Production de logements en zone tendue (lutte contre la spéculation foncière, maîtrise des prix, densification, maîtrise de l'étalement urbain) et en zone détendue (mixité et diversité de l'offre de logement, lutte contre extension urbaine, recherche d'opérateurs)

- Redynamisation des centres bourgs, revitalisation commerciale et reconquête des friches de cœur de ville

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

2.1 Intervention de l'EPFNA lors des événements de l'UDM 24

Il s'agit de temps de sensibilisation auprès des collectivités membres, sur un format d'une demi-journée (information) ou d'une journée (formation), organisé à échéance régulière par l'UDM 24. Chaque événement est dédié à l'apport d'expertise et au retour d'expérience sur une thématique ayant trait aux enjeux de gestion des collectivités et du développement local. Ces temps d'information pourraient associer ponctuellement l'EPFNA, pour un apport d'expertise, la présentation de sa méthode d'intervention ou de ses références sur la thématique à l'étude, accompagné éventuellement du représentant d'une collectivité ayant conventionné avec lui.

2.2 Animation du réseau local des acteurs du développement territorial

L'EPF et l'UDM 24 pourront animer et mobiliser, au travers de groupes de travail, les acteurs locaux, publics et privés pour contribuer au débat et aux réflexions nationales sur des thématiques d'actualités entrant dans leurs champs de compétences, que les expériences soient partagées et que les informations soient diffusées en réseau à l'échelle départementale. L'UDM 24 pourrait ainsi solliciter l'EPF pour intervenir dans le cadre de ses réunions qui rassemble tous les présidents et directeurs des intercommunalités de la Dordogne.

2.3 Echanges entre services juridiques

L'UDM 24 dispose d'un service juridique généraliste. Des échanges réguliers avec les juristes de l'EPF peuvent être organisés pour évoquer les questions du domaine de compétence de l'EPF et permettre d'apporter des réponses plus précises aux adhérents de l'UDM 24.

ARTICLE 3. DUREE DE LA CONVENTION - CONDITIONS DE VALIDATION ET DE RESILIATION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et sera échue au 31 décembre 2022. Elle pourra être prolongée par voie d'avenant. Elle pourra être résiliée par l'un ou l'autre partenaire par courrier avec un préavis de trois mois.

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

L'Union Départementale des Maires de la Dordogne

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bernard VAURIAC,
Président de l'Union
Départementales des Maires de la
Dordogne

Philippe GRALL,
Directeur Général de
l'Etablissement Public Foncier
Nouvelle-Aquitaine

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-038

CA-2018-84 Approbation du projet :
Convention Partenariale avec l'Association des Maires
Ruraux du Lot et Garonne (47) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018-84

Approbation du projet :

**Convention Partenariale avec l'Association des Maires Ruraux du Lot et Garonne (47)
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 Partenariale avec l'Association des Maires Ruraux du Lot et Garonne (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

14 JUIN 2018
Le Préfet, *Pour le Préfet,*
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
Convention Partenariale avec l'Association des Maires Ruraux du Lot et Garonne (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention Partenariale avec l'Association des Maires Ruraux du Lot et Garonne (47) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Créée le 19 octobre 2009, déclaration n° W474000804, statuts déposés à la Sous-Préfecture de NERAC.

L'AMR 47 a pour objet de défendre la liberté municipale, de faire prendre en considération les problèmes spécifiques des communes rurales, d'aider et d'accompagner les collectivités locales, d'informer les élus sur l'évolution de la réglementation et d'être à leurs cotés pour les soutenir auprès des autorités administratives, du conseil départemental et du conseil régional.

Son siège est situé en mairie de SAINT-LAURENT 47130.

L'association est administrée par un bureau composé de :

Président : Guy CLUA, Maire de SAINT-LAURENT

Secrétaire : Annie REIMHERR, Maire de BEAUVILLE

Trésorière : Jacqueline SIGNOURET, Maire de MONTPEZAT

et de 16 membres du conseil d'administration.

Le bureau se réunit sur des secteurs géographiques différents de notre département, une fois par trimestre, avec des thèmes liés à l'actualité, le dernier en date, le 17 février dernier : présentation générale du numérique en Lot-et-Garonne, présentation de l'outil signal-réseau qui peut être mis en place par Orange dans les collectivités, présentation de l'application panneau pocket qui permet à tout citoyen d'être informé en temps réel des événements de leur commune sur leur portable.

L'AMR 47 est sous la responsabilité de l'Association des Maires Ruraux de France, dont le siège est situé à LYON.

L'AMRF a pour slogan : « des Maires au service des Maires ».

Elle est force de proposition envers l'assemblée nationale, le sénat et l'Etat.

Créée en 1971 suite à la loi Marcelin qui souhaitait supprimer les 36000 communes de France.

Elle regroupe des communes de moins de 3500 habitants et a publié de nombreux ouvrages autour du manifeste pour le monde rural, le pouvoir des campagnes, le 36000 communes, pour la ruralité de demain, le livret blanc et noir de l'intercommunalité... etc..

En 2018, Son action porte sur la révision constitutionnelle avec une notion d'espace rural, sur une intercommunalité choisie, sur un mode de calcul équitable sur le nombre de sièges au sein des EPCI, sur les finances locales et plus particulièrement pour une DGF plus juste, sur l'urbanisme et la loi GEMAPI, sur l'école, sur la santé, la mobilité et le numérique, sur les crédits européens...

L'AMR47 et l'EPF partagent la volonté d'appuyer les élus et les collectivités de la manière la plus efficace possible dans leurs actions de développement territorial, selon leurs domaines de compétences respectifs. L'AMR anime, sur le territoire de compétence de l'EPF, un réseau de collectivités très actif.

L'EPFNA et l'AMR47 souhaitent dans ce cadre travailler à l'organisation conjointe de certains de leurs temps d'information ou de consultation sur des thématiques dans lesquels ils font collectivement référence : habitat, foncier, revitalisation des cœurs de ville, développement économique et environnement.

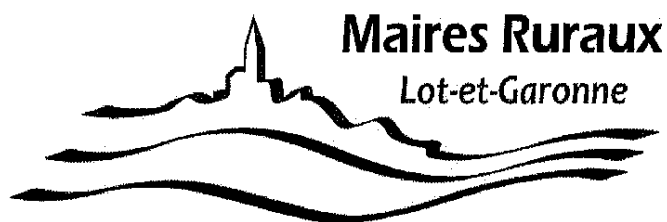
Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui aux territoires pour les domaines d'expertises qu'ils ont en commun
- Organiser et co-animer des temps de formation à destination des collectivités dans le périmètre de compétence de l'EPFNA, et à destination de l'équipe de l'AMR47
- Apporter leur témoignage et leur expertise lors de temps d'informations programmés sur le territoire par l'EPF ou l'AMR ou par certains de leurs partenaires
- Permettre la remontée d'informations communes des problématiques des territoires, concernant par exemple la fiscalité, les programmes d'investissement nationaux (ANAH, ...)

Objet : convention partenariale

Durée : la convention sera échue au 31 décembre 2022

Périmètre : département du Lot et Garonne



En Mairie 47130 St-Laurent.



**CONVENTION PARTENARIALE AVEC
L'ASSOCIATION DES MAIRES RURAUX DU LOT-ET-GARONNE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

La présente convention est passée

Entre

L'Association des Maires Ruraux du Lot-et-Garonne, dont le siège est situé 5 avenue Robert Philippon
47 130 SAINT-LAURENT représentée par **Guy CLUA**, en qualité de Président,

Ci-après dénommé « **l'AMR47** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère
industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 107 boulevard du grand Cerf, CS
70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son Directeur Général,
nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil
d'Administration n° CA-2018-.. en date du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

L'Association des Maires Ruraux du Lot-et-Garonne,

Créée le 19 octobre 2009, déclaration n° W474000804, statuts déposés à la Sous-Préfecture de NERAC.

L'AMR 47 a pour objet de défendre la liberté municipale, de faire prendre en considération les problèmes spécifiques des communes rurales, d'aider et d'accompagner les collectivités locales, d'informer les élus sur l'évolution de la réglementation et d'être à leurs cotés pour les soutenir auprès des autorités administratives, du conseil départemental et du conseil régional.

Son siège est situé en mairie de SAINT-LAURENT 47130.

L'association est administrée par un bureau composé de :

Président : Guy CLUA, Maire de SAINT-LAURENT

Secrétaire : Annie REIMHERR, Maire de BEAUVILLE

Trésorière : Jacqueline SIGNOURET, Maire de MONTPEZAT

et de 16 membres du conseil d'administration.

Le bureau se réunit sur des secteurs géographiques différents de notre département, une fois par trimestre, avec des thèmes liés à l'actualité, le dernier en date, le 17 février dernier : présentation générale du numérique en Lot-et-Garonne, présentation de l'outil signal-réseau qui peut être mis en place par Orange dans les collectivités, présentation de l'application panneau pocket qui permet à tout citoyen d'être informé en temps réel des événements de leur commune sur leur portable.

L'AMR 47 est sous la responsabilité de l'Association des Maires Ruraux de France, dont le siège est situé à LYON.

L'AMRF a pour slogan : « des Maires au service des Maires ».

Elle est force de proposition envers l'assemblée nationale, le sénat et l'Etat.

Créée en 1971 suite à la loi Marcelin qui souhaitait supprimer les 36000 communes de France.

Elle regroupe des communes de moins de 3500 habitants et a publié de nombreux ouvrages autour du manifeste pour le monde rural, le pouvoir des campagnes, le 36000 communes, pour la ruralité de demain, le livret blanc et noir de l'intercommunalité... etc..

En 2018, Son action porte sur la révision constitutionnelle avec une notion d'espace rural, sur une intercommunalité choisie, sur un mode de calcul équitable sur le nombre de sièges au sein des EPCI, sur les finances locales et plus particulièrement pour une DGF plus juste, sur l'urbanisme et la loi GEMAPI, sur l'école, sur la santé, la mobilité et le numérique, sur les crédits européens...

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) partenaire de la stratégie foncière des territoires de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA conventionne avec toutes les strates de territoires, en proposant une intervention adaptée à leurs enjeux spécifiques :

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, mais aussi celle de l'agglomération de Royan Atlantique (CARA), ainsi que sur les nouveaux territoires comme le Bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume financier et quantitatif d'interventions qui sera sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d'appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU,

des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux de département. Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département. L'EPFNA dispose de conventions actives sur l'ensemble des agglomérations, d'une part, de sa zone de compétence historique et ce sera assez vite le cas pour l'ensemble des nouvelles agglomérations des six départements intégrant la zone de compétence.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches. L'EPFNA dispose en général de conventions d'intervention avec les communes et communautés de communes principales volontaristes. Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement d'habitat et de commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

Dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville », annoncé par le Gouvernement le 15 décembre 2017, les Etablissements Publics Fonciers d'Etat sont mobilisés aux côtés des autres établissements publics d'Etat (ANAH, ANRU, EPA), de la Caisse des Dépôts et Consignation et d'Action Logement pour renforcer leur intervention en centre-ville, en s'assurant de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations. L'EPF Nouvelle-Aquitaine s'engagera aux côtés des collectivités concernées, pour contribuer à la revitalisation du cœur des villes moyennes, par une intervention foncière ciblée sur des immeubles d'habitation et des locaux d'activité, particulièrement commerciaux.

ARTICLE 1. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

L'AMR47 et l'EPF partagent la volonté d'appuyer les élus et les collectivités de la manière la plus efficace possible dans leurs actions de développement territorial, selon leurs domaines de compétences respectifs. L'AMR anime, sur le territoire de compétence de l'EPF, un réseau de collectivités très actif.

L'EPFNA et l'AMR47 souhaitent dans ce cadre travailler à l'organisation conjointe de certains de leurs temps d'information ou de consultation sur des thématiques dans lesquels ils font collectivement référence : habitat, foncier, revitalisation des cœurs de ville, développement économique et environnement.

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

- Partager la connaissance des problématiques communes, notamment des dispositifs d'appui aux territoires pour les domaines d'expertises qu'ils ont en commun

- Organiser et co-animer des temps de formation à destination des collectivités dans le périmètre de compétence de l'EPFNA, et à destination de l'équipe de l'AMR47
- Apporter leur témoignage et leur expertise lors de temps d'informations programmés sur le territoire par l'EPF ou l'AMR ou par certains de leurs partenaires
- Permettre la remontée d'informations communes des problématiques des territoires, concernant par exemple la fiscalité, les programmes d'investissement nationaux (ANAH, ...)

ARTICLE 2 – MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT

Afin de mettre en œuvre ces objectifs partagés, l'AMR47 et l'EPFNA souhaitent mettre en place des échanges réguliers, généraux ou sur des projets qui font l'objet d'une intervention conjointe. Ces interventions porteront en priorité sur les thématiques développées conjointement, notamment :

- Les outils de maîtrise foncière : portage foncier, préemption, expropriation
- Stratégie foncière des collectivités et mobilisation du portage foncier pour la mise en œuvre de leur projet d'aménagement
- Maîtrise de l'urbanisation et des valeurs foncières
- Production de logements en zone tendue (lutte contre la spéculation foncière, maîtrise des prix, densification, maîtrise de l'étalement urbain) et en zone détendue (mixité et diversité de l'offre de logement, lutte contre extension urbaine, recherche d'opérateurs)
- Redynamisation des centres bourgs, revitalisation commerciale et reconquête des friches de cœur de ville

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

2.1 Intervention de l'EPFNA lors des événements de L'Association des Maires Ruraux du Lot-et-Garonne,

Il s'agit de temps de sensibilisation auprès des collectivités membres, sur un format d'une demi-journée (information) ou d'une journée (formation), organisé à échéance régulière par l'AMR47. Chaque événement est dédié à l'apport d'expertise et au retour d'expérience sur une thématique ayant trait aux enjeux de gestion des collectivités et du développement local. Ces temps d'information pourraient associer ponctuellement l'EPFNA, pour un apport d'expertise, la présentation de sa méthode d'intervention ou de ses références sur la thématique à l'étude, accompagné éventuellement du représentant d'une collectivité ayant conventionné avec lui.

2.2 Animation du réseau local des acteurs du développement territorial

L'EPF et l'AMR47 pourront animer et de mobiliser, au travers de groupes de travail, les acteurs locaux, publics et privés pour contribuer au débat et aux réflexions nationales sur des thématiques d'actualités

entrant dans leurs champs de compétences, que les expériences soient partagées et que les informations soient diffusées en réseau à l'échelle départementale. L'AMR47 pourrait ainsi solliciter l'EPF pour intervenir dans le cadre de ses réunions qui rassemble tous les présidents et directeurs des intercommunalités de la Dordogne.

2.3 Echanges entre services juridiques

L'AMR47 dispose d'un service juridique généraliste via l'Association Nationale située à LYON (AMRF). Des échanges réguliers avec les juristes de l'EPF peuvent être organisés pour évoquer les questions du domaine de compétence de l'EPF et permettre d'apporter des réponses plus précises aux adhérents de l'AMR47.

ARTICLE 3. DUREE DE LA CONVENTION - CONDITIONS DE VALIDATION ET DE RESILIATION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et sera échue au 31 décembre 2022. Elle pourra être prolongée par voie d'avenant. Elle pourra être résiliée par l'un ou l'autre partenaire par courrier avec un préavis de trois mois.

Fait à, le en 2 exemplaires originaux

L'Association des Maires Ruraux du Lot-et-Garonne, et
L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Guy CLUA,
Président de L'Association des
Maires Ruraux du Lot-et-Garonne,

Philippe GRALL,
Directeur Général de
l'Etablissement Public Foncier
Nouvelle-Aquitaine

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-039

CA-2018-85 Approbation du projet :
Convention d'objectifs 2018-2023 entre la Ville de
Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 85

**Convention d'objectifs 2018-2023 entre la Ville de Limoges (87) 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 d'objectifs 2018-2023 entre la ville de Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention d'objectifs.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **14 JUIN 2018**

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
Convention d'objectifs 2018-2023 entre la Ville de Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :****Convention d'objectifs 2018-2023 entre la Ville de Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine****Description de la convention :****-Objet :** Développement économique, habitat**-Durée :** 31 décembre 2023**-Montant maximal :** 250 000,00 €

La Commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle Aquitaine partagent un objectif commun de lutte réaliste contre l'étalement urbain, de redynamisation des Centres Ville, d'économie des finances publiques, de développement d'une offre de logements abordables en quantité et qualité suffisante et de développement économique et commercial.

La Commune a défini un projet de ville comme support du développement urbain de Limoges. Ce projet communal se traduit notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision et par le renforcement du cœur de la Ville de Limoges pour enrayer la perte démographique et d'attrait économique au profit de la périphérie, en consolidant sans équivoque ses fonctions de centralité de métropole régionale que possède Limoges.

Il fixe 3 axes stratégiques :

- 1/ « Limoges, un Pôle régional à conforter », en optimisant le positionnement de la Métropole au sein de la Nouvelle Aquitaine, en renforçant l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu et en déployant une croissance durable ;
- 2/ « Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer », en confortant la vocation de ville à vivre intergénérationnelle, en développant une offre de logement diversifiée et adaptée, en confortant la vocation de Limoges comme ville verte, et en poursuivant la diversification de l'offre en matière de mobilité ;
- 3/ « Limoges, une ville et une campagne à vivre », en renforçant le centre-ville Limougeaud, en tissant la trame de proximité dans les faubourgs, en gérant et en organisant le développement des extensions urbaines, enfin, en assurant un cadre de vie de qualité de manière globale.

La Ville de Limoges pourra compter sur les compétences de l'EPF pour venir en appui des projets communaux dans le cadre de ces objectifs. Ainsi :

1. En matière de développement économique et de création d'emploi, l'EPF a la capacité de porter des bâtiments en friche pour les déconstruire et libérer des terrains. Il peut aussi acquérir des bâtiments récemment libérés ou en cours de libération pour permettre une réutilisation sans qu'une friche apparaisse. Il peut, dans cet objectif, réaliser des études de gisement foncier.
2. En matière d'habitat, l'EPF peut intervenir sur les centres villes et centres-bourgs, sur des projets de taille moyenne. Il peut s'agir de réhabiliter du bâtiment pour y installer un projet

mixte logements-commerces, de raser un bâtiment pour aérer, d'élargir un îlot peu structuré avec de l'habitat individuel dense.

La présente convention a donc vocation à définir les grands axes d'intervention de l'EPF sur le territoire de la ville de Limoges, dans tous les domaines, et à permettre une réflexion commune sur les priorités d'intervention et une recherche de terrains d'intervention probants en faveur du développement de la commune dans le cadre de son projet.

Les études réalisées en faveur de la reconversion ou de la valorisation du foncier pourront être déstockées par l'EPF.



CONVENTION D'OBJECTIFS 2018-2023

ENTRE

La Commune de Limoges dont le siège est situé - 9 Place Léon Betoulle, 87000 LIMOGES - représentée par son maire, Monsieur Emile Roger LOMBERTIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

D'une part

ET

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle Aquitaine partagent un objectif commun de lutte réaliste contre l'étalement urbain, de redynamisation des Centres Ville, d'économie des finances publiques, de développement d'une offre de logements abordables en quantité et qualité suffisante et de développement économique et commercial.

La diversité des problématiques de la Ville de Limoges et le dynamisme avec lequel les acteurs y font face sont une caractéristique de cette commune, notamment dans le domaine de la création et de l'artisanat qui constitue une marque de fabrique du territoire. Ville d'Art et d'Histoire, la Ville de Limoges a récemment été reconnue « ville créative » par l'UNESCO dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Cette reconnaissance de l'excellence de l'écosystème créatif local et de son patrimoine aura des retombées touristiques et économiques sur l'ensemble des acteurs locaux favorisant le développement et le rayonnement de la commune.

La Commune a défini un projet de ville comme support du développement urbain de Limoges. Ce projet communal se traduit notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision et par le renforcement du cœur de la Ville de Limoges pour enrayer la perte démographique et d'attrait économique au profit de la périphérie, en consolidant sans équivoque ses fonctions de centralité de métropole régionale que possède Limoges.

Il fixe 3 axes stratégiques :

- 1/ « Limoges, un Pôle régional à conforter », en optimisant le positionnement de la Métropole au sein de la Nouvelle Aquitaine, en renforçant l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu et en déployant une croissance durable ;
- 2/ « Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer », en confortant la vocation de ville à vivre intergénérationnelle, en développant une offre de logement diversifiée et adaptée, en confortant la vocation de Limoges comme ville verte, et en poursuivant la diversification de l'offre en matière de mobilité ;
- 3/ « Limoges, une ville et une campagne à vivre », en renforçant le centre-ville Limougeaud, en tissant la trame de proximité dans les faubourgs, en gérant et en organisant le développement des extensions urbaines, enfin, en assurant un cadre de vie de qualité de manière globale.

Une déclinaison du projet de ville se fait également dans la charte de développement urbain validée au printemps 2017. Elle détermine trois priorités claires :

1. Garantir la défense d'un patrimoine et d'une identité, en préservant et en valorisant le riche caractère architectural, urbain et paysager de Limoges,
2. Agir de manière réfléchie et organisée, en visant un développement de la ville mesuré, adapté aux lieux et aux besoins, soucieux du bien-être et des intérêts de chacun,
3. Aboutir de façon active et partagée, en inventant ensemble la ville de demain, avec des projets de qualité élaborés en concertation avec l'ensemble des opérateurs.

Après de nombreuses études menées par les différents services de la Ville, la mise en œuvre de ces trois priorités s'articule autour de sept grandes orientations stratégiques :

1. Optimiser, pour consommer mieux le territoire communal, avec des projets économes d'espaces bâtis autour de concepts de mobilité et de compacité, d'optimisation valorisation de l'existant, d'exploitation des ressources foncières disponibles (friches, dents creuses...), de lutte contre la vacance des logements, de densification douce du secteur pavillonnaire, de mutualisation des équipements,
2. Équilibrer, pour mieux partager et compenser, en assurant un rapport harmonieux entre le développement des attributs de la grande ville et de la nature, l'intensification urbaine (densité + mixité + proximité) étant compensée par une présence ou un voisinage plus grand avec la nature,
3. Inclure, pour relier et intégrer, en articulant les composantes spatiales de la ville avec des liens notamment de paysages et de nouvelles formes urbaines,
4. Révéler, pour mettre en lumière et faire découvrir toutes les richesses patrimoniales et paysagères,

5. Innover, pour le renouvellement de la ville autour de nouveaux concepts, notamment d'habitat hybride (individuel/collectif, social/privé.) adaptés à la demande locale.
6. Ré-enchanter, pour produire du plaisir, de la fierté, et rendre la ville attractive par une valorisation de l'existant ainsi que par l'invention de nouvelles manières de faire en créant notamment des situations de bien-être et de « surprises » (éléments architecturaux, espaces, aménagements.)
7. Soutenir et développer le caractère marchand du centre-ville et des pôles commerciaux de proximité, éléments essentiels de notoriété et de l'attractivité de Limoges.

Sur l'essentiel de ces thématiques, la Ville de Limoges pourra compter sur les compétences de l'EPF pour venir en appui des projets communaux dans le cadre de ces objectifs. Ainsi :

1. En matière de développement économique et de création d'emploi, l'EPF a la capacité de porter des bâtiments en friche pour les déconstruire et libérer des terrains. Il peut aussi acquérir des bâtiments récemment libérés ou en cours de libération pour permettre une réutilisation sans qu'une friche apparaisse. Il peut, dans cet objectif, réaliser des études de gisement foncier.
2. En matière d'habitat, l'EPF peut intervenir sur les centres villes et centres-bourgs, sur des projets de taille moyenne. Il peut s'agir de réhabiliter du bâtiment pour y installer un projet mixte logements-commerces, de raser un bâtiment pour aérer, d'élargir un îlot peu structuré avec de l'habitat individuel dense.

En ce sens, l'EPF intervient d'ores et déjà sur un projet d'importance sur le territoire communal. Il est d'ores et déjà partie prenante aux côtés de la Ville de Limoges pour la mise en œuvre opérationnelle de la maîtrise foncière des terrains de l'ancien site de la Polyclinique du Colombier, friche hospitalière à proximité immédiate du centre-ville, en vue de la réalisation d'une opération mixte qualitative à vocation économique et d'habitat.

Il travaille de façon intensive avec la majorité des communes, sur des projets de taille variable mais toujours structurants. Il a également vocation à travailler sur les sujets complexes, nécessitant une ingénierie importante, à un horizon de moyen terme et avec un aspect foncier important.

L'EPF peut également, dans un cadre de développement plus général, assister les collectivités dans une stratégie foncière en lien avec la réalisation de grands projets structurants de la collectivité.

La présente convention a donc vocation à définir les grands axes d'intervention de l'EPF sur le territoire de la ville de Limoges, dans tous les domaines, et à permettre une réflexion commune sur les priorités d'intervention et une recherche de terrains d'intervention probants en faveur du développement de la commune dans le cadre de son projet.

La Commune de Limoges

Préfecture de la Haute-Vienne, Limoges accueille, selon les données de l'INSEE de 2014, 134 577 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 500 km² qui rassemble 20 communes et compte 208 705 habitants. Connue notamment pour sa porcelaine et ses arts du feu. « Ville Créative » de l'UNESCO depuis octobre 2017, la Ville polarise un vaste territoire rural et constitue une centralité forte sur les premiers contreforts du Massif Central. Centralité confortée par sa desserte routière, la commune de Limoges bénéficie d'un vaste réseau desservi par l'autoroute A 20 (axe Barcelone-Londres, gratuite sur 300 Km), l'A89 (axe Bordeaux-Lyon) et la Route Centre Europe Atlantique (Nantes-Genève). En revanche, l'enclavement ferroviaire est connu. Pourtant en centre de l'axe Paris-Toulouse, la ligne connaît de nombreux aléas et Paris est à 2h50 de trajet.

La population de la ville de Limoges a connu une légère baisse depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 139 216 habitants. La Ville perdait sur cette période 0.7% de sa population par an (dont 1% de solde migratoire, le solde naturel affiche une progression de 0.3% par an). Les 15-29 ans et les plus de 60 ans représentent chacun un quart de la population.

La population de l'aire urbaine est passé de 254 520 habitants en 1990 à 282 971 habitants (avec un phénomène marqué d'amplification de la périurbanisation: les progressions de population ne se limitent plus à la première couronne autour de la ville-centre, mais se prolongent sur des communes plus éloignées (2^{ème} voire 3^{ème} couronne), surtout le long des principaux axes routiers.

Ce phénomène de périurbanisation, qui s'est traduit par un dynamisme démographique plus important à la périphérie de l'agglomération qu'en son sein, n'a pas eu pour corollaire une déconcentration de l'emploi et des services sur le territoire. À l'inverse, les emplois se sont concentrés sur l'unité urbaine : plus des trois quarts sont localisés sur la commune même de Limoges. Limoges constitue un bassin de 87 862 emplois avec un taux de chômage de 12.2%. A l'instar des variations de populations entre 2009 et 2014, la part des actifs ayant un emploi a baissé passant de 58.4% à 55.5%.

En parallèle, le passé industriel et artisanal de la ville de Limoges lié principalement à la porcelaine et aux arts du feu, bien qu'historique, a connu un fort déclin voyant la fermeture régulière de ses usines ; Le parc de logements de la ville est composé de 81 921 unités dont 88.8% de résidences principales et 2.3% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 8.9% alors qu'il était de 6.5% en 2009, ce qui représente 2 043 logements vacants supplémentaires. Le taux de logements sociaux est de 29% en 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision, vise une production annuelle de 420 à 600 logements par an. Il préconise la construction en densification des espaces déjà construits.

La Ville fait également l'objet d'une OPAH renouvellement urbain multi sites sur la période 2016-2021. L'un des enjeux de l'opération est de lutter contre l'habitat dégradé pour renforcer l'attractivité des quartiers centraux et péri-centraux.

La Ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Cependant, le centre-ville souffre d'une vacance commerciale de 12%, certaines rues ont même une vacance commerciale supérieure à 25%. Ce phénomène est amplifié par plusieurs ouvertures ou extensions de zones commerciales en -périphérie. A l'instar de nombreuses villes moyennes en France, il y a un fort enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-ville limougeaud.

Point fort incontestable, la Ville de Limoges a été désignée en octobre 2017 « Ville Créative de l'UNESCO » dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Quatrième ville française à intégrer ce réseau international, cette reconnaissance de l'excellence va permettre de développer le rayonnement de la commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention d'objectifs, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet la définition des priorités d'action communes et de préciser les possibilités d'intervention de l'EPF, au service de la Ville de Limoges.

De manière plus précise, la présente convention d'objectifs vise à définir :

- ✓ Les engagements que prennent la Ville de Limoges et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités partagées ;
- ✓ Les enveloppes d'intervention de l'EPF
- ✓ Les modalités d'intervention effective de la Ville de Limoges et de ses opérateurs dans le cadre des objectifs partagés.
- ✓ L'engagement d'un suivi coordonné et régulier des opérations sur le territoire de la Ville de Limoges afin de contribuer aussi activement que possible à son essor et son développement, comme pour toutes les communes membres.

ARTICLE 2. — AXES D'INTERVENTION

L'EPF et la Ville de Limoges s'engagent sur une démarche de repérage et de mobilisation des fonciers principalement en friche ou dégradés ou en reconversion afin de contribuer à la réussite du projet de la collectivité.

Il s'agit de faire bénéficier d'une intervention active de l'EPF les projets qui participeront à la mise en œuvre des principes retenus et solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire de manière prioritaire pour des opérations y contribuant.

Pour assurer la réalisation de ces objectifs, la Ville de Limoges s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner techniquement et financièrement la Collectivité au regard de l'importance des enjeux et des projets de ce territoire.

ARTICLE 3. — HABITAT

Afin d'identifier le foncier susceptible de porter ces opérations et en complément des études réalisées dans le cadre du PLH et de l'OPAH RU au titre de la mise en place d'une opération de type ORI (opération de restauration immobilière), l'EPF pourra effectuer, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier du territoire communal – des priorités seront déterminées dans le cours de l'année 2018 afin d'engager ce travail important - qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Il s'agira, d'une part, de repérer les sites à privilégier, notamment en renouvellement urbain et en densification et, d'autre part, de vérifier la faisabilité notamment économique des opérations d'aménagement et de construction qui pourraient en résulter et tout particulièrement pour des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières dégradées ou polluées.

Ce diagnostic permettra ainsi l'identification de secteurs opérationnels (friches, zones non optimisées sur le plan de la densité ou de l'occupation, zones dégradées ou en déshérence, secteurs présentant un haut niveau de vacance commerciale ou de logements ...) susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures avec la Ville de Limoges dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace et la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centre-ville.

En s'appuyant sur les résultats du diagnostic mentionné ci-dessus, une attention toute particulière sera portée au repérage :

- Du foncier ancien inoccupé à usage d'habitation, commercial, industriel, ... ;
- La présence de bâti dégradé, de friches, de faible densité ou de dents creuses ;

- Les délaissés urbains ;
- Des parcelles mutables susceptibles de supporter des opérations d'habitat, et notamment d'habitat aidé.
- D'emprises foncières permettant à la commune de contribuer à atteindre ses objectifs liés à la loi SRU, d'une part, aux objectifs du PLH, d'autre part.
- Des rues commerçantes en perte de vitesse et présentant un taux de vacance élevé

L'EPF et la Ville de Limoges travailleront en commun en faveur de l'élaboration d'une stratégie foncière, à travers une démarche de veille sur les sites stratégiques si nécessaire. Cette stratégie foncière s'articulera autour d'un repérage actif et évolutif, d'une part, et d'engagements très opérationnels, d'autre part. Le cas échéant, l'intervention de l'EPF devra s'articuler avec la mise en œuvre de dispositif opérationnel de renouvellement urbain de type ORI.

Dans le domaine de l'habitat et du logement, la lutte contre l'étalement urbain est une priorité et l'approche partagée va permettre de se concentrer sur des interventions en renouvellement urbain et en dynamisation du centre-ville tel que défini dans le projet de ville.

L'EPF s'engage en appui auprès de la Ville de Limoges pour mobiliser tant ses moyens que son expertise en faveur de ces axes de renouvellement urbain, pour contribuer notamment à augmenter l'attractivité de la commune en termes d'habitat, de logement et d'investisseurs dans ce domaine.

L'EPF confirme sa volonté d'être très engagé dans ce domaine dans le cadre de sa démarche de gouvernance régionale du foncier (observation, mutualisation, dynamisation, intervention et valorisation puis émergence de projets).

ARTICLE 4. — MAINTIEN DE L'EMPLOI ET DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

La Ville de Limoges, forte de ses compétences et de son savoir-faire dans le secteur des métiers d'arts, et reconnue « Ville créative » par l'UNESCO et Ville d'Art et Histoire, souhaite conforter son rôle de territoire attractif sur un plan national et international.

Aussi, l'EPF et la Ville de Limoges s'engagent sur une démarche de mobilisation des fonciers en friche ou dégradés, pour leur remise sur le marché, ou sur les fonciers dans des zones d'activité en difficulté pour les redynamiser. Il s'agit de contribuer à une consolidation des parcs d'activité existants, mais aussi de reconverter et préparer des fonciers en vue d'appuyer le développement économique du territoire. Il s'agit de préparer les moyens opérationnels fonciers complémentaires aux différentes politiques d'attractivité et de soutien aux entreprises.

Cette démarche débutera par un recensement des friches et locaux commerciaux vacants, selon une méthode partagée. Ce travail commun de repérage permettra l'élaboration d'un plan stratégique de mobilisation foncière et immobilière conduisant à une action foncière effective, s'appuyant sur la faisabilité économique de certaines reconversions difficiles. Ainsi, La Ville de Limoges pourra élaborer son plan de développement de l'offre foncière à vocation économique, au service des entreprises du territoire.

Parallèlement, la Collectivité s'engage à venir en appui au développement économique à travers l'accompagnement et la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financement complémentaire. Cette démarche permet d'étudier les besoins des entreprises en termes de foncier mais aussi d'envisager leurs conditions de développement.

Dans un premier temps, plusieurs secteurs peuvent être cités comme objectifs d'intervention prioritaires :

- La friche industrielle GDF, Avenue de la Révolution – rue du Pont Saint Martial
- La friche industrielle de la Font Pinot, bords de Vienne – rue de la Font Pinot
- Le pôle de vie Armand Dutreix, rue Armand Dutreix-rue d'Antony
- L'Ilot « Feu Vert », Avenue Georges Dumas.
- Le centre-ville commerçant (rues commerçantes en difficultés et territoires de renouvellement urbain)

ARTICLE 5. — MOYENS MOBILISES

Il s'agit d'identifier des moyens prévisionnels permettant d'engager une action forte sur la durée en appui opérationnel foncier du projet de ville.

ARTICLE 5.1. – Études

L'EPF engagera avec la Ville de Limoges des études sur les aspects suivants, dans le cadre des conventions opérationnelles :

- Études pré-opérationnelles : Enveloppe prévisionnelle : environ 250 000 €

En cas d'études de reconversion ou de valorisation du foncier, ce montant pourra être déstocké.

ARTICLE 5.2. – Intervention foncière

L'EPF pourra engager durant la présente convention la somme de 7 millions d'euros en acquisition afin de soutenir le Projet de Ville de Limoges dans la mesure où il respecte les orientations du PPI et de l'EPF.

ARTICLE 6. – GOUVERNANCE

Afin de garantir un pilotage efficace de la présente convention et de s'assurer de la bonne tenue des objectifs, les parties décident d'un commun accord de mettre en place les instances partenariales suivantes :

- Un Comité de Pilotage,
- Un Comité de Projet.

Le comité de pilotage, présidé par le Maire ou son représentant, veille à la mise en œuvre stratégique des objectifs de la présente convention et se réunira de façon annuelle à cette fin. Il sera composé des instances dirigeantes de la Ville de Limoges (Elus, Direction Générale) et de l'EPF ainsi que des membres des Comité de Projets.

Le Comité de projet, a la responsabilité de la mise en œuvre effective des déclinaisons opérationnelles de la présente convention et sera mis en place pour chacune des conventions d'opérations foncières qui viendraient à être signées entre la Ville de Limoges et l'EPF. Il se réunira au minimum de manière trimestrielle et rendra compte de son action annuellement en comité de Pilotage. Ce Comité de projet sera composé des différents techniciens de la Ville de Limoges et de l'EPF et des élus de la Ville de Limoges intéressés. La composition exacte de ce comité de projet sera indiquée dans chacune des conventions d'opérations foncières qui viendraient à être passées entre la Ville et l'EPF.

ARTICLE 7. —DUREE

La présente convention d'objectifs entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2023.

Elle intervient conformément au programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF. Un avenant pourra être pris à l'entrée en vigueur du prochain PPI.

Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, ou unilatéralement après un préavis de trois mois.

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

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

Fait à , le , en 3 exemplaires originaux

La Ville de Limoges
représentée par son Maire,

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

Emile Roger LOMBERTIE

Philippe GRALL

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

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 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'EPPF

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

R75-2018-06-14-040

CA-2018-86 Approbation du projet : Convention
Partenariale entre Action Logement et l'Établissement
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- **86**

**Approbation du projet : Convention Cadre entre Action Logement 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 Partenariale entre Action Logement et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- Dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au bureau l'examen des annexes et des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale du texte 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 **14 JUIN 2018**

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

Michel STOUMBOFF

Le directeur général
de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le directeur
de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Partenariale entre Action Logement et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Action Logement et l'EPF sont deux acteurs référents de la production de logements en Nouvelle-Aquitaine, engagés pour l'égal accès au logement pour tous les citoyens sur l'ensemble du territoire. Par leurs interventions concrètes pour la réhabilitation et le développement du parc résidentiel, ils contribuent à la mixité et à la diversification de l'offre d'habitat en permettant d'accroître l'offre de logement social ou intermédiaire.

Depuis soixante ans, la vocation d'Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés, pour conduire ses deux missions principales : l'accompagnement des salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, la construction et le financement de logements sociaux et des logements intermédiaires.

Le groupe Action Logement est également un acteur majeur de la mise en œuvre de la politique publique d'amélioration de l'habitat privé, du renouvellement urbain, et des politiques locales de l'habitat en lien avec les collectivités territoriales.

En matière de création de logements, l'EPF met en place des stratégies foncières locales afin de mobiliser du foncier, de favoriser le développement durable du territoire et lutter contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. L'action de l'EPF favorise l'accès au logement intermédiaire, notamment dans les zones tendues, dans les centres-bourgs et centres-villes, et au logement social, par un conventionnement spécifique avec les communes présentant une carence au regard de l'article 55 de la loi SRU.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et Action Logement souhaitent œuvrer collectivement à favoriser l'accès au logement, notamment pour les salariés précaires, les jeunes salariés ou les apprentis, et ainsi lever un frein à l'accès à l'emploi.

Pour sécuriser le parcours résidentiel et professionnel des salariés, l'EPF et Action Logement se donnent pour priorité d'articuler leurs interventions dans le domaine du développement économique solidaire et durable de l'habitat. La convention partenariale a pour objet de déterminer, sur quatre ans, les actions communes pouvant être envisagées sur le territoire de compétence de l'EPF et les engagements réciproques qui en résultent. Cette action commune s'illustrera particulièrement au travers de la mise en œuvre de deux des priorités d'intervention que l'Etat a fixé aux deux parties :

- Mettre en œuvre le programme « Action Cœur de ville » pour les communes qui bénéficieront de l'Opération de revitalisation territoriale, par une intervention permettant la remise sur le marché de logements intermédiaires rénovés et mis aux normes, pour l'accès au logement des salariés

- Garantir l'équité d'accès au logement et l'équilibre du peuplement, par la mobilisation foncière, le financement et la construction de logements sociaux, particulièrement dans les communes où une insuffisance de production d'habitat social a été constatée par l'Etat.

La présente convention partenariale a donc pour objet de préciser les objectifs et les modalités de cette coopération et d'envisager les actions à engager en commun au service de projets structurants des collectivités sur le périmètre d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, en vue du développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des territoires et des salariés qui y résident.

Pour finaliser ce projet de convention, des échanges complémentaires ont eu lieu entre Action Logement, Action Logement Immobilier et l'EPF. Ils ont permis de préciser la mise en œuvre de ce partenariat ainsi que les modalités d'intervention des partenaires. Des compléments pourront être apportés ultérieurement par Action Logement Immobilier, sous forme d'annexe, afin de préciser le circuit d'échanges entre les partenaires et les bailleurs filiales d'Action Logement. Dans la mesure où ces annexes ne modifieront pas l'équilibre général de la convention, il est demandé de déléguer au Bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale du texte de la convention.

Objet : convention partenariale

Durée : la convention sera échuë au 31 décembre 2022

Périmètre : sur le territoire de compétence de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine



ActionLogement 

**PROJET DE CONVENTION PARTENARIALE
ENTRE
ACTION LOGEMENT
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

La présente convention est passée

Entre

ACTION LOGEMENT GROUPE, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est sis 66 avenue du Maine 75014 PARIS, déclarée à la Préfecture de Police de PARIS sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623,

Représentée par **Monsieur Philippe DEJEAN**, Président et **Monsieur Jean-Pierre DELIGEY**, Vice-Président du Comité Régional Action Logement Groupe de Nouvelle Aquitaine, dûment habilités à l'effet des présentes

Ci-après désigné « **Action Logement** » ou le **Groupe Action Logement** lorsque les sociétés **Action Logement Services** et **Action Logement Immobilier** sont concernées

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 107 boulevard du grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'Administration n° CA-2018-.. en date du 7 mars 2018

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Action Logement et l'EPF sont deux acteurs référents de la production de logements en Nouvelle-Aquitaine, engagés pour l'égal accès au logement pour tous les citoyens sur l'ensemble du territoire. Par leurs interventions concrètes pour la réhabilitation et le développement du parc résidentiel, ils contribuent à la mixité et à la diversification de l'offre d'habitat en permettant d'accroître l'offre de logement social ou intermédiaire.

Depuis soixante ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés, pour conduire ses deux missions principales : l'accompagnement des salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, la construction et le financement de logements sociaux et des logements intermédiaires.

Le groupe Action Logement est également un acteur majeur de la mise en œuvre de la politique publique d'amélioration de l'habitat privé, du renouvellement urbain, et des politiques locales de l'habitat en lien avec les collectivités territoriales.

En matière de création de logements, l'EPF met en place des stratégies foncières locales afin de mobiliser du foncier, de favoriser le développement durable du territoire et lutter contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. L'action de l'EPF favorise l'accès au logement intermédiaire, notamment dans les zones tendues, dans les centres-bourgs et centres-villes, et au logement social, par un conventionnement spécifique avec les communes présentant une carence au regard de l'article 55 de la loi SRU.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et Action Logement souhaitent œuvrer collectivement à favoriser l'accès au logement, notamment pour les salariés précaires, les jeunes salariés ou les apprentis, et ainsi lever un frein à l'accès à l'emploi.

Pour sécuriser le parcours résidentiel et professionnel des salariés, l'EPF et Action Logement se donnent pour priorité d'articuler leurs interventions dans le domaine du développement économique solidaire et durable de l'habitat. La convention partenariale a pour objet de déterminer, sur quatre ans, les actions communes pouvant être envisagées sur le territoire de compétence de l'EPF et les engagements réciproques qui en résultent. Cette action commune s'illustrera particulièrement au travers de la mise en œuvre de deux des priorités d'intervention que l'Etat a fixé aux deux parties :

- Mettre en œuvre le programme « Action Cœur de ville » pour les communes qui bénéficieront de l'Opération de revitalisation territoriale, par une intervention permettant la remise sur le marché de logements intermédiaires rénovés et mis aux normes, pour l'accès au logement des salariés,
- Garantir l'équité d'accès au logement et l'équilibre du peuplement, par la mobilisation foncière, le financement et la construction de logements sociaux, particulièrement dans les communes où une insuffisance de production d'habitat social a été constatée par l'Etat.

La présente convention partenariale a donc pour objet de préciser les objectifs et les modalités de cette coopération et d'envisager les actions à engager en commun au service de projets structurants des collectivités sur le périmètre d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, en vue du développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des territoires et des salariés qui y résident.

Action Logement

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 500 filiales immobilières dont 72 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

ACTION LOGEMENT, UN ACTEUR UNIQUE AU SERVICE DU LOGEMENT ET DE L'EMPLOI

Une nouvelle organisation, au service des territoires

Les Partenaires sociaux ont lancé en avril 2015, une profonde réforme d'Action Logement, avec l'objectif d'offrir des réponses mieux adaptées à l'évolution des attentes des entreprises, des besoins et des modes de vie des salariés, dans un contexte de crise économique et sociale, qui pénalise les salariés (90% des embauches se font aujourd'hui en COD).

Début 2017, les 20 organismes chargés d'assurer la collecte de la PEEC et la distribution d'aides et de services aux salariés ont laissé place à une structure nationale unique :

Action Logement Groupe, structure faîtière, pilote le Groupe Action Logement Services est implantée localement selon le découpage des régions administratives, chaque Délégation Régionale étant représentée par un Comité Régional Action Logement composé paritairement des principales organisations patronales et syndicales. Sur la région Nouvelle ; Aquitaine, 7 CIL ont intégré la Délégation Régionale : Action Logement Nord, ALLIANCE Territoires, Astria, Cilgère, Logéo, GIC, Solendi.

Action Logement Immobilier porte l'ensemble des participations des sociétés immobilières précédemment détenues par les CIL (11 sociétés HLM interviennent en Nouvelle-Aquitaine, elles gèrent plus de 80 000 logements sociaux).

CHIFFRES CLES 2016 NOUVELLE-AQUITAINE

Action Logement Services :

Près de 20 000 entreprises de plus de 10 salariés éligibles aux aides d'Action Logement

- 7 666 entreprises de plus de 20 salariés assujetties versent annuellement 0.45% de leur masse salariale à Action Logement soit 82 millions € collectés
- 45 M€ investis dans la région (production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux)
- 4 864 ménages logés
- 31446 aides et services distribués aux ménages éligibles

Action Logement Immobilier :

- 17 filiales dont 11 ESH (Ciliopée Habitat, Clairsienne, Dom'aulim, Domofrance, France Habitation, Habitelem, Immobilière 3F, Immobilière Atlantic Aménagement, La Méloise, Le Foyer de la Charente, Logévie) totalisent 80 624 logements ;
- Logements neufs livrés 2 589
- Mises en chantier 2 971

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.

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

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

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

La marque de fabrique de l'EPF reste néanmoins d'adapter la réponse foncière aux besoins du territoire : zones littorales et tendues, grandes villes et métropoles, requalification des « Villes Moyennes » (Angoulême, Libourne, Périgueux, Niort, Marmande, ...) et des centres-bourgs (commerces et habitat vacants). Techniquement et financièrement, l'EPF développe et applique une méthode de conduite de projets assez similaire quelle que soit la taille des projets, ce qui est un gage d'implication aux côtés des territoires mais aussi de rigueur. Cela permet en outre une garantie d'équité de capacité d'intervention sur les territoires, même si naturellement ni les enjeux, ni les objectifs ou les moyens quantitatifs ne peuvent être comparables.

En matière d'habitat, l'EPF se mobilise principalement en matière de développement de l'offre de logement en centralité, au travers notamment de la lutte contre la vacance résidentielle :

Pour des villes moyennes comme Thouars, Saintes, Cognac, Saint-Maixent-L'Ecole, l'EPF repère des îlots en centre-ville pouvant être réinvestis et proposer des produits immobiliers attractifs afin de ne pas encourager l'implantation de logements en zone péri-urbaine.

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.

Ainsi à Cognac, l'acquisition de l'ancien hôpital fin 2015 par l'EPF a enclenché des travaux de remise en état (requalification, réaménagement et démolition) du site pour préparer le foncier en vue d'y réaliser des logements, un foyer de jeunes travailleurs, des équipements et des services en vue de prochaines cessions de fonciers à des opérateurs immobiliers et aux collectivités.

Dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville », annoncé par le Gouvernement le 15 décembre 2017, les Etablissements Publics Fonciers d'Etat sont mobilisés aux côtés des autres établissements publics d'Etat (ANAH, ANRU, EPA), de la Caisse des Dépôts et Consignation et d'Action Logement pour renforcer leur intervention en centre-ville, en s'assurant de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations. L'EPF Nouvelle-Aquitaine s'engagera aux côtés des collectivités concernées, pour contribuer à la revitalisation du cœur des villes moyennes, par une intervention foncière ciblée sur des immeubles d'habitation et des locaux d'activité, particulièrement commerciaux.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX DU TERRITOIRE PARTAGES PAR ACTION LOGEMENT ET L'EPF

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

Les enjeux liés à ces territoires seront analysés conjointement par Action Logement et l'EPF, comme par exemple (*un travail sera engagé avec Action Logement et Action Logement Immobilier pour préciser ces enjeux*) :

- La revalorisation des centres-villes, en matière d'habitat ancien dégradé, de commerces et d'activités notamment
- Le renouvellement et la croissance de l'offre de logement, parfois inadaptée, dans certains secteurs de centralité, aux besoins des salariés :
 - Une population vieillissante amenant à prévoir l'adaptabilité des logements selon l'âge et la taille des ménages ;
 - Une croissance démographique liée aux apports migratoires nécessitant une offre foncière adaptée ;
 - Un nombre de ménages en augmentation mais dont la taille diminue amenant à accroître la décohabitation et les phénomènes d'étalement urbain ;
 - La dynamique économique, qui se traduit par des projets de création ou d'extension d'entreprises privées. L'arrivée de population active à accompagner et à encourager une offre résidentielle, foncière et en équipements et services suffisante.
- La diversité de l'offre de logements, en particulier dans les communes carencées en logement social au regard de l'article 55 de la loi SRU.
- L'accompagnement des stratégies locales de l'habitat pérennes et cohérentes avec les objectifs de développement durable :
 - La limitation de l'étalement urbain notamment résidentiel : 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 génère de la consommation d'espace ;

- La lutte contre la vacance du parc de logements : 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 ;
- La réutilisation des friches pour des projets structurants ;
- La maîtrise des prix de marché, qui s'accroît fortement dans les territoires tendus (la Métropole de Bordeaux et le littoral tout particulièrement).

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION PARTENARIALE *(un travail sera engagé avec Action Logement et Action Logement Immobilier pour préciser ces objectifs) :*

La convention se fonde sur un diagnostic partagé de la situation du logement et de l'habitat dans le périmètre d'intervention de l'EPF NA. Elle porte sur les champs d'intervention que les parties ont en commun ainsi que sur une vision commune des actions à mettre en œuvre pour faciliter l'accès au logement, en particulier pour les salariés.

Action Logement et l'EPF partagent la volonté d'appuyer de la manière la plus efficace possible la production diversifiée de logements, en cohérence avec les projets portés par les collectivités. En conséquence, la convention cadre porte les objectifs suivants :

- Coordonner les moyens d'appui auprès des mêmes collectivités :
 - S'informer mutuellement et passer en revue régulièrement les projets locaux qui pourraient bénéficier de l'action de l'un ou l'autre partenaire ;
 - Appuyer l'analyse et la structuration de l'action dans le cadre des politiques stratégiques structurelles des collectivités, en particulier des villes moyennes et des pôles territoriaux d'appui ;
 - Appuyer des projets identifiés dans la limite des compétences et règles d'intervention respectives de chacun, tout en mobilisant toute l'ingénierie, expertise, et moyens disponibles dans le cadre de conventions souvent partagées avec les collectivités, notamment sur les projets structurants.
- Examiner conjointement les projets engagés par les collectivités sur les fonciers acquis par l'EPF et flécher des capacités de financement en amont.
- Contribuer à accroître l'offre de logements et particulièrement à destination des salariés :
 - Notamment en faveur des salariés en mobilité, ou pour les jeunes salariés, en formation ou en apprentissage ;
 - Envisager des interventions conjointes par des conventions communes rassemblant des expertises et des cofinancements.
- Partager leur connaissance du marché résidentiel, des dispositifs de soutien et des acteurs de la production de logement dans le périmètre de compétence de l'EPF :
 - En matière d'habitat, notamment en ce qui concerne les dispositifs d'appui aux opérations de construction/ réhabilitation de logements, des dispositifs d'aide technique et financière des autres partenaires ;
 - Développer leur connaissance et leur compréhension du marché résidentiel local, et particulièrement des besoins résidentiels non satisfaits, au travers d'études de marché ad hoc et détaillées, la projection des besoins à venir sur les bassins d'emploi du département. Cette démarche permettra de solliciter ensuite les bailleurs sociaux pour localiser et calibrer plus précisément la production et/ou réhabilitation de petits logements économiquement abordables sur les secteurs de niche ou objectivement sous-dotés ;
 - Partager la connaissance des acteurs actifs sur le marché local, notamment les investisseurs, opérateurs, bailleurs ;

- Partager les analyses de reconversion ou de rentabilité des projets résidentiels.

ARTICLE 3 – MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT

Afin de mettre en œuvre ces objectifs partagés, Action Logement et l'EPF mettent en place des échanges réguliers, généraux ou sur des projets pouvant faire l'objet d'une intervention conjointe, sur l'ensemble du territoire ou sur des subdivisions particulières.

Des productions communes comme des supports de communication, colloques, études, documents de réflexion, consultations, pourront être organisées ou faire l'objet d'un appui de la partie organisatrice à l'autre partie.

Les projets qui pourront faire l'objet d'un partenariat :

- **La production de logements, en particulier à destination des salariés** (*ces points seront examinés avec Action Logement et Action Logement Immobilier*) :

Les parties s'accordent à partager les études et à s'informer mutuellement sur les territoires où une intervention conjointe permettrait d'apporter une réponse significative aux enjeux identifiés, et de flécher des capacités de financement en amont.

Dans une visée opérationnelle, ils mettront en place des temps de travail en commun permettant de faire avancer des projets d'action opérationnelle de l'une ou l'autre partie sur des dossiers concrets identifiés sur les territoires d'intervention.

- **La production de logements sociaux et de logements pour les salariés :**

L'EPF, dans le cadre des conventions passées avec les collectivités locales, porte et réalise le préaménagement de terrains destinés à accueillir des logements, notamment sociaux. Il intervient en tant que de besoin dans le cadre de conventions tripartites passées avec les Préfets de Département et les collectivités déficitaires ou carencées, pour leur permettre de résorber leurs éventuels retards par rapport aux objectifs de la loi SRU. Action Logement, au travers de ses filiales ESH, est l'un des principaux producteurs de logements sociaux en Région Nouvelle-Aquitaine. Il pourrait être un partenaire privilégié pour rééquilibrer l'offre de logement dans ces communes carencées, accroître la diversité de l'offre résidentielle dans les autres communes.

- **L'accès au logement des jeunes actifs :**

Le lien « Emploi-Logement » est stratégique pour les jeunes de moins de 30 ans. Il doit être renforcé et priorisé. Il contribue notamment à ancrer les jeunes actifs sur des bassins de vie et d'emploi parfois vieillissants et à maintenir, développer ou recréer l'attractivité d'un territoire ; c'est tout à la fois un enjeu politique, social, sociétal, autant qu'économique. L'accès au logement est également identifié comme un facteur essentiel d'accès à la formation professionnelle et donc par conséquent, à l'emploi.

Pour répondre aux contraintes du marché de l'emploi, ce public se doit d'être mobilisé, et doit accepter la perspective de parcours professionnels hachurés, fractionnés, précaires, qui complexifient d'autant leurs conditions d'accès au logement. Ainsi la production de logements à destination des jeunes actifs, alternants, apprentis, étudiants salariés, doit être favorisée et adaptée à la temporalité spécifique de leurs parcours professionnels.

- **La revitalisation des centres bourgs :**

L'EPF a conclu des conventions avec différentes collectivités qui ont entrepris, soit dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en 2014 au plan national, soit en tant qu'initiative propre, des opérations de revitalisation des centres-bourgs. Il en sera de même pour les communes lauréates de l'Opération de Revitalisation des Territoires « Action Cœur de Ville » désignées le 26 mars dernier.

Action Logement s'engage, aux côtés de l'Etat, des collectivités locales et de leurs partenaires, à appuyer ces démarches de redynamisation des centres-bourgs et proposer des solutions innovantes et durables.

Les parties souhaitent chaque fois que possible coordonner leurs interventions au bénéfice des collectivités. Elles étudieront en particulier l'éventualité de travailler ensemble à la production et à la requalification de logements anciens en centre-ville. Il s'agit de réaliser, sur des emprises ou îlots initialement bâtis et privés, de programmes « signal » permettant de montrer la mise en œuvre du renouvellement urbain

ARTICLE 4 – RAPPEL DES MODALITES D'INTERVENTION DES PARTENAIRES

4.1 Action Logement

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 500 filiales immobilières dont 72 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires.
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Les modalités d'intervention d'Action Logement en lien avec le présent partenariat seront plus spécifiquement orientées vers **les emplois aux personnes morales et vers la participation d'Action Logement aux politiques publiques nationales.**

Modalités d'intervention d'Action Logement concernant les emplois aux personnes morales :

- Des **aides au logement social** comprenant des prêts en faveur du logement locatif social (logement familial PLUS, PLAI, PLS, structures collectives), des prêts de haut de bilan bonifiés, des dotations en fonds propres aux OLS, des dotations en fonds propres à un organisme spécialisé dans la vente HLM et une contribution au Fonds National des aides à la pierre (FNAP).
- Des **aides au logement des jeunes actifs** avec un objectif de 40 000 logements dédiés aux jeunes sur les 5 prochaines années
- Des **aides au logement intermédiaire** comprenant des prêts en faveur du logement intermédiaire et des dotations en fonds propres aux organismes de logement intermédiaire
- Des **aides destinés à la lutte contre la fracture territoriale**, à la rénovation des centres villes moyennes avec la mise en place d'aides sous forme de prêts et de subventions en faveur des opérations d'acquisition restructuration et réhabilitation d'immeubles de logement menées par des opérateurs publics ou privés, dans le cadre d'opérations d'aménagement initiées par les collectivités locales.
- Le **financement des logements** correspondant aux contreparties des programmes de rénovation urbaine, en particulier de l'Association Foncière Logement.

Modalités d'intervention d'Action Logement concernant la participation aux politiques publiques nationales :

- Des **emplois en faveur de la rénovation urbaine** comprenant le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU1) et le financement du nouveau programme national de Renouvellement Urbain (NPNRU). La participation d'Action Logement au financement du NPNRU est affectée aux interventions dans les opérations et donne lieu à des contreparties sous forme de terrains (ou droits à construire) et sous forme de réservations locatives.

- Une **participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion** dans le domaine du logement avec notamment le financement sous forme de subvention de de l'ANIL et des ADIL.
- La contribution d'Action Logement au **relogement des publics prioritaires**

4.2 L'EPF

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

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

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

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

ARTICLE 5 - MODALITES DE COORDINATION, DE PILOTAGE ET DE SUIVI DE LA CONVENTION

Le Comité Régional Action Logement Groupe en Nouvelle Aquitaine et la Délégation Régionale sont chargés du suivi de la mise en œuvre de cette convention au titre d'Action Logement.

Le suivi de la convention de partenariat par les parties est assuré par l'organisation de journées partenariales dont la fréquence est à minima de 1 fois par an et qui seront planifiées à la signature de la présente et dont l'objectif est à la fois :

- de dresser conjointement et de manière concertée un bilan des actions engagées dans le cadre de la convention, thématique par thématique,
- d'échanger sur les points d'avancement et/ou de blocages éventuels, et les adaptations qui pourraient s'avérer nécessaires,
- de profiter de l'opportunité de ces rencontres pour aller plus loin ensemble dans les réflexions et d'aborder des thématiques connexes ou supplémentaires pouvant émerger des actualités respectives...
- d'inviter si besoin des intervenants experts internes ou externes afin d'ouvrir et d'étayer les réflexions,
- d'enrichir, d'intensifier et de fluidifier la collaboration par des rencontres régulières,
- d'envisager par voie d'avenant des modifications de la présente convention.

ARTICLE 7 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

Fait à , le , en trois exemplaires originaux

Le Groupe Action Logement
représenté par le président du Comité Régional Action
Logement Groupe de Nouvelle Aquitaine

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

Philippe DEJEAN

Philippe GRALL

Le Groupe Action Logement
représenté par le vice-président du Comité Régional
Action Logement Groupe de Nouvelle Aquitaine

Jean-Pierre DELIGEY

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n°.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-041

CA-2018-87 Approbation du projet : Convention financière en application de la Convention Projet n°CP 16-12-003, relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, entre la CdC de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
Travaux de démolition et de désamiantage Lot 1

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 87

Approbation du projet : Convention financière en application de la Convention Projet n°CP 16-12-003, relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, entre la CdC de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- Travaux de démolition et de désamiantage Lot 1

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,

Vu la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, signée le 28 mars 2012 entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avenant n°1 à la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, signé le 2 avril 2013 entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avenant n°2 à la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, signé le 28 mars 2016 entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de Convention financière en application de la Convention Projet n°CP 16-12-003, relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, portant sur les travaux de démolition et de désamiantage Lot 1, entre la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

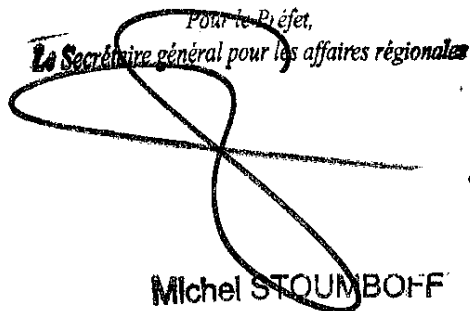
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 14 JUIN 2018
Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention financière en application de la Convention Projet n°CP 16-12-003, relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, entre la CdC de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- Travaux de démolition et de désamiantage Lot 1

Description de la convention:

-Objet : Etablissement des modalités de remboursement par la Collectivité des dépenses réglées par l'EPF au titre des travaux réalisés

L'EPF et la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (anciennement CC Bandiat Tardoire) ont signé le 28 mars 2012 une Convention Projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avenant le 2 avril 2013, afin d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF, puis d'un second avenant le 28 mars 2016 en vue de proroger la durée de la Convention.

Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification de ce site industriel, l'EPF s'est porté acquéreur de deux propriétés, la propriété « Silac Industrie » représentant 32 115 m², et la propriété « Chaignaud Textiles », sur une emprise de 14 659 m².

En vue de la reconversion du site, l'EPF a fait réaliser un marché de maîtrise d'œuvre relatif à la démolition des bâtiments et à la dépollution des sols. Un premier marché de travaux, portant sur le désamiantage et la démolition des superstructures (lot 1 de travaux) a été passé par l'EPF et débutera mi-juin 2018 sur le site.

Au titre de l'opération de reconquête des berges de la Tardoire (bloc 2), la CdC s'est vue attribuer une subvention du Fond de Soutien à l'Investissement Local (FSIL) portant sur ce lot 1 de travaux. L'aide financière de l'Etat est conditionnée au paiement par la CdC des dépenses relatives aux investissements et notamment aux travaux de démolition/dépollution.

Dans le cadre de la convention de portage entre la Communauté de Communes et l'EPF, celui-ci intervient sur ce site, dont il est propriétaire, en tant que maître d'ouvrage des travaux à entreprendre.

Aussi, il est nécessaire d'établir, en sus de la convention projet, une convention financière précisant les modalités de remboursement par la CdC des dépenses réglées par l'EPF au titre des travaux et ce, avant la cession du foncier.

Mise en œuvre de la convention :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention, l'EPF fera un premier appel du remboursement des factures que celui-ci a acquittées au titre des études, diagnostics et travaux, à la date de l'échéancier prévu ci-dessous.

L'EPF émettra un titre à l'encontre de la CdC en appui des copies de factures acquittées. La TVA sera appliquée au taux de 20%.

Les appels de remboursement ultérieurs seront faits au fur et à mesure d'un volume de dépenses acquittées par l'EPF dès lors que celui-ci sera supérieur à 200 000 € HT suivant les mêmes modalités que le 1^{er} remboursement.

L'appel final sera réalisé pour le solde des travaux de la première tranche et sera dénommé comme tel.

Le montant total prévisionnel des remboursements à effectuer devrait être de 727 275 €.

Les appels de remboursements successifs s'effectueront selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Juillet 2018 : 1^{er} appel de remboursement (montant prévisionnel : 290 000 €) ;
- Septembre 2018 : 2^{ème} appel de remboursement (montant prévisionnel : 200 000 €) ;
- Novembre 2018 : dernier appel de remboursement sur le solde.



**CONVENTION FINANCIERE
EN APPLICATION DE LA CONVENTION PROJET N°CP 16-12-003
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE
« SAINT-FLORENT/TARACOLE » SUR LE TERRITOIRE DES
COMMUNES DE LA ROCHEFOUCAULD ET DE SAINT-PROJET-SAINT-
CONSTANT
- TRAVAUX DE DÉMOLITION ET DE DÉSAMIANTAGE LOT 1**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LA ROCHEFOUCAULD PORTE DU PÉRIGORD (16)**

ET

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

Entre

La Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord, dont le siège est – 2 rue des Vieilles Ecoles – 16220 MONTBRON - représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc BROUILLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil Communautaire en date du 2 juillet 2018,

Ci-après dénommée « la Communauté de Communes » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF et la Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (anciennement CC Bandiat Tardoire) ont signé le 28 mars 2012 une Convention Projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole » sur le territoire des Communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avenant le 2 avril 2013, afin d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF, puis d'un second avenant le 28 mars 2016 en vue de proroger la durée de la Convention.

Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification de ce site industriel, l'EPF s'est porté acquéreur de deux propriétés, la propriété « Silac Industrie » représentant 32 115 m², et la propriété « Chaignaud Textiles », sur une emprise de 14 659 m².

En vue de la reconversion du site, l'EPF a fait réaliser un marché de maîtrise d'œuvre relatif à la démolition des bâtiments et à la dépollution des sols. Un premier marché de travaux, portant sur le désamiantage et la démolition des superstructures (lot 1 de travaux) a été passé par l'EPF et débutera mi-juin 2018 sur le site.

Au titre de l'opération de reconquête des berges de la Tardoire (bloc 2), la CdC s'est vue attribuer une subvention du Fond de Soutien à l'Investissement Local (FSIL) portant sur ce lot 1 de travaux. L'aide financière de l'Etat est conditionnée au paiement par la CdC des dépenses relatives aux investissements et notamment aux travaux de démolition/dépollution.

Dans le cadre de la convention de portage entre la Communauté de Communes et l'EPF, celui-ci intervient sur ce site, dont il est propriétaire, en tant que maître d'ouvrage des travaux à entreprendre.

Aussi, il est nécessaire d'établir, en sus de la convention projet, une convention financière précisant les modalités de remboursement par la CdC des dépenses réglées par l'EPF au titre des travaux et ce, avant la cession du foncier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION FINANCIERE

La présente convention financière a pour objet de préciser les modalités de remboursement par la Communauté de Communes, des dépenses réglées par l'EPF au titre des travaux du lot 1 (incluant les études et diagnostics avant travaux), afin que la CdC sollicite des acomptes de subvention du FSIL.

Un ou des avenants à la présente convention pourront être conclus le cas échéant en cas de modification substantielle du montant ou du calendrier des travaux.

Etat des factures payées par l'EPF – Prévision factures en 2018 :

	Factures payées HT au 31/05/2018	Prévision Factures en 2018
Etudes pollution	175 318 €	-
Frais de MOE, diagnostics avant démolition, mission CSPS	115 657 €	-
Travaux : désamiantage, déconstruction, démolition.	-	11 300 € 315 000 € 110 000 €
Budget prévisionnel total HT	290 975 €	436 300 €
		727 275 €

Les montants présentés en prévisionnel sont des montants sujets à modification en fonction notamment du déroulement des travaux.

ARTICLE 2. — MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention, l'EPF fera un premier appel du remboursement des factures que celui-ci a acquittées au titre des études, diagnostics et travaux, à la date de l'échéancier prévu ci-dessous.

L'EPF émettra un titre à l'encontre de la CdC en appui des copies de factures acquittées. La TVA sera appliquée au taux de 20%.

Les appels de remboursement ultérieurs seront faits au fur et à mesure d'un volume de dépenses acquittées par l'EPF dès lors que celui-ci sera supérieur à 200 000 € HT suivant les mêmes modalités que le 1^{er} remboursement.

L'appel final sera réalisé pour le solde des travaux de la première tranche et sera dénommé comme tel.

Le montant total prévisionnel des remboursements à effectuer devrait être de 727 275 €.

Les appels de remboursements successifs s'effectueront selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Juillet 2018 : 1^{er} appel de remboursement (montant prévisionnel : 290 000 €) ;
- Septembre 2018 : 2^{ème} appel de remboursement (montant prévisionnel : 200 000 €) ;
- Novembre 2018 : dernier appel de remboursement sur le solde.

ARTICLE 3. — ENGAGEMENTS MUTUELS

La Communauté de Communes s'engage à reverser à l'EPF les montants sollicités par titre émis à son encontre. L'EPF enregistrera ces remboursements en atténuation de charges stockées, jusqu'à cession définitive de l'opération.

L'EPF s'engage à céder le foncier objet de la présente convention (cf. périmètre en annexe) à la Communauté de Communes une fois les travaux livrés (tranche 1 et 2), et avant la date d'échéance de la convention opérationnelle.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de La
Rochefoucauld - Porte du Périgord
représentée par son Président

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

Jean-Marc BROUILLET

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet CP 16-12-003

Annexe 2 : Avenant n°1

Annexe 3 : Avenant n°2

Annexe 4 : Périmètre du foncier objet de la présente convention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-042

CA-2018-88 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle et financière relative aux investigations
pollutions sur le site de la SAFT, quartier de Saint Cybard
à Angoulême entre la ville d'Angoulême, le Conseil
Départemental de la Charente (16) et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 88

Approbation du projet : Convention Opérationnelle et financière relative aux investigations pollutions sur le site de la SAFT, quartier de Saint Cybard à Angoulême entre la ville d'Angoulême, le Conseil Départemental de la Charente (16) 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 et financière relative aux investigations pollutions sur le site de la SAFT, quartier de Saint Cybard à Angoulême entre la ville d'Angoulême, le Conseil Départemental de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 14 JUIN 2018 Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Le Préfet

Michel STOUMBUFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-042 - CA-2018-88

Approbation du projet : Convention Opérationnelle et financière

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle et financière relative aux investigations pollutions sur le site de la SAFT, quartier de Saint Cybard à Angoulême entre la ville d'Angoulême, le Conseil Départemental de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Requalification de friche

-Objet : Requalification d'une friche industrielle localisée dans le quartier de Saint Cybard à Angoulême

Dans la perspective de développer de nouveaux usages sur des fonciers urbains sur lesquels les projets ne peuvent émerger des projets en l'état, la Ville souhaite en partenariat avec l'Etablissement public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF) créer des conditions favorables d'accueil d'activités nouvelles sur des fonciers aujourd'hui bien desservis sur le territoire mais en l'état très dégradés.

Ce projet repose sur la reconquête de plusieurs friches principalement orientée vers les activités économiques.

Dans le prolongement d'une convention stratégique signée entre l'EPF et Grand Angoulême et visant un certain nombre de friches à des fins de développement économique, de cette volonté de redynamisation, la Ville d'Angoulême a décidé de traduire cette dynamique de réinvestissement de fonciers délaissés dans la ville d'Angoulême à travers un outil opérationnel. C'est aujourd'hui l'objet de ce nouveau partenariat.

Un site particulier, une friche industrielle localisée à l'échelle du quartier de Saint Cybard, a été identifié par la ville d'Angoulême. Ce site représente un potentiel important pour le développement urbain, et pour renforcer potentiellement des fonctions de loisir, d'équipements sportifs, et de logements nécessaires à la redynamisation d'Angoulême.

-Montant : 4 000 000 €

-Durée : 6 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation :

Site 1 : Ancienne friche industrielle à Angoulême – Quartier Saint Cybard - Rue Jules Durandeanu à Angoulême

Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandeanu) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain pourrait y être réalisée. Le programme de l'opération dépendra avant tout de la nature de la pollution qui sera identifiée par l'EPF préalablement à l'acquisition de cette propriété.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE RELATIVE AUX INVESTIGATIONS POLLUTIONS SUR LE SITE DE LA SAFT, QUARTIER DE SAINT CYBARD A ANGOULEME

ENTRE

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CHARENTE

LA VILLE D'ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Le Conseil Départemental de la Charente, dont le siège est situé à l'Hôtel du Département, 31 Boulevard Émile Roux 16000 ANGOULÈME – représenté par Monsieur François BONNEAU, son président, dûment habilité par délibération de l'Assemblée départementale du

Ci-après dénommée « **Le conseil départemental** » ;

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville – CS 42216 - représentée par son maire, Xavier BONNEFONT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

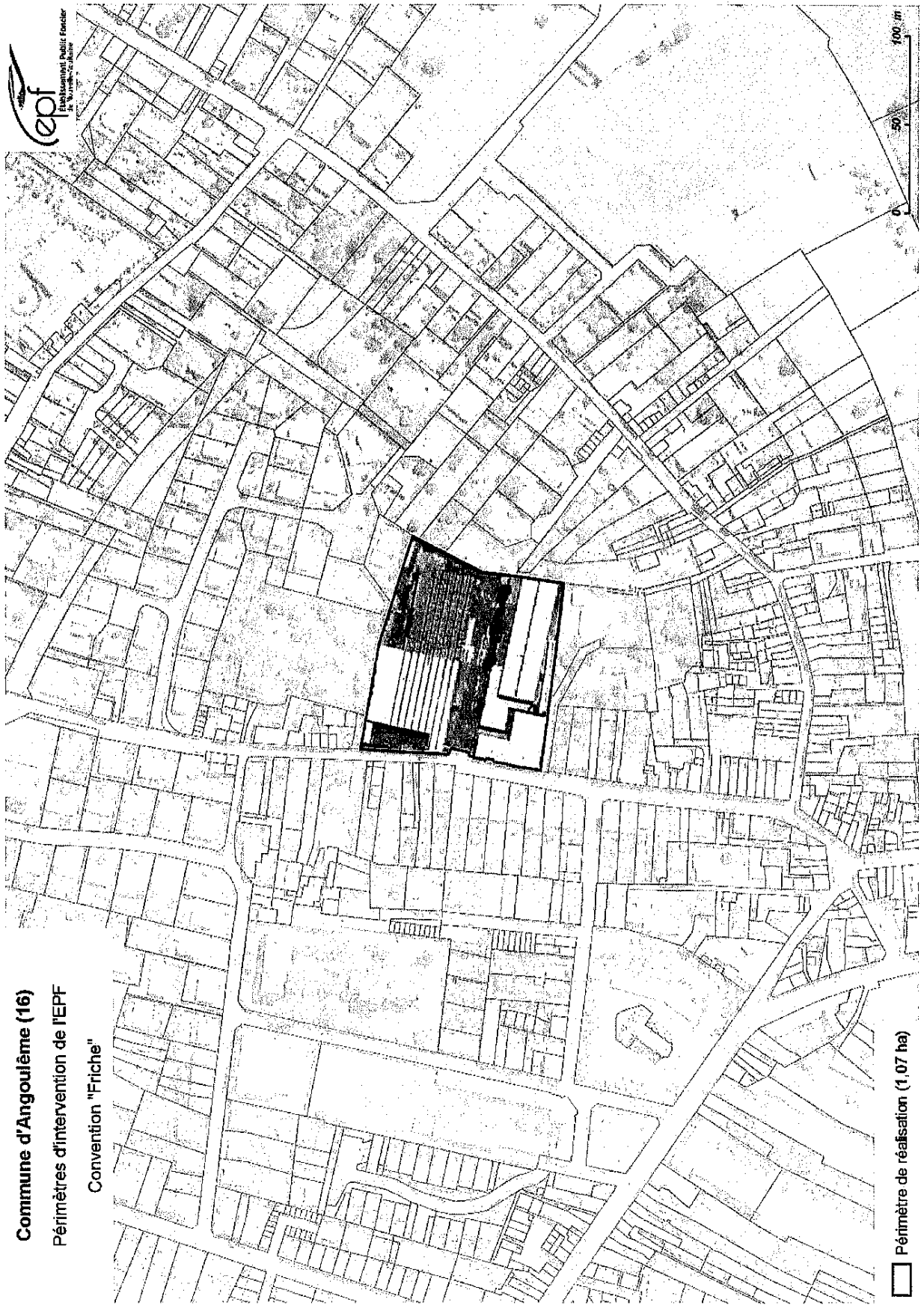
d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA 2018- en date du ,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



Commune d'Angoulême (16)
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 Convention "Friche"

□ Périmètre de réalisation (1,07 ha)

PRÉAMBULE

Dans le prolongement d'une convention stratégique signée entre l'EPF et Grand Angoulême et visant un certain nombre de friches à des fins de développement économique, de cette volonté de redynamisation, la Ville d'Angoulême a décidé de traduire cette dynamique de réinvestissement de fonciers délaissés dans la ville d'Angoulême à travers un outil opérationnel. C'est aujourd'hui l'objet de ce nouveau partenariat.

Un site particulier, une friche industrielle appartenant au Conseil Départemental localisée à l'échelle du quartier de Saint Cybard, a été identifié par la ville d'Angoulême. Ce site représente un potentiel important pour le développement urbain, et pour renforcer potentiellement des fonctions de loisir, d'équipements sportifs, et de logements nécessaires à la redynamisation d'Angoulême.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront 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 le Conseil Départemental, la Collectivité, et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent le Conseil Départemental, 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, de la Collectivité et du Conseil Départemental, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Ville d'Angoulême et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, le Conseil Départemental 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 l'annexe 1 jointe à la présente convention [règlement d'intervention].

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

Site 1 : Ancienne friche industrielle à Angoulême – Quartier Saint Cybard - Rue Jules Durandeaup à Angoulême
Cet ancien site industriel est localisé au cœur même de la ville d'Angoulême (rue Jules Durandeaup) au sein d'un quartier d'habitations. Dans la mesure où ce site est doté d'une emprise foncière conséquente, une opération de renouvellement urbain pourrait y être réalisée. Le programme de l'opération dépendra avant tout de la nature de la pollution qui sera identifiée par l'EPF préalablement à l'acquisition de cette propriété.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4 000 000) € HT.

A noter que dans le cadre de cette convention, l'EPF s'engage à prendre à sa charge, sur ses fonds propres, une partie des études environnementales qui seront réalisées préalablement à la potentielle acquisition de la propriété.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, Le Conseil Départemental est tenu 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 engagés lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de portage est fixée à 6 ans à compter de l'acquisition de la propriété

L'ensemble des reventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat du Conseil Départemental 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.

ARTICLE 5. – RESPONSABILITE DU PILOTAGE

Le pilotage sera assuré par le Président du Conseil Départemental. Celui-ci valide les décisions de l'EPF, en pleine coordination avec le Maire d'Angoulême.
Pour toute acquisition, l'EPF sollicitera néanmoins un accord conjoint du Conseil Départemental.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

Le Conseil Départemental
représenté par son Président,

François BONNEAU

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

Philippe GRALL

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

Xavier BONNEFONT

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

Annexe : Règlement d'intervention EPF

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 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

R75-2018-06-14-043

CA-2018-89 Approbation du projet : Convention
partenariale avec la Fédération des Boutiques à l'Essai
et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- 89

**Approbation du projet : Convention partenariale avec la Fédération des Boutiques à l'Essai
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 partenariale avec la Fédération des Boutiques à l'Essai et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ainsi que les conventions tripartites en découlant ;
- DEMANDE qu'un point d'avancement semestriel soit fait au Bureau.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

14 JUIN 2018

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
Fédération des Boutiques à l'Essai

et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention partenariale avec la Fédération des Boutiques à l'Essai
et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention :**

La dévitalisation des cœurs de villes moyennes, confrontés à une fragilisation de leur attractivité commerciale, résidentielle et économique, apparaît endémique désormais et fait l'objet d'une prise de conscience importante au niveau politique et médiatique. Au-delà de la vacance dans le parc de logement traditionnellement analysée, la vacance commerciale constitue la manifestation la plus visible de ce phénomène de dévitalisation. Elle concerne tout particulièrement les villes moyennes de Nouvelle-Aquitaine : parmi les 25 cœurs de ville moyenne qui concentrent, en France, plus de 15% locaux vacants, 6 sont situés dans la région, dont 5 dans le périmètre de l'EPFNA (Châtelleraut, Libourne, Marmande, Villeneuve-sur-Lot et Guéret)

Avec l'extension du territoire de compétence de l'EPF, les signatures de conventions portant sur la valorisation du foncier commercial et résidentiel en cœur de ville sont de plus en plus nombreuses. Dans ce contexte, l'EPF a acquis ou sera mené à acquérir des locaux commerciaux vacants, situés en plein cœur du linéaire marchand. La valorisation rapide de ces biens, par la mise en place d'un commerce éphémère ou d'une boutique à l'essai, est un enjeu fort pour redonner confiance aux investisseurs et traduire de manière très concrète et visible la mobilisation de la collectivité en faveur du centre-ville.

De plus, sur le territoire de compétence l'EPF, 18 communes ont été sélectionnées pour bénéficier du dispositif Action Cœur de Ville. Il s'agit des villes d'Angoulême, de Bergerac, de Bressuire, de Brive, de Châtelleraut, de Cognac, de Guéret, de Limoges, de Marmande/Tonneins, de Niort, Périgueux, de Poitiers, de Rochefort, de Royan, de Saintes, de Tulle et de Villeneuve-sur-Lot. Dans ces communes, l'EPF sera particulièrement mobilisé en faveur de la valorisation du foncier commercial, comme levier majeur de revitalisation et de développement de l'attractivité d'un cœur de ville.

Le concept développé par la Fédération des Boutiques à l'Essai permet de proposer une réponse très concrète à cet objectif, en apportant un appui à la commercialisation de locaux vacants au travers de commerces éphémères. Ce dispositif permet à un porteur de projet de tester pendant six mois son idée de commerce en centre-ville grâce à un loyer modéré et à un accompagnement pré et post-crétion. Il apporte à la commune un appui fort en matière de communication sur ce projet commercial, et plus globalement donne à voir l'action concrète de la commune en faveur du commerce de cœur de ville.

Dans la mesure où l'EPF va procéder, dans les prochains mois, à l'acquisition de cellules commerciales dans la centralité de villes moyennes de son territoire de compétences, dans lesquelles la mise en place d'un commerce éphémère permettrait de contribuer rapidement à la relance d'une dynamique, l'EPF et la Fédération des Boutiques à l'Essai ont souhaité s'associer.

Cette convention permettra la mise en place de commerces éphémères, grâce au concept « Ma Boutique à l'Essai », de manière à contribuer rapidement à la valorisation du foncier commercial acquis et ainsi à la relance d'une dynamique commerciale.

La présente convention cadre a donc pour objet de préciser le contexte de ce partenariat et de régir les relations entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et la Fédération des Boutiques à

l'Essai afin de mobiliser le concept Ma Boutique à l'Essai dans le cœur marchand de villes moyennes et de bourgs de Nouvelle-Aquitaine.

La mise en place d'une Boutique à l'Essai est envisagée de manière prioritaire, sous réserve de l'accord de la commune, dans les centres-villes de Cognac, Saint-Maixent-l'Ecole et Thouars, au sein de locaux maîtrisés par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, avant d'être déployé dans d'autres communes au gré de l'avancement des projets. Un rythme de trois adhésions annuelles pour la mobilisation du concept au sein de trois centre-ville est envisagé.



**CONVENTION PARTENARIALE
ENTRE
LA FEDERATION DES BOUTIQUES A L'ESSAI
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018- en date du

Et

La **FEDERATION DES BOUTIQUES A L'ESSAI**, association loi 1901, enregistrée sous le N° 808 967 665 00015 et dont le siège social est situé 2, rue Niepce, 60200 Compiègne, représentée par Laurent NUNS, son Président.

PREAMBULE

La dévitalisation des cœurs de villes moyennes, confrontées à une fragilisation de leur attractivité commerciale, résidentielle et économique, apparaît endémique désormais et fait l'objet d'une prise de conscience importante au niveau politique et médiatique. Au-delà de la vacance dans le parc de logement traditionnellement analysée, la vacance commerciale constitue la manifestation la plus visible de ce phénomène de dévitalisation. Elle concerne tout particulièrement les villes moyennes de Nouvelle-Aquitaine : parmi les 25 cœurs de ville moyenne qui concentrent, en France, plus de 15% locaux vacants, 6 sont situés dans la région, dont 5 dans le périmètre de l'EPFNA (Châtelleraut, Libourne, Marmande, Villeneuve-sur-Lot et Guéret)

Au-delà de la perte d'attractivité commerciale, ce phénomène traduit une spirale de déprise qui risque d'entraîner le territoire dans son ensemble, périphérie comprise. Pour recréer des conditions de marché favorables en centre-ville, il est donc nécessaire d'agir sur tous les leviers : habitat, emploi, cadre de vie, commerce, tourisme, équipements, accessibilité, ...

Les expérimentations menées par l'EPF dans différents cœurs de ville de Poitou-Charentes ont démontré l'efficacité d'une action ciblée sur un foncier ou un îlot commercial vacant, pour reconquérir par capillarité l'ensemble d'une rue commerciale voire même l'ensemble du cœur marchand, comme pour l'exemple de Niort. En effet, la résorption de cette friche et l'installation d'un magasin H&M ont fortement contribué à renforcer la dynamique commerciale du centre-ville, qui se traduit aujourd'hui par d'autres perspectives d'installations d'enseignes nationales, notamment par le biais d'une nouvelle intervention foncière sur la galerie Victor-Hugo.

Avec l'extension du territoire de compétence de l'EPF, les signatures de conventions portant sur la valorisation du foncier commercial et résidentiel en cœur de ville deviennent encore plus importantes, par la signature de conventions cadre, en cours de déclinaison opérationnelle sur des agglomérations comme Limoges, Périgueux, Bergerac, Guéret, Marmande, Tulle, ... La dynamique mise en place sur le Poitou-Charentes peut ainsi être dupliquée et mutualisée sur l'ensemble des 10 départements.

Dans ce contexte, l'EPF a acquis ou sera mené à acquérir des locaux commerciaux vacants, situés en plein cœur du linéaire marchand. La valorisation rapide de ces biens, par la mise en place d'une boutique à l'essai, est un enjeu fort pour redonner confiance aux investisseurs et traduire de manière très concrète et visible la mobilisation de la collectivité en faveur du centre-ville.

De plus, sur le territoire de compétence l'EPF, 18 communes ont été sélectionnées pour bénéficier du dispositif Action Cœur de Ville. Il s'agit des villes d'Angoulême, de Bergerac, de Bressuire, de Brive, de Châtelleraut, de Cognac, de Guéret, de Limoges, de Marmande/Tonneins, de Niort, Périgueux, de Poitiers, de Rochefort, de Royan, de Saintes, de Tulle et de Villeneuve-sur-Lot. Dans ces communes, l'EPF sera particulièrement mobilisé en faveur de la valorisation du foncier commercial, comme levier majeur de revitalisation et de développement de l'attractivité d'un cœur de ville.

Le concept développé par la Fédération des Boutiques à l'Essai permet de proposer une réponse très concrète à cet objectif, en apportant un appui à la commercialisation de locaux vacants au travers de boutiques à l'essai. Ce dispositif permet à un porteur de projet de tester pendant six mois son idée de commerce en centre-ville grâce à un loyer modéré et à un accompagnement pré et post-crétion. Il apporte à la commune un appui fort en matière de communication sur ce projet commercial, et plus globalement donne à voir l'action concrète de la commune en faveur du commerce de cœur de ville.

Dans la mesure où l'EPF va procéder, dans les prochains mois, à l'acquisition de cellules commerciales dans la centralité de villes moyennes de son territoire de compétences, dans lesquelles la réinstallation d'un commerce permettrait de contribuer rapidement à la relance d'une dynamique, l'EPF et la Fédération des Boutiques à l'Essai ont souhaité s'associer.

LA FEDERATION DES BOUTIQUES A L'ESSAI

En 2013, la ville de Noyon lançait avec des acteurs et partenaires locaux l'opération Ma Boutique à l'Essai. Cette opération ayant pour but de permettre à un porteur de projet de tester son idée de commerce pendant 6 mois dans un local commercial vacant tout en bénéficiant d'un accompagnement technique avant, pendant et après l'opération.

Suite aux nombreux retours presse et à l'intérêt pour cette opération de la part de nombreuses collectivités, il a été décidé de structurer l'opération Ma Boutique à l'Essai afin de constituer un réseau national dont l'objectif principal est d'accompagner le développement du concept sur l'ensemble du territoire. C'est ainsi que la Fédération des Boutiques à l'Essai a été créée en novembre 2014.

Seule fédération nationale, elle est l'unique inventeur du concept de boutique à l'essai en France, décliné sur les centres villes, les quartiers politique ville et les communes rurales. Elle est propriétaire des trois marques « Ma Boutique à l'Essai », « Ma Boutique, mon Quartier » et « Mon Commerce, mon Village », qui ont été déposées à l'INPI respectivement sous les n° 14 4 068 815, 16 4 295 635 et 17 4 370 117, couvrant globalement les produits et services numéros 35, 36 et 41.

Aujourd'hui, un véritable réseau national est en place avec 50 villes de France adhérentes pour dupliquer le concept et la fédération en prévoit 120 boutiques à l'horizon 2020.

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA)

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.

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

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

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

L'EPFNA conventionne avec toutes les strates de territoires, en proposant une intervention adaptée à leurs enjeux spécifiques :

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, mais aussi celle de l'agglomération de Royan Atlantique (CARA), ainsi que sur les nouveaux territoires comme le Bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume financier et quantitatif d'interventions qui sera sensiblement plus important.

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

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux de département. Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département. L'EPFNA dispose de conventions actives sur l'ensemble des agglomérations, d'une part, de sa zone de compétence historique et ce sera assez vite le cas pour l'ensemble des nouvelles agglomérations des six départements intégrant la zone de compétence.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches. L'EPFNA dispose en général de conventions d'intervention avec les communes et communautés de communes principales volontaristes. Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement d'habitat et de commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

Dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville », annoncé par le Gouvernement le 15 décembre 2017, les Etablissements Publics Fonciers d'Etat sont mobilisés aux côtés des autres établissements publics d'Etat (ANAH, ANRU, EPA), de la Caisse des Dépôts et Consignation et d'Action Logement pour renforcer leur intervention en centre-ville, en s'assurant de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations. L'EPF Nouvelle-Aquitaine s'engagera aux côtés des collectivités concernées, pour contribuer à la revitalisation du cœur des villes moyennes, par une intervention foncière ciblée sur des immeubles d'habitation et des locaux d'activité, particulièrement commerciaux.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La Fédération des Boutiques à l'Essai, association loi 1901 à but non lucratif, a pour mission de développer le concept de « boutique à l'essai » sur le territoire en apportant aux collectivités l'ensemble des informations pratiques, techniques et juridiques pour la mise en œuvre d'une opération sur leur commune en impliquant les acteurs locaux dont les plateformes du réseau Initiative France. Son objectif est de constituer un véritable réseau national d'appui et d'échange pour les boutiques à l'essai afin de redynamiser les centres villes et d'encourager l'esprit d'entreprendre

Dans la mesure où l'EPF a procédé et procèdera dans les mois à venir à l'acquisition de cellules commerciales vacantes dans la centralité de villes moyennes de son territoire de compétences, l'EPF et la Fédération des Boutiques à l'Essai ont souhaité s'associer de manière plus globale au travers d'une convention portant sur l'ensemble du territoire de compétence de l'EPF.

Elle permettra la mise en place de rapide de commerces, grâce au concept « Ma Boutique à l'Essai », de manière à contribuer visiblement à la valorisation du foncier commercial acquis et ainsi à la relance d'une dynamique commerciale.

La présente convention a donc pour objet de préciser le contexte de ce partenariat et de régir les relations entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et la Fédération des Boutiques à l'Essai afin de mobiliser le concept Ma Boutique à l'Essai dans le cœur marchand de villes moyennes de Nouvelle-Aquitaine.

La mise en place d'une Boutique à l'Essai est envisagée de manière prioritaire, sous réserve de l'accord de la commune, dans les centres-villes de Cognac, Saint-Maixent-l'Ecole et Thouars, au sein de locaux maîtrisés par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, avant d'être déployé dans d'autres communes au gré de l'avancement des projets. Un rythme de trois adhésions annuelles pour la mobilisation du concept au sein de trois centre-ville est envisagé.

ARTICLE 2 – MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT

La Fédération des Boutiques à l'Essai et l'EPF partagent la volonté d'appuyer les élus et les collectivités de la manière la plus efficace possible dans la valorisation du foncier commercial vacant en cœur de ville. Pour cela, au sein de locaux maîtrisés ou en cours d'acquisition par l'EPF, le partenariat avec la Fédération des Boutiques à l'Essai permettra de proposer aux collectivités intéressées un appui très concret à la sélection et à l'installation d'un commerçant afin de relancer l'attractivité des fonciers commerciaux acquis par l'EPF.

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

- Proposer une solution pragmatique aux collectivités du territoire de compétence de l'EPF concernées par des problématiques du foncier commercial, et leur faire bénéficier de l'appui et de l'expertise de « Ma Boutique à l'Essai » pour valoriser un foncier commercial stratégique en cœur de ville,
- Disposer d'une méthodologie et d'un appui très concrets pour commercialiser un local au travers de la mobilisation du concept « Ma Boutique à l'Essai » dans les communes qui souhaiteront bénéficier du partenariat au travers d'une convention- adhésion avec la Fédération.

Dans le cadre de cette convention, la Fédération des Boutiques à l'Essai pourra être mobilisée conjointement par l'EPF, la commune ou l'EPCI pour :

- Fournir à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine les éléments informatifs du concept (fiche de présentation, Powerpoint) à destination des collectivités,

- Apporter un appui technique d'un correspondant dédié de la Fédération,
- Contractualiser l'adhésion avec chaque collectivité mise en relation par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ou de manière tripartite,
- Communiquer sur le partenariat (site internet, réseaux sociaux, presse).

Auprès des communes qui souhaiteront contractualiser avec la Fédération des Boutiques à l'Essai pour la bénéficier d'un appui à la création d'un commerce au sein de locaux qu'il maîtrise, l'EPF se mobilisera pour :

- Accompagner les villes de son territoire dans la mise en place de l'opération,
- Prendre en charge le coût d'adhésion annuel à la Fédération des Boutiques à l'Essai,
- Respecter la confidentialité des documents mis à disposition par la Fédération,
- Assurer auprès de la Fédération un retour de l'état d'avancement des différentes opérations,
- Faire apparaître le logo de la Fédération sur les différents supports de communication liés à l'action.

Ce partenariat et la mobilisation du concept « Ma Boutique à l'Essai » par l'Etablissement Public Foncier trouvera sa traduction concrète par une contractualisation, au travers de la signature d'une charte d'adhésion tripartite à la Fédération des Boutiques à l'Essai par les communes qui le souhaiteront et l'EPF, et au sein desquelles un local maîtrisé par l'EPF aura été identifié, d'un commun accord avec l'EPF et la Fédération.

Les supports de communication et de méthodologie fournis par Ma Boutique à l'Essai dans le cadre d'une charte tripartite signée avec une commune sont réservés à l'usage exclusif de la commune et de l'EPF dans le cadre du projet exposé dans la charte.

Les parties s'engagent à garder strictement confidentielles et à ne pas divulguer ou communiquer à des tiers, par quelque moyen que ce soit et notamment oralement, en particulier à l'occasion de réunions et d'entretiens, les informations qui leur seront transmises ou auxquelles elles auront accès à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

L'EPF et la Fédération des Boutiques à l'Essai s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne exécution de cette convention partenariale et conviennent de s'informer mutuellement de toute modification substantielle de l'opération mise en place et des difficultés entravant la réalisation de celle-ci et de se rapprocher l'une de l'autre pour convenir des nouvelles modalités d'exécution de la Convention.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention partenariale est applicable à compter de la date de signature et sera échue au 31 décembre 2022. Elle pourra être prorogée par voie d'avenant. Elle pourra être résiliée par l'un ou l'autre partenaire par courrier avec un préavis de trois mois.

Si un litige intervenait à l'occasion de la réalisation de la présente convention les parties s'engagent à trouver un accord à l'amiable sans quoi elles se retourneront vers le tribunal administratif compétent.

Fait à _____, le _____

Philippe GRALL
Directeur Général de l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Laurent NUNS
Président de la Fédération
des Boutiques à l'Essai

Annexe n°1 : Fiche descriptive des biens concernés en priorité

Annexe n°2 : Grille tarifaire

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

Annexe n°1 :
Locaux ciblés prioritairement pour la mise en place du concept

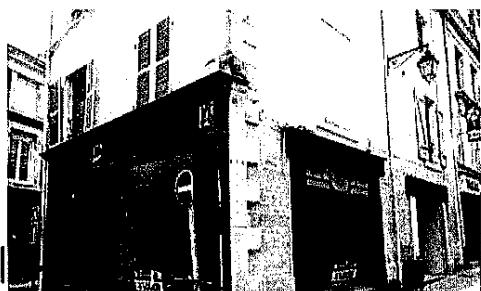
Cognac :

44 rue Aristide Briand, ex « Carré Blanc », cadastrée AW 796, local commercial d'une surface de 88 m² - Propriété de l'EPF, bail + fonds en cours d'acquisition par la commune
Local acquis 156 000€ par l'EPF – adhésion à la Fédération des Boutiques à l'Essai : 4000€ - vitrophanie pour le lancement de la consultation des porteurs de projets : 3 500€ environ



Saint-Maixent l'École :

1 rue Taupineau, local commercial de 80m² environ, AP 385 – local commercial en cours d'acquisition par l'EPF – un commerce en exploitation au sein du local (en attente confirmation date fin du bail)
Local acquis 59 000€ par l'EPF – adhésion à la Fédération des Boutiques à l'Essai : 4000€ - vitrophanie pour le lancement de la consultation des porteurs de projets : 2 500€ environ



Thouars :

6 rue Porte de Paris, cadastrée BN 141, ex « Skipper », local commercial de 574 m², libre, en cours de travaux de réaménagement suite à l'incendie du précédent commerce
Local acquis 20 000€ par l'EPF – adhésion à la Fédération des Boutiques à l'Essai : 4000€ - vitrophanie pour le lancement de la consultation des porteurs de projets : 2 500€ environ



Annexe n°2 : Grille tarifaire

Adhésion par l'EPF à la Fédération des Boutiques à l'Essai, correspondant à la signature d'une charte d'adhésion par une commune pour la création d'une Boutique à l'essai au sein de locaux maîtrisés par l'EPF



Adhésions communes

Nombre d'habitants	1 ^{ère} année *	Année suivante **
Jusqu'à 10 000	3 000 €	1 000 €
10 001 à 30 000	4 000 €	1 500 €
30 001 à 40 000	4 500 €	2 000 €
40 001 à 50 000	5 000 €	2 500 €
50 001 à 100 000	6 000 €	3 000 €
100 001 à 300 000	7 000 €	3 500 €
300 001 à 500 000	8 000 €	4 000 €
Supérieure à 500 000	10 000 €	5 000 €

* La cotisation 1^{ère} année ouvre droit à l'ensemble des outils de mise en œuvre de l'opération ainsi qu'à l'utilisation de la marque Ma Boutique à l'Essai.

** La cotisation pour les autres années est minorée. L'objectif étant de créer un réseau d'échange et de bonnes pratiques pour pérenniser l'opération sur le long terme et développer de nouveaux outils.

Adhésion par l'EPF à la Fédération des Boutiques à l'Essai, correspondant à la signature d'une charte d'adhésion par une intercommunalité pour la création d'une Boutique à l'essai au sein de locaux maîtrisés par l'EPF



Adhésions communautés d'agglomérations, de communes, Métropoles

Nombre d'habitants	1ère année	Année suivante
Jusqu'à 10 000	3 000 €	1 500 €
10 001 à 30 000	4 000 €	2 000 €
30 001 à 40 000	5 000 €	2 500 €
40 001 à 50 000	6 000 €	3 000 €
50 001 à 100 000	8 000 €	4 000 €
100 001 à 200 000	10 000 €	10 000 €
200 001 à 300 000	12 000 €	12 000 €
300 001 à 400 000	14 000 €	14 000 €
400 001 à 500 000	16 000 €	16 000 €
500 001 à 600 000	18 000 €	18 000 €
Supérieure à 600 000	20 000 €	20 000 €

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-044

CA-2018-90 Délégation de l'exercice des droits de
préemption dont l'EPF est titulaire ou délégataire

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018-90

Délégation de l'exercice des droits de préemption dont l'EPF est titulaire ou délégataire

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, notamment son article 10

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 3.c

Sur proposition du directeur général,

- CONFIRME la délégation de l'exercice du droit de préemption au directeur général en vertu du Règlement intérieur institutionnel adopté par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017
- En tout état de cause :
- DELEGUE au directeur général, et en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci, au Directeur Général Adjoint, l'exercice au nom de l'établissement, des droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et du droit de priorité dont l'établissement est délégataire, et l'accomplissement de toute formalité en ce sens
 - Il est rendu compte de cet exercice au conseil d'administration, à chacune de ses réunions

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUZDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le préfet de Région

Bordeaux, le

14 JUIN 2018

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

Michel STOUMBOFF

Le 10/06/2018

Le 10/06/2018

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 12 juin 2018

Délégation de l'exercice des droits de préemption dont l'EPF est titulaire ou délégataire

L'EPF peut être délégataire notamment du droit de préemption urbain et du droit de priorité dans le cadre de ses interventions au service du développement de l'offre de logements et du développement économique, en particulier. Le délégant peut être une commune, un EPCI lorsqu'il est compétent en matière de PLU, ou l'Etat sur une commune en état de carence.

Le décret de création de l'EPF, 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, précise les dispositions suivantes rappelées dans le règlement intérieur institutionnel adopté par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017 :

Article 4 : « Pour la réalisation des missions définies à l'article 2, l'établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme, qu'il s'agisse du recours à l'expropriation ou de l'exercice des droits de préemption et de priorité. Il dispose également du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime. »

Article 10 : « Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

[...]

Il peut déléguer au directeur général, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus.

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4. »

Et l'article R321-10 du code de l'urbanisme dispose :

« Le directeur général, dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées, peut, par délégation du conseil d'administration, être chargé d'exercer au nom de l'établissement public foncier de l'Etat, de l'établissement public d'aménagement ou de l'établissement public Grand Paris Aménagement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire. »

Le conseil d'administration a d'ores et déjà délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption dont l'EPF est titulaire ou délégataire, par l'adoption du règlement intérieur institutionnel qui précise en son article 3.c : Compétences déléguées au Directeur Général :

« Pour l'exercice des droits de préemption et de priorité : Le conseil d'administration délègue au Directeur Général l'exercice des droits de préemption et de priorité dont l'établissement est délégataire, comme prévu par l'article R*321-9 du code de l'urbanisme. »

confirmant ainsi la précédente délibération CA-2015-79 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes du 6 octobre 2015 publiée au recueil des actes administratifs n°79 du 22 octobre 2015 de la préfecture de Région.

Compte-tenu de l'augmentation des interventions par voie de préemption sur l'ensemble du territoire de compétence étendu, notamment sur les communes carencées au titre de la loi SRU, il devient nécessaire d'étendre la délégation du droit de préemption au Directeur Général Adjoint en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, comme prévu par l'article 10 du décret. Entre le 1^{er} janvier et le 3 mai 2018, l'EPF avait déjà réalisé 20 préemptions, contre 26 sur l'ensemble de l'année 2017.

Le compte-rendu des décisions de préemption sera réalisé de la même manière que précédemment.

**RÈGLEMENT INTÉRIEUR INSTITUTIONNEL
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Version adoptée par le Conseil d'Administration du 26 octobre 2017
Par délibération CA-2017-62**

PREAMBULE

Les modalités de fonctionnement des instances de l'EPF sont précisément définies par les textes réglementaires qui le régissent, à savoir :

Dispositions législatives : les L321-1 et suivants du code de l'urbanisme

Dispositions réglementaires : elles sont de deux sources :

-Le décret de création n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'EPF, dans sa version modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 qui renomme notamment l'EPF de Poitou Charentes en EPF de Nouvelle-Aquitaine [pour les besoins du présent règlement, cité comme « **le décret du 30 juin 2008** »]

-Les dispositions codifiées dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme, R.*321-1 et suivants

-Pour certaines dispositions, le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (dit GBCP)

Le présent règlement a vocation à préciser certains points du fonctionnement de l'EPF en complément des dispositions réglementaires et législatives, qui y sont annexées et qui s'appliquent obligatoirement. Lorsque ces dernières dispositions sont citées dans le corps du présent document, elles sont présentées en italique.

Article 1. Le Conseil d'Administration

1.a - Composition du Conseil d'Administration et personnes ayant le droit d'assister aux réunions

Membres du conseil d'administration : La composition du conseil d'administration, titulaires et suppléants, est définie dans le décret 30 juin 2008, en ses articles 5 et 6, par l'arrêté mentionné au 1.d de l'article 5, et tant que n'a pas été pris cet arrêté, par les dispositions transitoires du deuxième alinéa l'article 3 du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret du 30 juin 2008.

Leurs modalités de désignation sont définies par l'article 7 du décret du 30 juin 2008 qui précise notamment que « *les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements sont désignés pour la durée du mandat électif dont ils sont investis* », que « *leur mandat de membre du conseil d'administration cesse avec ce mandat électif* », que « *les autres membres du conseil d'administration sont désignés pour une durée de six ans* ». « *En cas de vacance d'un siège pour quelque cause que ce soit* », le mandat du nouvel administrateur désigné cesse à la même date de celui qu'il remplace. Les organismes qui désignent les administrateurs peuvent à tout moment désigner de nouveaux administrateurs et il est fait, dans ce cas, application de la règle de vacance.

Lorsqu'un administrateur donne sa démission, il l'adresse au président du conseil d'administration qui en informe aussitôt le directeur général.

Le dernier alinéa de l'article 5 du décret du 30 mars 2008 précise que « *le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine fixe par arrêté la liste nominative des membres du conseil d'administration et procède à son installation.* » Cette liste est modifiée par arrêté dès que de nouveaux administrateurs sont désignés.

Toute modification du décret du 30 juin 2008, notamment pour la partie relative à la composition du Conseil d'Administration, peut conduire à la désignation à nouveau de l'ensemble des membres et à son installation à nouveau si le décret modificatif le prévoit.

Conflits d'intérêt : Au titre de l'article R321-5 du code de l'urbanisme, les membres du Conseil d'Administration « ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt directement lié à l'activité de l'établissement, occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec l'établissement pour des marchés de services, de travaux ou de fournitures ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement. »

En conséquence, le même article précise que les administrateurs « adressent au préfet compétent, dans les quinze jours suivant leur nomination ou désignation, une déclaration » dont le contenu est précisé par cet article. Un administrateur « ne peut siéger au conseil d'administration avant de s'être acquitté de cette obligation, à moins qu'il ait justifié être dans l'impossibilité temporaire de le faire. » En tout état de cause, le préfet, son représentant, ou, en cas de délégation, le Directeur Général de l'EPF s'assurent que seuls participent au vote et comptent dans le décompte du quorum les administrateurs ayant rempli cette obligation.

Personnes assistant au conseil d'administration : L'avant dernier alinéa de l'article 5 du décret du 30 juin 2008 précise que : « Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent également de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent. »

Le troisième alinéa de l'article 9 du même décret précise que « Le président du conseil d'administration peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile. » Cette audition est naturellement en rapport avec un point de l'ordre du jour. La présence et l'intervention de cette personne auditée est nécessairement restreinte au point pour lequel il a été souhaité de l'auditionnée, afin de préserver la collégialité et la confidentialité des débats entre membres du Conseil d'administration.

En sus, tout suppléant d'un membre du Conseil d'Administration peut assister aux réunions du Conseil même en présence du titulaire, et y être entendu. Il ne prend dans ce cas pas part au vote.

Le Directeur Général, assistant de droit au titre du II de l'article R321-9 du code de l'urbanisme, peut se faire assister, durant les séances du conseil d'administration, par tout collaborateur dont il estime la présence utile au bon déroulement de la séance.

En dehors de ces règles, aucune autre personne ne peut assister au conseil d'administration et y participer. Les séances n'étant pas publiques.

1.b – Convocation aux séances, tenue des débats, vote et procès-verbal de séance

Régularité : l'article R321-3, premier alinéa du code de l'urbanisme précise que le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an

Convocation : l'article R321-3, deuxième alinéa du code de l'urbanisme précise que le conseil d'administration est convoqué par le président du conseil d'administration qui en fixe l'ordre du jour, dont l'article 9, quatrième alinéa du décret du 30 juin 2008 susvisé précise qu'il est porté à la connaissance des membres du conseil, au moins dix jours francs à l'avance. Au titre de l'article R321-3, deuxième alinéa du code de l'urbanisme, cet ordre du jour comprend nécessairement les questions que le préfet de région Nouvelle-Aquitaine aurait soumis par courrier au conseil d'administration depuis la dernière réunion du conseil.

La convocation et l'ordre du jour sont communiqués uniquement par courrier électronique.

L'article R321-3, troisième alinéa du code de l'urbanisme précise que « *la convocation est de droit dès lors que la moitié des membres au moins ou le préfet compétent adressent la demande écrite au président* ». Dans ce cas, la convocation a lieu dans le mois de la réception de la demande écrite par l'EPF. L'ordre du jour ne peut comporter que les affaires ayant motivé la demande et qui doivent figurer sur cette demande.

Quorum : L'article 9, cinquième alinéa du décret du 30 juin 2008 dispose que « *le conseil d'administration délibère valablement lorsque deux cinquièmes au moins de ses membres participe à la séance. Quand, après une première convocation régulière, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation à cinq jours au moins d'intervalle.* »

Visioconférence : L'article 9, sixième alinéa du décret du 30 mars 2008 dispose que « *Les membres du conseil d'administration peuvent participer à une séance du conseil d'administration par des moyens de visioconférence permettant leur identification et leur participation effective à une délibération collégiale, dans des conditions précisées par le règlement intérieur. En pareil cas, le nombre de membres physiquement présents à la séance ne peut être inférieur au quart de l'effectif total du conseil.* »

Pour des raisons techniques et de coût, la visioconférence sera possible sur au maximum deux sites différents de celui de réunion du conseil d'administration, qui sera le cas échéant défini dans la convocation au conseil d'administration. Le nombre d'administrateurs présents en visioconférence ne pourra excéder huit personnes par site, pour des conditions de clarté du débat mais aussi préserver les conditions d'organisation de Conseil d'administration délocalisés sur les territoires du périmètre de compétence. Pour s'assurer du respect de cette limite, le lieu et la liste nominative des administrateurs (ou fonction de l'organisme qui les a désignés) pouvant assister au conseil d'administration par moyen de visio-conférence pourront être définis par délibération afin de sécuriser le processus juridique décisionnel du Conseil d'administration. Les équipes de l'EPF devront être présentes sur chaque site de visio-conférence pour s'assurer du bon déroulement des débats.

La convocation devra expressément prévoir la participation en visioconférence, et faute de délibération définir précisément les modalités précédemment définies.

La visioconférence ne pourra en tout état de cause intervenir que sur la demande d'un administrateur et uniquement à compter de la quatrième séance du conseil d'administration après l'installation sous la forme du décret du 5 mai 2017.

Pour des raisons de clarté du débat, la visioconférence est exclue pour toute réunion comportant l'examen du budget annuel (incluant les budgets rectificatifs significatifs) ou du compte financier.

Consultation écrite : L'article 9, septième alinéa du décret du 30 mars 2008 dispose que « *Le recours à une procédure de consultation écrite du conseil d'administration peut être décidé à titre exceptionnel par le président, lorsque l'urgence nécessite une décision du conseil dans des délais trop brefs pour que cette décision puisse intervenir en séance ordinaire.* ». Cette consultation peut porter uniquement sur les 6, 8 et 9 de l'article 10 du même décret, soit l'approbation des conventions, transactions et la détermination des conditions de recrutement du personnel.

Les huitième et neuvième alinéas du même article précisent que : « *Dans ce cas, les membres du conseil d'administration sont consultés individuellement par voie écrite, le cas échéant par courrier électronique, à l'initiative du président. Leur avis et leur vote doivent également être exprimés par écrit dans les mêmes conditions, dans un délai fixé par le président et qui ne peut être inférieur à trois jours ouvrés. Les conditions de quorum normalement en vigueur sont applicables à cette procédure et leur respect s'apprécie au moment du décompte des votes, lequel intervient au terme de ce délai.*

La question qui fait l'objet de la consultation accélérée est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil, pour compte rendu du président, indication des avis recueillis et du résultat du vote. »

Pour les besoins du neuvième alinéa, le compte-rendu du président pourra prendre la forme de la communication du procès-verbal de la consultation écrite.

Tenue des débats : L'article R321-3, deuxième alinéa du code de l'urbanisme précise que le président du Conseil d'Administration « *dirige les débats* ».

L'article R 321-9 du code de l'urbanisme précise que le Directeur Général « *prépare les décisions du conseil d'administration et du bureau* ». Il communique donc aux administrateurs les dossiers en appui des décisions, uniquement par voie électronique sauf pour les dossiers qui seraient diffusés moins de deux jours francs avant la séance qui seront diffusés sur table.

Au titre de l'article R321-5 du code de l'urbanisme, dernier alinéa : « *Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel.* » En conséquence et comme indiqué à l'article 4 du présent règlement, - les administrateurs ne participent pas à une délibération et un vote du conseil d'administration ou du bureau qui concernent l'action de l'établissement au profit d'une collectivité, d'un EPCI, d'un établissement public, d'une SEM, d'une SPLA, d'un organisme bailleur dans lesquels ils exercent une quelconque responsabilité.

En cas d'absence ou d'empêchement d'un membre du conseil d'administration, son suppléant participe au conseil d'administration et participe au vote en son absence.

Les séances du conseil d'administration ne sont pas publiques. Tous les participants sont tenus de respecter le secret des délibérations et des informations dont ils auront connaissance par leurs fonctions.

Vote : Le président du conseil d'administration procède au vote. Le conseil d'administration vote sur les questions soumises à ses délibérations à main levée, sauf si le président ou un sixième des membres présents demande un scrutin secret.

Le dernier alinéa de l'article 9 du décret du 30 juin 2008 précise que « *En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.* ».

Le président du conseil d'administration décompte les votes et en cas de vote positif valide la délibération par sa signature.

L'avant-dernier alinéa du même article précise que « *Les représentants de l'Etat ne prennent pas part au vote lors de l'examen de la délibération fixant le montant de la ressource fiscale prévue à l'article 1607 ter du code général des impôts.* »

Traditionnellement, ces mêmes représentants ne prennent pas part au vote sur les désignations des membres du Conseil d'administration issus des collectivités (Président, Vice-Présidents, Membres du bureau et commissions des marchés à minima) dans le cadre des élections relatives à la gouvernance de l'EPF.

Caractère exécutoire des délibérations : Les conditions par lesquelles les délibérations deviennent exécutoires après approbation du préfet de région sont définies par les R321-18 et 19 du code de l'urbanisme.

Dès lors qu'une délibération est exécutoire, le directeur général « *exécute les décisions* » au titre de l'article R 321-9 du code de l'urbanisme. Il est ainsi chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du Conseil d'Administration et du Bureau.

Il prépare et présente le budget. Il recrute le personnel et a autorité sur lui et il peut déléguer sa signature.

Procès-verbal : Les séances du conseil d'administration font l'objet de procès-verbaux dressés par les soins du directeur général sous le contrôle du président. Ils sont signés par le président de séance et par le directeur général.

Ces procès-verbaux font mention des administrateurs présents, des personnalités qui ont participé à la séance, et rendent compte des principales interventions et des décisions prises par le conseil d'administration.

Après communication aux administrateurs et aux personnalités qui assistent de droit aux séances ou qui y ont accès, ils sont soumis à la ratification du conseil au cours de la séance suivante.

Les demandes de modification aux procès-verbaux doivent être adressées dans toute la mesure du possible au président deux jours avant l'ouverture de la séance au cours de laquelle ils doivent être ratifiés.

Publicité des délibérations et des décisions de l'EPF (application de l'Article R.* 321-12 du code de l'urbanisme :

« Les actes à caractère réglementaire pris par délibération du Conseil d'administration ou du bureau [de l'EPF] ou par le directeur général par délégation du conseil d'administration ou en vertu de ses compétences propres en application des lois et règlements sont publiés dans un recueil tenu par l'établissement (...).

Les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption ou de priorité font, en plus de la publication prévue, l'objet d'un affichage dans les mairies concernées par celles-ci pendant une durée de deux mois ».

1.c – Le président du conseil d'administration et les vice-présidents

Désignation : L'article 8 du décret de création de l'EPF précise que « le conseil d'administration élit pour une durée de six ans, parmi les membres représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements, un président » et des vice-présidents. Le nombre des vice-présidents ainsi que la répartition du président et des vice-présidents en fonction des collectivités qu'ils représentent sont définis par ce même article.

L'élection du président, l'appel des candidatures et le décompte des votes sont organisés par le préfet de région ou son représentant, ou en leur absence par un administrateur représentant de l'Etat, ou en leur absence par le vice-président de rang le plus élevé ou le doyen des administrateurs en cas d'élection de l'ensemble du Bureau.

L'élection du président se fait au scrutin uninominal. Aux deux premiers tours, la majorité absolue est requise ; au troisième tour, la majorité relative suffit.

À égalité de suffrages, le plus âgé est proclamé élu.

Les vice-présidents sont élus dans les mêmes conditions que le président, l'appel des candidatures et le décompte des votes étant organisés par le président appuyé par les équipes de l'EPF. Si un administrateur vice-président devient président, il est immédiatement procédé à l'élection d'un nouveau vice-président. Il en est de même pour un membre du bureau. Les services de l'Etat sont présents en tant qu'observateurs.

La fonction de président ou de vice-président cesse avec le mandat d'administrateur.

Suppléance du président : le dernier alinéa de l'article 8 du décret du 30 juin 2008 indique que « *les vice-présidents suppléent, dans l'ordre de leur élection, le président en cas d'absence ou d'empêchement.* ». Le vice-président de rang le plus élevé assume ainsi l'ensemble des fonctions du président et peut le remplacer pour présider la séance du Conseil d'Administration ou du Bureau.

1.d – Les compétences du conseil d'administration

L'article 10 du décret du 30 juin 2008 dispose : « *Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement* ». Ses compétences sont définies par le deuxième alinéa du même article, dont certaines peuvent être déléguées au bureau ou au directeur général. Nonobstant, le conseil d'administration peut prendre des décisions sur des compétences qu'il a déléguées sans que cela remette en cause la délégation accordée.

Les articles R321-6 du code de l'urbanisme et article 10 du décret du 30 juin 2008 définissent les compétences du conseil d'administration

Certaines ne sont pas déléguables, à savoir selon la rédaction de l'article 10 du décret du 30 juin 2008 :

- « 1° Il définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
- 2° Il fixe le montant de la taxe spéciale d'équipement ;
- 3° Il approuve le budget ;
- 4° Il autorise les emprunts ;
- 5° Il arrête le compte financier et se prononce sur l'affectation des résultats ;
- [..]
- 7° Il décide des créations de filiales et des acquisitions de participation ;
- [..]
- 10° Il adopte le règlement intérieur, qui définit notamment les conditions de fonctionnement du bureau ;
- 11° Il fixe la domiciliation du siège. »

Ainsi qu'au titre de l'article R321-6 du Code de l'Urbanisme : « 6° La mise en œuvre des investissements au-delà d'un seuil fixé dans le règlement intérieur ; »

Certaines peuvent être déléguées, à savoir selon la rédaction de l'article 10 du décret du 30 juin 2008 :

- « 6° Il approuve les conventions mentionnées à l'article 2 ;
- 8° Il détermine les conditions de recrutement du personnel, lequel est placé sous l'autorité du directeur général ;
- 9° Il approuve les transactions ; »

Ainsi qu'au titre de l'article R321-10 du code de l'urbanisme : l'exercice « *au nom de l'établissement public foncier [...] les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire* »

Article 2. Le Bureau

2.a - Composition du Bureau et personnes ayant le droit d'assister aux réunions

Membres du bureau : l'article 8 du décret du 30 juin 2008 dispose que le président du conseil d'administration, les vice-présidents et des membres du bureau dont le nombre et la répartition sont déterminés par les troisième et quatrième alinéas du même article. Les conditions d'élection de ces membres

du bureau sont identiques à celles du président et des vice-présidents.

Lorsqu'un membre du bureau (président, vice-président ou simple membre) ne peut être présent, son suppléant au conseil d'administration participe au bureau et participe au vote en son absence. La présidence de la séance est par contre assumée par le vice-président de rang le plus élevé.

La fonction de membre du bureau cesse avec le mandat d'administrateur.

Personnes assistant au bureau : Les règles concernant les personnes ayant le droit d'assister aux réunions sont identiques à celles qui régissent le conseil d'administration. Tout administrateur, titulaire ou suppléant, peut assister au bureau et participer aux débats, mais le suppléant ne prend pas part au vote lorsque le titulaire est présent.

2.b – Convocation aux séances, tenue des débats, vote et procès-verbal de séance

Le bureau ne prenant de décisions que par délégation du conseil d'administration, l'ensemble des règles qui régissent le conseil d'administration définies au 1.b du présent règlement s'appliquent sans modification, sous réserve des évolutions réglementaires à part les points suivants :

- La visioconférence n'est pas mise en place.
- L'ordre du jour doit être envoyé 8 jours francs avant la réunion.

Les attributions du Président et du Préfet de Région compétent au titre du bureau sont identiques à celles au titre du conseil d'administration.

2.c – Les compétences déléguées du bureau

L'article 11 du décret du 30 juin 2008 dispose : « *Le bureau règle les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration dans la limite des délégations qui lui sont accordées.* » Il n'a donc pas d'autres compétences que celles qui lui sont déléguées par le conseil d'administration.

L'article 10 du même décret et l'article R321-6 du code de l'urbanisme déterminent les compétences qui peuvent être déléguées au bureau et celles qui ne peuvent pas l'être.

Pour l'approbation des conventions : Pour rappel, ces conventions sont définies à l'article 2 du décret du 30 juin 2008 :

« *Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.*

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux. Pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit. »

L'EPF les appelle conventions cadres ou conventions opérationnelles.

Le conseil d'administration délègue au bureau l'approbation des conventions opérationnelles dans la limite d'un montant de 10M€ de montant d'engagement maximal, ainsi que tous les avenants aux conventions opérationnelles ne modifiant pas l'engagement maximal ou aboutissant à un montant d'engagement maximal inférieur à 10M€.

Le conseil d'administration délègue au bureau, dans la limite du même seuil, l'approbation de conventions cadres, d'objectifs ou protocoles portant tout type d'objectifs financiers ou de perspectives de dépenses, et les avenants qui les modifient selon le même principe que pour les conventions opérationnelles.

Pour la mise en œuvre des investissements au titre R321-6 du code de l'urbanisme :

Le Conseil d'Administration délègue au Bureau la mise en œuvre des investissements dans la limite d'un montant de 1 000 000€.

Pour les compétences non listées par le décret

Le conseil d'administration délègue au bureau :

- Les modifications du règlement de la commission des marchés
- Les modifications du plafond de recrutement des ETP de l'Etablissement

Le bureau a vocation à examiner toute affaire que le président décide de lui soumettre avant examen en conseil d'administration (éléments budgétaires, minorations, etc...)

Le Compte-rendu est fait au conseil d'administration suivant des décisions prises en bureau.

Article 3. Le Directeur Général

3.a – Le directeur général

« (...) Le directeur général est nommé par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme » selon les modalités précisées au R.321-8 du code de l'urbanisme. Les compétences et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R.*321-9 à R.*321-12 à du code de l'urbanisme.

Article R.*321-9 du code de l'urbanisme

« Le directeur général de l'établissement public foncier (...) est ordonnateur des dépenses et des recettes. (...) Il est compétent pour :

- Préparer et passer les contrats, les marchés, les actes d'acquisition, d'aliénation, d'échange et de location ;
- Préparer et conclure les transactions ;
- Représenter l'établissement dans les actes de la vie civile et commerciale et ester en justice

4° Ouvrir et organiser celles des enquêtes publiques prévues aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement qui sont requises pour les décisions ressortant de la compétence de l'établissement.

En outre, il est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et du bureau. Il prépare et présente le budget. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

II. — Le directeur général d'un établissement public foncier de l'Etat, d'un établissement public d'aménagement ou de l'établissement public Grand Paris Aménagement assiste de droit aux réunions du conseil d'administration et du bureau. Il prépare et présente le programme pluriannuel d'intervention ou le programme stratégique et opérationnel et le bilan annuel.

Article R.*321-10 du code de l'urbanisme

« Le directeur général, dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées, peut, par

délégation du conseil être chargé d'exercer au nom de l'établissement public foncier de l'Etat, les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire ».

Il procède, au nom de l'établissement, aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduit les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, sollicite l'ouverture des enquêtes correspondantes, sollicite le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procède aux rétrocessions foncières. A cet effet, ainsi que pour ester en justice, il signe et certifie les copies et extraits de relevés de procès-verbaux, de décisions à présenter en justice.

De manière générale, il engage toutes démarches et signe tous actes nécessaires à la mise en œuvre des actions résultant de missions confiées et des conventions autorisées par le conseil d'administration ou le bureau.

Il conclut les transactions et procède aux répartitions de crédits nécessaires pour une bonne exécution budgétaire.

Il peut aussi recevoir des délégations particulières du conseil d'administration et du bureau dans le cadre de sa propre délégation de pouvoirs.

Il est autorisé à :

- Procéder aux répartitions de crédits nécessaires à une bonne exécution budgétaire au sein d'une même enveloppe
- Transférer en cours d'exercice les crédits de dépenses de personnel non utilisés pour abonder les autres enveloppes, dans la limite d'un plafond défini à chaque exercice, à charge de rendre compte au plus prochain conseil des ajustements opérés (dispositions du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique – article 178)

Le directeur général présente au Conseil d'administration, lors de l'approbation des comptes, un récapitulatif des décisions d'admission en non-valeur et d'effacement des dettes.

3.b – Compétences du directeur général

L'article R321-9 du code de l'urbanisme dispose que le directeur général a compétence pour
« 1° Préparer et passer les contrats, les marchés, les actes d'acquisition, d'aliénation, d'échange et de location ;

2° Préparer et conclure les transactions ;

3° Représenter l'établissement dans les actes de la vie civile et commerciale et ester en justice ;

4° Ouvrir et organiser celles des enquêtes publiques prévues aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement qui sont requises pour les décisions ressortant de la compétence de l'établissement. »

Le même article précise que le directeur général peut déléguer sa signature.

Le Directeur Général prépare et propose l'ordre du jour du Conseil d'Administration et du Bureau au

Président qui l'approuve. Il prépare l'ensemble des dossiers soumis aux administrateurs. Il exécute et met en œuvre les décisions du conseil et du bureau.

3.c – Compétences déléguées du directeur général

L'article 10 du décret du 30 juin 2008 et l'article R321-10 du code de l'urbanisme précisent les compétences qui peuvent être déléguées au directeur général et celles qui ne peuvent pas l'être

Pour l'approbation des conventions de l'article 2 du décret du 30 juin 2008 : Le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général l'approbation de toute convention, opérationnelle ou autre dans la mesure où une convention a déjà été adoptée par le conseil d'administration ou le bureau en raison de sa délégation, portant la même collectivité s'engageant au rachat, un montant inférieur ou égal, une durée totale ou de portage inférieure ou égale et un objet similaire.

Pour l'approbation des transactions : Pour les besoins des transactions, le conseil d'administration délègue au Directeur Général l'approbation de toutes transactions dans le cadre des conventions approuvées par le conseil d'administration ou le bureau dans le cadre de ses délégations, notamment relativement à des indemnités d'éviction, de perte de fonds de commerce, de déménagement.

Le conseil d'administration délègue au Directeur Général l'approbation de toutes transactions relatives au personnel.

Le conseil d'administration délègue au Directeur Général l'approbation des autres transactions dans la limite d'un montant de 50 000€ HT.

Pour la détermination des conditions de recrutement du personnel : Le conseil d'administration délègue au Directeur Général la détermination des conditions de recrutement du personnel dont fait partie l'approbation du règlement du personnel de l'Etablissement et de ses avenants éventuels.

Pour l'exercice des droits de préemption et de priorité : Le conseil d'administration délègue au Directeur Général l'exercice des droits de préemption et de priorité dont l'établissement est délégataire, comme prévu par l'article R*321-9 du code de l'urbanisme.

Pour les compétences non listées par le décret

Le conseil d'administration délègue au Directeur Général :

- Les décisions de prise en charge d'études, dans la mesure de l'enveloppe annuelle votée en budget par le conseil d'administration

L'article 10, dernier alinéa du décret du 30 juin 2008 précise que : « *En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4* ».

Article 4 : Le groupe de travail

Le Président agissant de sa propre initiative, ou sur la demande du Bureau, du Directeur Général, ou du conseil d'administration peut décider de réunir un groupe de travail composé des Administrateurs de l'Etablissement avant les réunions du Conseil.

Une demande motivée de convocation de ce groupe de travail qui fera l'objet d'un examen par le Bureau,

peut également être adressée au Président par au moins un tiers des Administrateurs.

Le Président fixe l'ordre du jour du groupe de travail sur proposition du Directeur Général et dirige les débats. Il peut déléguer la présidence du groupe de travail à un administrateur.

Article 5. Remboursement des frais de déplacements des administrateurs

Pendant la durée du mandat qu'ils exercent au profit de l'Établissement, les administrateurs peuvent percevoir le remboursement des frais de déplacement. Ils peuvent être notamment remboursés de leurs frais de transports engagés selon des modalités fixées par délibération du conseil d'administration.

Article 6. Moyens financiers

Les remboursements de frais dus aux administrateurs ainsi que les frais de fonctionnement du conseil d'administration, du bureau, des commissions, des jurys de concours et de toute autre réunion dûment convoquée, sont couverts par des crédits ouverts chaque année au budget de l'établissement.

Article 7. Modification du règlement intérieur

Toute proposition de modification au règlement intérieur institutionnel devra être présentée par le président agissant de sa propre initiative, sur proposition du directeur général ou sur demande d'au moins 1/3 des administrateurs.

Article 8. Déontologie - Prévention et traitement des conflits d'intérêts des Administrateurs

Un conflit d'intérêts est une situation d'interférence entre une mission de service public et l'intérêt privé d'une personne qui concourt à l'exercice de cette mission, lorsque cet intérêt, par sa nature et son intensité, peut raisonnablement être regardé comme étant de nature à influencer ou paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif de ses fonctions.

L'intérêt privé d'une personne concourant à l'exercice d'une mission de service public s'entend d'un **avantage** pour elle-même, sa famille, ses proches ou des personnes ou organisations avec lesquelles elle entretient ou a entretenu des relations d'affaires ou professionnelles significatives, ou avec lesquelles elle est directement liée par des participations ou des obligations financières ou civiles.

Les administrateurs de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine sont informés des lois destinées à prévenir et à sanctionner les prises illégales d'intérêts susceptibles de se produire en cas de conflit d'intérêts entre leur fonction d'administrateur, d'une part, et un intérêt quelconque dans une entreprise, publique ou privée, ou dans une opération où leur responsabilité est impliquée (article 432-12 du Code pénal) ou a été impliquée moins de 3 ans auparavant (article 432-13 du Code pénal), d'autre part.

Ils sont également informés de l'interdiction qui leur est faite de procurer ou de tenter de procurer à autrui un avantage injustifié au regard des règles applicables aux marchés publics (article 432-14 du Code pénal), ainsi que du contenu de l'article R*.321-5 du Code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-979 du 31 juillet 2015, dont les 1^{er} et dernier alinéas disposent que : « *Les membres du conseil d'administration des établissements publics fonciers de l'État (...) ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt directement lié à l'activité de l'établissement, occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec l'établissement pour des marchés de services, de travaux ou de fournitures ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement.*

« *Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une*

affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel. »

Pour respecter ces règles, les administrateurs s'obligent à mettre en œuvre toute disposition de nature à prévenir les situations de conflit d'intérêts et, si ces situations surviennent, à en sortir immédiatement.

A titre préventif, ils s'obligent :

- dès leur installation, à remplir scrupuleusement et exhaustivement la déclaration instituée par l'article R*.321-5 précité, et en tant que de besoin à mettre à jour annuellement cette déclaration. Cette déclaration doit mentionner, d'une part, les fonctions exercées par eux-mêmes et leurs conjoints non séparés de corps ou les personnes avec lesquelles ils sont liés par un pacte civil de solidarité, dans les organismes ou les sociétés, ainsi que les sociétés qu'elles contrôlent ou qui les contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, susceptibles, du fait de leur secteur d'activité, de conclure des conventions avec l'établissement public, et d'autre part, la liste et le nombre des actions et droits sociaux représentant au moins un vingtième du capital ou des droits de vote, possédés par eux-mêmes, leurs conjoints et enfants mineurs non émancipés dans les mêmes sociétés ou organismes.

- à remettre à l'établissement tout cadeau d'une valeur supérieure à 150 € qui leur serait offert en qualité d'administrateur.

Ils s'interdisent d'inciter au recrutement d'un conjoint, concubin, parent ou allié par l'établissement.

En cas de situation de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts :

- le président du conseil d'administration s'oblige à se retirer de l'affaire en cause au profit d'un (du) vice-président.

- Le(s) vice-président(s) s'oblige(nt) à demander que l'affaire soit arbitrée par le président (ou confiée à un autre vice-président) ;

- les administrateurs s'interdisent :

- De participer à une délibération et un vote du conseil d'administration ou du bureau qui concernent l'action de l'établissement au profit d'une collectivité, d'un EPCI, d'un établissement public, d'une SEM, d'une SPLA, d'un organisme bailleur dans lesquels ils exercent une quelconque responsabilité ;
- De participer, s'ils en sont membres, aux délibérations de la commission en charge des commandes publiques s'ils détiennent ou si un de leurs proches détient le moindre intérêt dans une société candidate ; ou plus généralement d'inciter à la passation d'une commande à un proche (parent, relation économique ou politique...).

Au cas où l'un des administrateurs du Conseil d'administration serait amené à assister à une délibération qui le concerne directement, il ne doit, dans ce cas, pas prendre part au vote. Par suite, il est préférable que les élus concernés directement par une délibération sur leur collectivité de représentation ou leur commune, ne prennent pas part au vote.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-045

CA-2018-91 COMPTE RENDU DES MARCHES

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 12 juin 2018

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2018-*91*

Compte-rendu des marchés

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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


Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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'Établissement 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 du compte-rendu des marchés de travaux que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région *Pour le Préfet,*
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Bordeaux, le 14 Juin 2018

Le Préfet,


Michel STOUMBOFF

10/01/2018
10/01/2018

10/01/2018

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Compte-rendu des marchés de travaux

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA 2009-08 du 12/06/2009 modifié par la délibération n° CA 2014-21 du 12/03/2014 :

Tableaux récapitulatifs des attributions

Marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de déconstruction des superstructures du hangar n°3 TIMBER 7 avenue de la Libération à ROCHEFORT (17)						
Mode de passation : Procédure adaptée				Marché n° MA 2018-00017 MOE		
Publicité : 20/03/2018				Offres reçues le : 06/04/2018		
Nombre d'offres acceptées : 3				Nombre d'offres rejetées : 0		
Classement des offres						
Candidat	Méthodologie / 30 pts	Performances environnementales / 10 pts	Optimisation des délais / 10 pts	Moyens humains et matériels / 10 pts	Prix / 40 pts	Note totale / 100 pts
BME	18	6	6	6	36	72
Ginger Deleo	24	8	6	6	38	82
Architectes Associés	6	2	4	4	40	56
Candidat retenu : Ginger Deleo				Montant : 8 320 € HT		

Marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de déconstruction de 5 maisons d'habitation à MERPINS et GIMEUX (16)							
Mode de passation : Procédure adaptée				Marché n° MA 2018-00008 MOE			
Publicité : 09/03/2018				Offres reçues le : 03/04/2018			
Nombre d'offres acceptées : 3				Nombre d'offres rejetées : 1			
Classement des offres							
Candidat	Méthodologie / 25 pts	Optimisation des délais / 5 pts	Moyens humains et matériels / 10 pts	Références similaires / 10 pts	Performances environnementales / 10 pts	Prix / 40 pts	Note totale / 100 pts
FCID	15	2	8	8	6	33	72
Ginger Deleo	15	3	8	8	8	26	68
Nox Ingénierie	15	4	8	8	6	40	81
Candidat retenu : Nox Ingénierie				Montant : 9 500 € HT			

Marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de désamiantage et déconstruction d'un gymnase et d'un bâtiment de bureau et d'internat abritant les anciens locaux du GRETA 19 et 21 rue de l'Ancien Champ de Foire, à NIORT (79)							
Mode de passation : Procédure adaptée				Marché n° MA 2018-00005 MOE			
Publicité : 26/02/2018				Offres reçues le : 26/03/2018			
Nombre d'offres acceptées : 8				Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres							
Candidat	Méthodologie / 20 pts	Performances environnementales / 15 pts	Optimisation des délais / 15 pts	Moyens humains et matériels / 10 pts	Références similaires / 10	Prix / 40 pts	Note totale / 100 pts
JSF Conception	4	6	2	2	2	26	42
Ecobat	8	9	4	6	4	28	59
BME	8	6	3	4	6	32	59
Antea Group	8	9	4	8	8	26	60
FCID	12	9	2	4	8	40	75
SAFEGE	16	12	5	8	10	33	84
Ginger Deleo	20	15	4	8	8	34	89
Nox Ingénierie	12	9	3	8	8	24	64
Candidat retenu : Ginger Deleo				Montant : 28 626 € HT			

Marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de désamiantage et de déconstruction sélective d'une ancienne coopérative agricole Terrena, située 1 impasse des Colombes, à VALDIVIENNE (86)							
Mode de passation : Procédure adaptée				Marché n° MA 2018-00028 MOE			
Publicité : 23/02/2018				Offres reçues le : 23/03/2018			
Nombre d'offres acceptées : 6				Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres							
Candidat	Méthodologie / 20 pts	Performances environnementales / 15 pts	Optimisation des délais / 10 pts	Moyens humains et matériels / 10 pts	Références similaires / 10 pts	Prix / 40 pts	Note totale / 100 pts
JSF Conception	12	9	3	2	2	21	49
Ecobat	12	12	3	6	6	40	79
Expertise Conception Contrôle	12	6	4	4	4	27	57
Ginger Deleo	16	15	4	10	8	22	75
Nox Ingénierie	16	9	4	6	8	26	69
FCID	12	12	2	6	8	33	73
Candidat retenu : Ecobat				Montant : 9 600 € HT			

Marché de travaux de sécurité et d'entretien des biens immobiliers de l'EPF NA					
Mode de passation : Procédure formalisée			Marché n° MA 2018-0003		
Publicité : 22/01/2018			Offres reçues le 13/02/2018		
Nombre d'offres acceptées : 3			Nombre d'offres rejetées : 1		
Lot 1 Travaux de sécurité et d'entretien des biens immobiliers de l'EPF NA dans le Département de la CHARENTE (16)					
Classement des offres					
Candidat	Organisation / 15 pts	Moyens humains /15 pts	Performance en matière d'insertion professionnelle /10 pts	Prix /60 pts	Note totale / 100 pts
Léonard Bâtiment	9	12	9	18,53	48,53
ACSF Protection	11	10	7	60	88
Eiffage Construction Nord-Aquitaine	7	8	5	11,06	31,06
Candidat retenu : ACSF Protection			Montant total : 811 272 € HT		
Lot 2 Travaux de sécurité et d'entretien des biens immobiliers de l'EPF NA dans le Département de la CHARENTE-MARITIME (17)					
Classement des offres					
Candidat	Organisation / 15 pts	Moyens humains /15 pts	Performance en matière d'insertion professionnelle /10 pts	Prix /60 pts	Note totale / 100 pts
ACSF Protection	11	10	7	60	88
Candidat retenu : ACSF Protection			Montant : 811 272 € HT		
Lots 3 à 10 Travaux de sécurité et d'entretien des biens immobiliers de l'EPF NA dans les Départements de la CORREZE (19) CREUSE (23) DEUX-SEVRES (79) DORDOGNE (24) GIRONDE (33) HAUTE-VIENNE (97) LOT-ET-GARONNE (47) VIENNE (86)					
Classement des offres					
Candidat	Organisation / 15 pts	Moyens humains /15 pts	Performance en matière d'insertion professionnelle /10 pts	Prix /60 pts	Note totale / 100 pts
ACSF Protection	11	10	7	60	88
Eiffage Construction Nord-Aquitaine	7	8	5	11,06	31,06
Candidat retenu : ACSF Protection			Montant : 811 272 € HT		

Marché de travaux de fouille archéologique préventive, démolition d'infrastructures et dépollution des sols du site « Sergent Prolac » à SURGERES (17)					
Mode de passation : Procédure adaptée			Marché n° MA 2017-1222		
Publicité : 24/12/2017			Offres reçues le : 14/02/2018		
Nombre d'offres acceptées : 1			Nombre d'offres rejetées : 0		
Classement des offres					
Candidat	Methodologie / 30 pts	Optimisation des délais / 15 pts	Moyens humains et matériels /15 pts	Prix /40 pts	Note totale / 100 pts
CHARIER / INRAP	20	0	10	40	70
Candidat retenu : CHARIER TDD ATLANTIQUE VENDEE / INRAP			Montant solution de base : 572 637, 81 € HT		

Marché de travaux de désamiantage, déplombage et déconstruction d'une supérette à OIRON (79)						
Mode de passation : Procédure adaptée			Marché n° MA 2017-00031			
Publicité : 11/12/2017			Offres reçues le : 19/01/2018			
Lot 1 Désamiantage et déplombage						
Nombre d'offres acceptées : 3			Nombre d'offres rejetées : 1			
Classement des offres						
Candidat	Methodologie / 30 pts	Performances environnementales / 10 pts	Optimisation des délais / 10 pts	Moyens humains et matériels /10 pts	Prix /40 pts	Note totale / 100 pts
Pelletier	30	10	5	10	40	95
Technik Amiante	30	10	10	10	23,54	83,54
DDMH	30	10	0	10	27,75	77,75
Candidat retenu : Pelletier			Montant : 52 936,92 € HT			
Lot 2 Déconstruction						
Nombre d'offres acceptées : 3			Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres						
Candidat	Methodologie / 30 pts	Performances environnementales / 10 pts	Optimisation des délais / 10 pts	Moyens humains et matériels /10 pts	Prix /40 pts	Note totale / 100 pts
Jourdain	30	10	10	10	39,24	99,24
Veolia	30	10	10	10	35,43	95,43
Rambault	30	10	10	10	40	100
Candidat retenu : Rambault			Montant : 60 900 € HT			

Marché de travaux de réfection de toiture site « Caserne Broche », 211 boulevard Liédot à ANGOULEME (16)	
Mode de passation : Procédure adaptée	Marché n° MA 2018-00004 MOE
Publicité : 12/10/2017	Offres reçues le : 12/01/2018
Nombre d'offres acceptées : 2	Nombre d'offres rejetées : 2
Classement des offres	
Candidat	Prix
Couverture française	59 340,76 € HT
Toitures Paurion	65 964,57 € HT
Candidat retenu : Couverture française	
Montant : 59 340,76 € HT	

Marché de prestation intellectuelle de diagnostic de pollution des sols du site « Mathé » à LE VANNEAU IRLEAU (79)					
Mode de passation : Procédure adaptée			Marché n° MA 2016-0011 Etude		
Publicité : 20/06/2016			Offres reçues le : 20/07/2016		
Nombre d'offres acceptées : 2			Nombre d'offres rejetées : 0		
Classement des offres					
Candidat	Méthodologie / 25 pts	Optimisation des délais / 15 pts	Moyens humains et matériels / 20 pts	Prix / 40 pts	Note totale / 100 pts
SCE	25	12	20	30,50	87,50
Tereo	18	15	13	40	86
Candidat retenu : SCE			Montant : 40 165 € HT		

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-046

CA-2018-94 COMPTE RENDU DE L'EXERCICE DES
DROITS DE PREEMPTION ET DE PRIORITE

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018-...94

Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, dans sa version modifiée par la délibération CA 2017-35 en date du 30 mai 2017.

Sur proposition du Directeur Général,

- VALIDE ET PREND ACTE du compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité par le Directeur Général présenté au Conseil d'Administration

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 14 JUIN 2018 Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Le Directeur
M. [Nom]

Le Directeur
M. [Nom]

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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, et de la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération CA-2015-79 du 6 octobre 2015, il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions de préemption et d'exercice du droit de priorité entre le 13/02/2018 au 28/05/2018:

1- Décisions de préemption

- Décision n°2018/17 du 19 février 2018 pour la préemption d'un bien situé rue d'Aunis à Saujon (17) au prix de 50 000 €.
- Décision n°2018/22 du 19 février 2018 pour la préemption d'un bien situé 6 Chemin des Iris à Vaux-Sur-Mer (17) au prix de 291 500 €, plus 11 500 € de commission d'agence.
- Décision n°2018/23 du 19 février 2018 pour la préemption d'un bien situé Fief des Taillis à Vaux-Sur-Mer (17) au prix de 600 000 €, plus 96 000 € de commission d'agence.
- Décision n°2018/29 du 15 mars 2018 pour la préemption d'un bien situé, rue de Quiers à La Couronne (16) au prix de 50 000 €.
- Décision 2018/31 du 13 mars 2018 pour la préemption d'un bien sis Saint Quentin à Poitiers (86) au prix de 1 462,50 €.
- Décision 2018/32 du 13 mars 2018 pour la préemption d'un bien sis Saint Quentin à Poitiers (86) au prix 5 994 €.
- Décision 2018/40 du 2 mai 2018 pour la préemption d'un bien sis Beaulieu à Puilboreau (17) au prix de 372 000 €, plus 95 580 € TTC de commission d'agence.
- Décision 2018/43 du 17 avril 2018 pour la préemption d'un bien situé 4 Avenue de l'Isle à Sarliac-sur-l'Isle (24) au prix de 140 000 €.
- Décision 2018/44 du 3 mai 2018 pour la préemption d'un bien situé La Maladrerie à Angoulins-Sur-Mer (17) au prix de 170 000 €, plus 11 000 € de commission d'agence.
- Décision 2018/45 du 24 avril 2018 pour la préemption d'un bien situé 6 rue du Fiton et 13 rue de la Paix à Villedoux (17) au prix de 250 000 €, plus 15 000 € TTC de commission d'agence.
- Décision 2018/47 du 3 mai 2018 pour la préemption d'un bien situé 55 rue Rigault de Genouilly à Fouras (17) au prix de 180 000 €, plus 12 600 € de commission d'agence.
- Décision 2018/49 du 3 mai 2018 pour la préemption d'un bien situé La Maladrerie à Angoulins-Sur-Mer (17) au prix de 150 000 €, plus 9 300 € de commission d'agence.
- Décision 2018/51 du 28 mai 2018 pour la préemption d'un bien situé 33 rue des Riveaux à La Tremblade(17) au prix de 150 000 €, plus 10 000 € de commission d'agence.
- Décision 2018/53 du 28 mai 2018 pour la préemption d'un bien situé rue Théodore Botrel à Angoulême (16) au prix de 8 000 €, plus 3 000 € de commission d'agence.

2- Exercice du droit de priorité

Néant

Le conseil d'administration est invité à valider et à prendre acte de ce compte-rendu.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-047

CA-2018-96 Approbation du projet : Convention
d'Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat en
renouvellement urbain. (OPAH-RU), Ville de Marmande
2018-2023

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° CA-2018- **96**

Approbation du projet : Convention d'Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain. (OPAH-RU), Ville de Marmande 2018-2023

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,

Vu la Convention Cadre n°47-17-048 signée le 28 novembre 2018 entre Val de Garonne Agglomération et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention d'opérations Programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain. (OPAH-RU), Ville de Marmande 2018-2023

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention d'opérations;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le **14 JUIN 2018**

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

Michel STOUMBOFF

10/10/2023

10/10/2023

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 12 Juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention d'Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain. (OPAH-RU), Ville de Marmande 2018-2023

Description de la convention :

Plus récemment, l'Agglomération Val de Garonne Agglomération a été la première collectivité de Nouvelle Aquitaine à signer une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine. Cette convention prévoit d'engager une démarche forte de redynamisation des centres bourgs et des centres-villes basée sur le développement, le maintien ou le renforcement, des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines (logements, commerces, activités).

La commune de Marmande a signé une convention opérationnelle avec l'EPF qui permet la mise en œuvre de cette démarche à travers une veille foncière, traitement d'ilots dégradés, requalification de friches industrielles sur le périmètre du centre-ville et plus particulièrement sur l'ancien Espace Culturel Leclerc du centre-ville et l'ilot Espiet, deux ilots vides du centre-ville.

Enfin, la commune de MARMANDE a candidaté et a été retenue dans le cadre du plan national « Action cœur de ville » qui prévoit de mobiliser plus de 5 milliards sur cinq ans pour les 222 communes retenues.

L'Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine pourra contribuer à ce repérage complémentaire, ainsi que, sur demande de la collectivité, entamer des recherches de propriétaires et/ou des négociations en vue de remettre sur le marchés des fonciers bloqués depuis de nombreuses années.

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.

Forme du soutien : Acquisitions foncières (à l'amiable, par préemption par délégation du DPU à l'EPF, ou par expropriation en cas de délégation du bénéfice d'une DUP), réalisation d'études de repérage et de gisements fonciers, d'études pré-opérationnelles (études de préfaisabilité), portage foncier (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité), et cessions des biens acquis (à la collectivité ou directement à un opérateur suite à une consultation).

Objet du soutien : Toute action contribuant à la réalisation du projet de renouvellement urbain et impliquant une maîtrise foncière puis éventuellement des travaux entrant dans le champ de compétence de l'EPF (déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité).

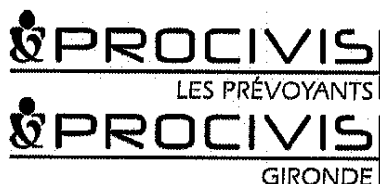
Modalités de mise à disposition du soutien : Signature de conventions de portage foncier avec la ville de Marmande et/ou VGA.

L'EPF, opérateur foncier public, n'intervient pas à titre principal comme financeur. Il est en capacité dans le cadre d'une analyse économique du projet, de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier.

L'EPF peut également prendre en charge une partie voire la totalité du montant des études et des travaux qu'il engagera afin de favoriser l'émergence de projets complexes en requalification urbaine, pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber l'intégralité des coûts de reconversion.

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'Administration de l'EPF NA avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

L'intervention de l'EPF au titre de l'OPAH RU est par ailleurs encadrée par la Convention opérationnelle et ses annexes signée entre la Ville de Marmande, VGA et l'EPF.



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat De Renouvellement Urbain

Habiter ma ville II

2018-2023

La présente convention est établie :

Entre

l'Agglomération de Val de Garonne, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président M. Daniel BENQUET,

et l'État, représenté par Mme le préfet du département de Lot-et-Garonne Patricia WILLAERT,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Mme Patricia WILLAERT, déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

et la commune de Marmande, représenté par son Maire Adjoint M. Philippe LABARDIN ,

et la Région Nouvelle Aquitaine représentée par son Président M. Alain ROUSSET,

et la Fondation Abbé Pierre, ci-après désignée « FAP » dont le siège est 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS, représentée par Sonia HURCET, sa Directrice Générale Adjointe, par délégation du président Raymond ETIENNE, ayant pouvoir à cet effet,

et la SACICAP PROCIVIS Gironde, dont le siège social est 21 quai Lawton – Bassins à Flot – 33 300 BORDEAUX, représentée par son Président, M. Norbert HIERAMENTE,

et la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants, dont le siège social est 21 quai Lawton – Bassins à Flot – 33 300 BORDEAUX, représentée par son Directeur Général, M. André LEGEARD,

et ACTION LOGEMENT SERVICES, dont le siège social est sis 66 rue du Maine 75014 PARIS, représentée par le Directeur de la Délégation Régionale Nouvelle-Aquitaine, M. Jean-François LEU,

Et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par son directeur général Monsieur Philippe GRALL,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 05/04/2018, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Marmande en date du 09/04/2018 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Lot-et-Garonne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14 décembre 2017,

Vu l'avis du délégué de l'Anah de la Région Nouvelle Aquitaine, en date du 29 mai 2018,

Vu la convention du 16/04/2007 et son avenant du 08/12/2010 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique.

Vu la convention du 15/01/2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP Procivis Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique),

Vu la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg (n° 47-17-73) du 01/03/2018 entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, Val de Garonne Agglomération et la commune de Marmande,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	9
Article 3 – Volets d'action.....	9
3.1. Volet urbain	9
3.3. Volet immobilier.....	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.5. Volet énergie et précarité énergétique.....	16
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	18
3.7. Volet Copropriétés.....	19
3.8. Volet social.....	19
3.9. Volet patrimonial.....	20
3.10. Volet économique et développement territorial	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	22
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	24
5.1. Financements de l'Anah.....	24
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	25
5.3. Financements de la Commune de Marmande	27
5.4. Engagements de la Nouvelle Région Aquitaine	28
Article 6 – Engagements complémentaires.....	28
6.1. Engagements de la Fondation Abbé Pierre.....	28
6.2. Engagements des SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants.....	30
6.3. Engagements Action Logement.....	32
6.4. Engagements Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	35
Article 7 – Conduite de l'opération	35
7.1. Pilotage de l'opération.....	35
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	35
7.1.2. Instances de pilotage	35
7.2. Suivi-animation de l'opération	35
7.2.1. Équipe de suivi-animation	35
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	35
Ces missions sont détaillées dans le cadre des fiches-actions figurant en annexes	36
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	36
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	36
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	36
7.3.2. Bilans et évaluation finale	36
Chapitre VI – Communication	37
Article 8 – Communication <i>cf annexe 4 - fiche action 9</i>	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	38
Article 9 - Durée de la convention.....	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	38

Article 11 – Transmission de la convention.....	39
Annexes.....	41
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	41
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	41
Annexe 3. Liste des immeubles identifiés.....	41
Annexe 4. Fiches-actions OPAH RU.....	41

Préambule

Le centre-ville de Marmande connaît depuis de nombreuses années un déclin préoccupant, situation commune à de nombreux centre-ville à l'échelle nationale. Pour lutter contre cette situation, la commune de Marmande conduit un projet « Centre-ville Cœur de vie », projet de requalification global au cœur du projet municipal de mandature 2014-2020.

Le projet vise à revitaliser le centre-ville :

- Favoriser de nouvelles habitudes d'ancrage et éviter les situations de passage
- Construire une véritable attractivité et affirmer la ville comme pôle de centralité et d'attractivité
- Améliorer la fonctionnalité de la ville, la qualité de vie pour les habitants et les visiteurs, la qualité d'accueil et de service pour tous.

Le projet s'appuie sur plusieurs axes d'intervention :

- Dynamisation commerciale, avec l'opération « Osez Marmande »
- Adaptation du schéma de circulation et de stationnement, en concertation avec les usagers
- Requalification du centre-ville, par un programme d'aménagements urbains (aménagement des espaces publics, opérations de restructuration immobilière) ainsi que par un programme de réhabilitation du bâti existant.

Dans ce cadre, une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) a été portée par la commune entre 2013 et 2017, développant l'axe d'intervention « requalification du centre-ville ».

Cette première opération a permis :

- La réalisation d'aménagements urbains : requalification de la place du marché, liaison de la ville à son « poumon vert », la Filhole
- La conduite d'opérations de restructurations immobilières : ilot des Terrasses du château (Construction d'un immeuble de 14 logements), ilot Laffiteau (construction d'un EHPAD de 98 lits, aménagement du logis en bureaux + logements, réhabilitation de la chapelle en salle de réception)
- Le volet « Habitat-Patrimoine » a permis l'amélioration de 47 logements occupés par leurs propriétaires, de 57 logements locatifs et de 35 façades.

Les enjeux ayant justifié la mise en place de l'OPAH-RU sont toujours présents, et la commune de Marmande et Val de Garonne Agglomération souhaitent poursuivre et renforcer la dynamique initiée par l'OPAH RU 2013-2017 en lançant une nouvelle Opération d'Amélioration de l'Habitat sur le centre-ville. La maîtrise d'ouvrage est portée par Val de Garonne Agglomération, détentrice de la compétence « Equilibre social de l'habitat »

Ce nouveau dispositif est centré sur le centre ville (intérieur des boulevards et quartier de la gare) et sur le périmètre du Quartier Politique de la Ville (cf annexe).

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

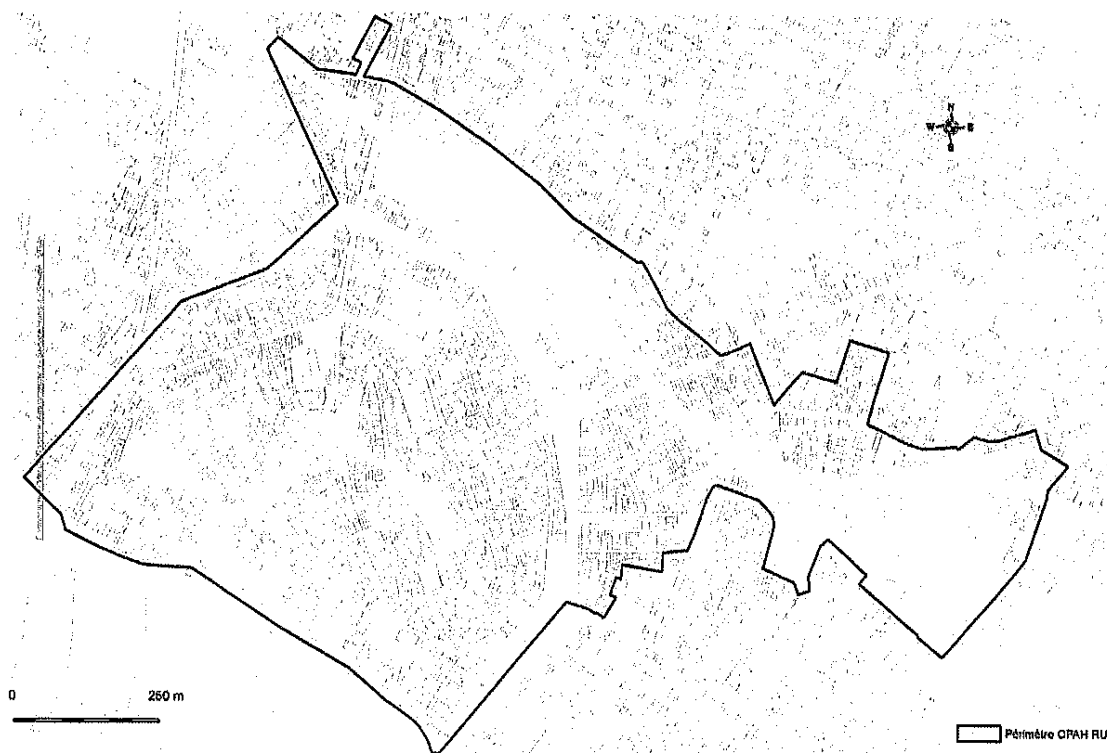
1.1. Dénomination de l'opération

Val de Garonne Agglomération, la commune de Marmande, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) « Habiter ma ville II ». Cette Opération fait suite à l'OPAH RU « Habiter ma ville » 2013-2017.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

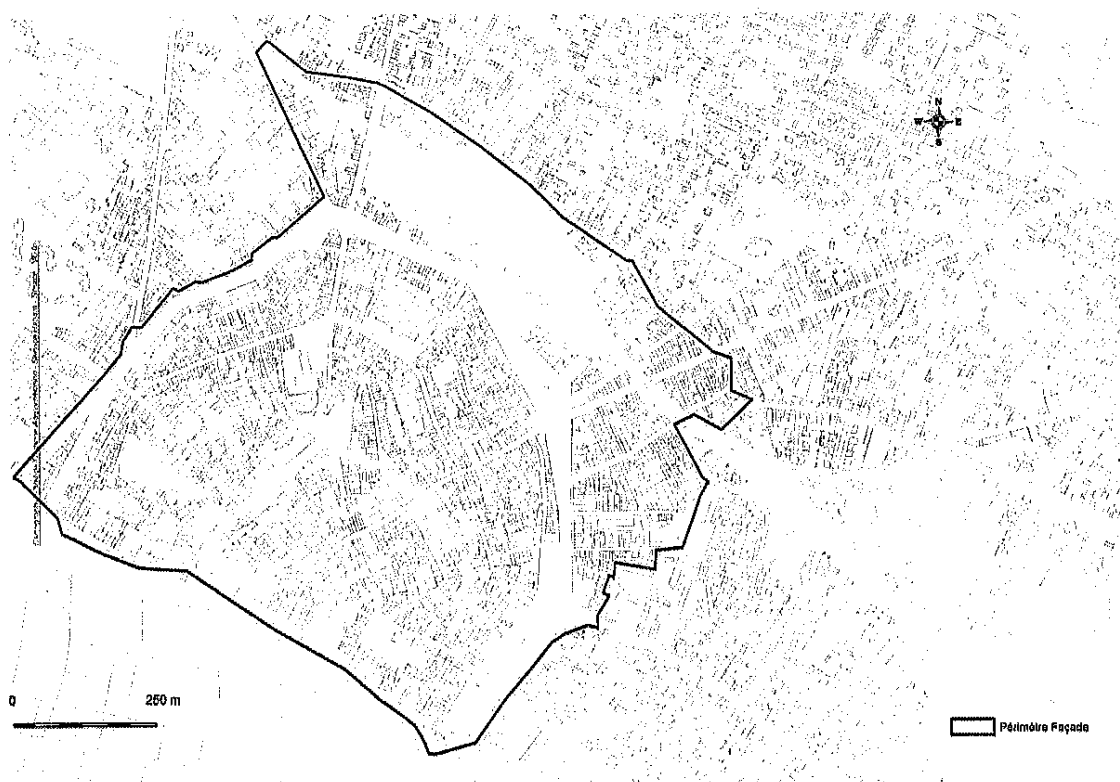
L'OPAH RU II couvrira l'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre reporté sur le plan suivant :



Sur ce périmètre, une intervention sera faite auprès des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB) selon les règles de l'Anah.

Les rues – et adresses - concernées sont détaillées en annexe.

Périmètre restreint « opération façade »



Sur ce périmètre, une intervention sera faite auprès des propriétaires occupants (PO) et des propriétaires bailleurs (PB) dans le cadre d'une opération façades selon les règles établies par la commune de Marmande et Val de Garonne Agglomération, partenaires de l'opération.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH RU II doit permettre de poursuivre et renforcer la dynamique initiée dans le cadre de l'OPAH RU 2013-2017 et répondre au principal objectif identifié dans le cadre de ce programme à savoir la requalification du centre-ville.

Ainsi, les principaux enjeux de l'OPAH RU seront :

- a. Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- b. Promouvoir des réhabilitations conformes à un objectif de développement durable, notamment dans le but de favoriser les travaux liés aux économies d'énergie
- c. Favoriser le maintien à domicile des propriétaires occupants en perte d'autonomie et favoriser la création de logements locatifs adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées souhaitant se rapprocher des commerces et services de proximité
- d. Résorber la vacance des immeubles par le développement d'une offre nouvelle de logements économes en charges et à loyers modérés
- e. Engager les actions de requalification de l'espace public

Des actions complémentaires seront également conduites en faveur de la redynamisation commerciale du centre ancien ainsi qu'en faveur du « vivre ensemble », notamment dans le cadre des projets « Centre-ville – cœur de vie » et « Osez Marmande ».

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

L'OPAH RU II mettra en place un dispositif combinant :

- Un levier « Habitat et Patrimoine », incitatif, afin d'inciter les propriétaires à requalifier leur patrimoine : aides en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle de qualité, aides à l'amélioration énergétique, aides à la rénovation des façades, mise en œuvre d'un dispositif de « lutte contre l'habitat indigne » (insalubrité, décence, péril) ;
- Un levier « renouvellement urbain » ; actions en matière d'amélioration du cadre de vie (requalification des espaces publics), si nécessaire actions coercitives et mobilisation des procédures de droit public en faveur du renouvellement urbain.

Le détail de ces objectifs et des moyens mis en œuvre est développé dans le descriptif de chaque volet d'action de l'OPAH RU.

L'ensemble des objectifs tiendra compte des priorités d'intervention définies par le conseil d'administration de l'Anah.

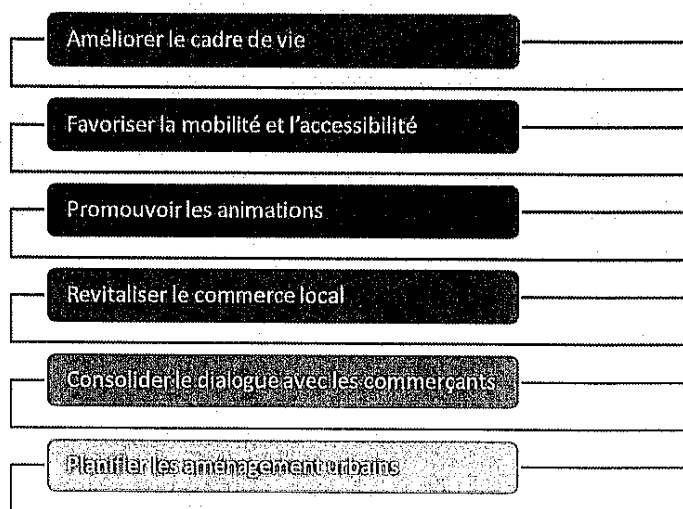
Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

cf annexe 4 - fiche action 10

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans la continuité de la précédente OPAH RU, l'objectif est de redonner une attractivité au cœur de ville, s'appuyant sur le déploiement des projets « Centre ville cœur de vie » et « Osez Marmande », dont les actions se déclinent en 6 axes.



L'opérationnalité du projet de revitalisation : les actions déjà entreprises et des projets

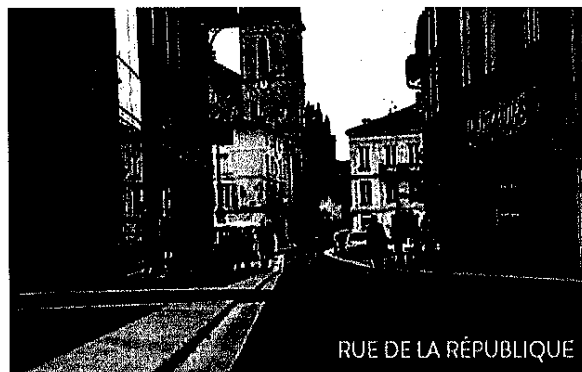
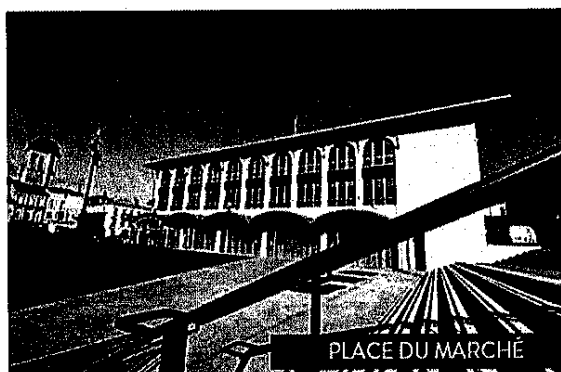
Dans le détail, ce sont 53 actions tangibles en faveur de la revitalisation du centre-ville. Portée par le Cabinet et animée par 16 équipes composés d'élus et de techniciens, l'opération s'est nourrie de rapports, travaux et préconisations émanant de l'Etat tout répondant aux besoins et spécificités marmandaises dans un souci d'efficacité et de pérennité.

Depuis novembre 2016, le projet Centre-Ville, Cœur de Vie est entré dans sa phase opérationnelle avec la modification du plan de circulation, la requalification du quartier emblématique du Marché et l'aménagement du Boulevard Richard Cœur de Lion.

Le Quartier du Marché

Ce secteur ayant été repéré comme l'espace emblématique de la ville, au cœur de l'intensité commerciale, itinéraire privilégié entre les zones de stationnement et les commerces.

Ces travaux de réaménagement des espaces publics et des voiries du quartier, itinéraire privilégié depuis les principales zones de stationnement gratuit ont pour objectif de créer les conditions propices à l'émergence d'un quartier attractif et animé avec notamment la création d'espaces favorisant le piéton, la déambulation et invitant l'usager à habiter l'espace.



La municipalité prévoit également de moderniser la Halle en vue d'un réaménagement complet pour accueillir de nouveaux commerces et transformer ce lieu en lieu d'animation et de consommation sur place pour compenser l'absence d'offre alimentaire en centre-ville en produits frais. La première étape fut de fermer le bâtiment par des portes automatiques, afin d'améliorer le confort thermique des utilisateurs (clients et commerçants).

Le Boulevard Richard Cœur de Lion

En parallèle de la modification du plan de circulation, la transformation du Boulevard Richard Cœur de Lion et la création d'un nouvel accès au centre-ville a permis de retrouver le lien entre les terrasses hautes et le Trec. Escalier à large emprise et ascenseur créent désormais le lien entre la Filhole, véritable poumon vert de la ville à moins de 5 minutes à pied ainsi que de l'importante zone de stationnement sans durée limitée.



La commune poursuit ses actions afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie de son centre-ville :

- L'Opération Façades, dispositif incitatif à la mise en valeur des façades des immeubles du centre ancien de Marmande, est reconduite.
- La Charte de Qualité Urbaine, outil commun d'aménagement visant une qualité cohérente et partagée des façades commerciales, des terrasses, est appliquée
- Instauration de la zone bleue en centre-ville
- Re-végétalisation, propreté des rues, sécurité via la vidéo verbalisation

Plus récemment, l'Agglomération Val de Garonne Agglomération a été la première collectivité de Nouvelle Aquitaine à signer une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine. Cette convention prévoit d'engager une démarche forte de redynamisation des centres bourgs et des centres-villes basée sur le développement, le maintien ou le renforcement, des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines (logements, commerces, activités).

La commune de Marmande a signé une convention opérationnelle avec l'EPF qui permet la mise en œuvre de cette démarche à travers une veille foncière, traitement d'ilots dégradés, requalification de friches industrielles sur le périmètre du centre-ville et plus particulièrement sur l'ancien Espace Culturel Leclerc du centre-ville et l'îlot Espiet, deux ilots vides du centre-ville.

Enfin, la commune de MARMANDE a candidaté et a été retenue dans le cadre du plan national « Action cœur de ville » qui prévoit de mobiliser plus de 5 milliards sur cinq ans pour les 222 communes retenues.



POUR QUOI FAIRE ?

- **Renforcer le pouvoir d'action des collectivités** (25 M€ de l'Anah* pour les chefs de projet de territoire, 50 M€ de la Caisse des dépôts pour l'ingénierie)
- **Accompagner les commerçants** dans la transition numérique et la mise en place de **e-services de qualité**
- **Réhabiliter les logements et améliorer leur performance énergétique** (1,2 Md€ de l'Anah)
- **Simplifier les démarches et centraliser les demandes de financement des projets** grâce à l'Opération de revitalisation de territoire
- **Acquérir et réhabiliter des immeubles en centre-ville** pour loger des salariés (1,5 Md€ d'Action Logement)
- **Dispenser les commerces de demande d'autorisation** auprès de la commission départementale pour s'implanter en centre-ville
- **Développer une nouvelle offre commerciale** en centre-ville et **rééquilibrer les conditions d'implantation** avec la périphérie
- **Lancement d'un concours international** invitant les architectes, paysagistes et designers à « **Réinventer les cœurs de ville** »

3.1.2 Objectifs

Sur la période de l'OPAH II, une nouvelle phase de travaux de requalification des espaces publics est engagée (phase de maîtrise d'œuvre) pour la requalification de la **place Clemenceau** et de la **rue Charles de Gaulle** (principale rue commerçante semi-piétonne de Marmande). Le maître d'œuvre de cette opération de requalification des espaces publics vient d'être retenu et les travaux sont envisagés pour le début de l'année 2019. Sans présumer du rendu du maître d'œuvre, le parti pris est de conserver le même traitement de l'espace public que celui de la rue de la République et de la place du Marché. La commune a programmé pour l'année 2018 la **requalification de l'avenue Christian Baylac**, artère routière qui relie le centre-ville au quartier prioritaire de la ville (inclus dans le périmètre de l'OPAH). Il est prévu de la rendre à sens unique, de privilégier les circulations douces (pistes cyclables, large trottoirs). VGA porte également le projet de création d'un **pôle d'échange multimodal** qui permettra d'interconnecter tous les modes déplacements en vue de favoriser les mobilités durables au premier rang desquels, le train (mais aussi le bus et le vélo). Au-delà de la dimension environnementale de ces projets, le PEM répond à l'enjeu de l'attractivité résidentielle du centre-ville. Il fait partie également du mouvement de rénovation urbaine nécessaire de ces deux villes.

3.2. Volet foncier

cf annexe 4 - fiche action 3

3.2.1 Descriptif du dispositif

La précédente OPAH RU a mis en évidence la présence d'immeubles en déshérence et très dégradés. Il convient donc, sur les immeubles qui ont déjà pu être identifiés, et qui représentent

un intérêt stratégique au regard du projet d'aménagement urbain porté par la commune, de pouvoir définir les moyens d'action qui permettront de les requalifier. La liste des immeubles ayant fait l'objet d'une identification préalable est annexée.

Il est proposé, sur ces immeubles, de conduire des études complètes visant à définir les problématiques en cours et de pouvoir, au regard de ces dernières, définir le type de traitement le plus approprié (incitatif via l'OPAH ou des dispositifs type bail à réhabilitation ; coercitif via des procédures type ORI/THIRORI, immeubles en état d'abandon manifeste, expropriation..). Cette même action pourra être conduite sur des logements, immeubles, voire ilots, qui pourraient être identifiés en cours d'opération.

L'Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine pourra contribuer à ce repérage complémentaire, ainsi que, sur demande de la collectivité, entamer des recherches de propriétaires et/ou des négociations en vue de remettre sur le marchés des fonciers bloqués depuis de nombreuses années.

3.2.2 Objectifs

Il est prévu une intervention sur 4 ou 5 immeubles au cours des 5 années de l'OPAH RU (cf annexe 3).

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

3 actions spécifiques sont intégrées dans ce volet :

- résorption de la vacance ;
- développement d'une offre locative sociale sans travaux ;
- développement d'une offre locative sociale publique.

- a. La résorption de la vacance
cf annexe 4 - fiche action 4

L'OPAH RU II priorise la réhabilitation des logements locatifs occupés. Toutefois, compte tenu de l'importance des logements vacants dans le périmètre (particulièrement dans les étages des immeubles avec local commercial en rez-de-chaussée), il est proposé d'établir un objectif de résorption de la vacance locative.

Afin d'inciter à la requalification des logements vacants au dessus des commerces, une prime spécifique de 2 000€/logement sera accordée pour ce type de projet par la commune de Marmande.

35 sorties de vacance sont visées dont 15 primées par la commune de Marmande.

- b. Le développement d'une offre locative sociale sans travaux
cf annexe 4 - fiche action 7

Afin de répondre aux demandes toujours plus importantes en logements locatifs à loyer modéré, et aux objectifs de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, la commune de Marmande souhaite promouvoir le conventionnement sans travaux. Des campagnes d'information seront réalisées à destination des propriétaires potentiellement éligibles.

c. Le développement d'une offre locative sociale publique
cf annexe 4 - fiche action 8

Si le développement de l'offre locative sociale publique ne s'inscrit pas dans le champ direct de l'OPAH-RU, cet axe fait néanmoins partie de la stratégie globale de requalification du centre-ville et est présenté à ce titre.

Ainsi, en complément des interventions réalisées par les bailleurs privés, la commune mène une action visant à développer le logement social public, en partenariat avec les acteurs du secteur.

Dans ce cadre, la commune mobilise plusieurs leviers :

- Cession d'immobilier communal à des opérateurs sociaux
- Partenariat avec SEM/bailleurs sociaux sur la création de logements sociaux
- Exonération totale de taxe d'aménagement sur les permis de construire portant sur la réalisation de logements locatifs sociaux
- Exonération de Taxes foncières allant de 10 ans à 30 ans selon le type de logements et le mode de financement.

Deux projets sont d'ores et déjà à l'étude pour la période 2018-2022 :

- Ilot des religieuses :

Projet de création de 10 logements (ilot propriété de la commune et de la SEMPAM, suite à une procédure d'expropriation, lancement d'une étude avec un programmiste et un concours d'architecte)

Objectif de mixité sociale : 20% de logements sociaux et logements privés en accession

- Ancienne Ecole de musique :

Projet de création de 16 appartements (1 studio - 3 T2 et 12T3)

Financement : 5 PLAI et 11 PLUS

Cession du bâti à la SEM 47 avec opération en VEFA vendue à Habitatlys

3.3.2 Objectifs

35 sorties de vacances dont 15 primées par la commune

15 conventionnements sans travaux / an

20 logements publics

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

cf annexe 4 - fiches action 1-2-4

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH RU II vise à la lutte contre l'habitat indigne. Le principe est de combiner aides incitatives et, si nécessaire, mise en place de mesures coercitives (infraction au RSD, péril, insalubrité).

Ce volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé intègre :

- le repérage des situations d'habitat indigne en associant tous les acteurs qui, de par leurs missions, peuvent connaître du « mal logement » (acteurs médico-sociaux) et en particulier le Centre Communal d'Action Sociale (qui assure une

médiation entre propriétaires et locataires) et la Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne (vers laquelle sont orientés les locataires en cas d'échec de la médiation).

- la réalisation de visites et l'établissement de diagnostics techniques, thermiques et sociaux. Ces diagnostics permettront d'évaluer l'état de dégradation du logement (grille insalubrité Anah ou de dégradation), et d'identifier les éventuels points de blocage dans le projet de réhabilitation. Ces diagnostics permettront également d'appréhender le type de traitement à effectuer (incitatif / incitatif sous menace du coercitif / coercitif). Dans le cadre des approches amiables, ces diagnostics sont réalisés par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, dans le cadre des saisines de la CPDLHI, ils sont effectués par un prestataire missionné par la commission.
- l'accompagnement sanitaire et social des ménages et leur orientation éventuelle vers les services sociaux compétents. Il s'agit notamment d'accompagner les ménages dans le cadre d'un relogement temporaire ou définitif.
- l'accompagnement technique des propriétaires : préconisations de travaux dans le cadre d'un aménagement durable, assistance dans l'établissement et la compréhension des devis, suivi de la mise en œuvre des travaux.
- l'accompagnement financier des propriétaires : évaluation des capacités financières, information sur les modes de financement disponibles, montage des dossiers de financement
L'accompagnement technique et financier des propriétaires est proposé soit dans le cadre d'une approche amiable, soit dans le cadre d'une obligation de travaux faite au propriétaire suite à l'avis de la CPDLHI.
- une assistance auprès de la commune pour la mise en œuvre, en tant que de besoin, de mesures coercitives ou d'accompagnement spécifique.

Les situations de logements indignes occupés sont toujours complexes et nécessitent que les réponses apportées soient co-construites. Il conviendra donc d'associer, eu égard à la situation du ménage, l'ensemble des acteurs compétents afin de pouvoir définir et mettre en œuvre une stratégie d'action qui soit la plus adaptée à la situation.

L'adhésion du ménage au traitement de sa situation est primordiale et sera systématiquement recherchée.

La recherche d'un règlement amiable sera privilégiée. Cependant, il conviendra de pouvoir compter si nécessaire sur la mise en œuvre de mesures plus coercitives (arrêtés éventuellement accompagnés d'aides au titre de l'habitat indigne, travaux d'office nécessaires).

Afin de rendre plus incitative l'intervention au titre de l'habitat indigne, Val de Garonne Agglomération accordera une prime spécifique de 2 000 € aux propriétaires occupants ou bailleurs de logements insalubres ou très dégradés dans le cadre de projets avec travaux lourds. Cette prime sera conditionnée à l'établissement de la grille d'évaluation de l'insalubrité (avec atteinte du coefficient 0,4 et plus) ou de la grille d'évaluation de la dégradation (avec atteinte du coefficient 0,55 et plus).

3.4.2 Objectifs

L'objectif visé est d'améliorer, dans le cadre des aides de l'Anah, 45 logements indignes, très

dégradés ou relevant de l'intervention « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat » dont 5 logements de propriétaires occupants et 40 logements de propriétaires bailleurs.

Intervention	Objectifs
Travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé	37
Propriétaires occupants	2
Propriétaires bailleurs	35
Travaux liés à la sécurité et salubrité de l'habitat	8
Propriétaires occupants	3
Propriétaires bailleurs	5

Indicateurs de résultats : nombre de signalements signalés ou repérés et nombre de situations (avec ou sans subvention) traitées dans le cadre de l'OPAH RU.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique

cf annexe 4 - fiches action 1-2

3.5.1 Descriptif du dispositif

Intervention auprès des propriétaires occupants :

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », l'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU aura pour mission :

- d'identifier et d'accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique de leur logement en bénéficiant des subventions.
- de mettre en place un relais d'informations auprès des milieux professionnels (artisans, travailleurs sociaux, associations d'aide à domicile...). A cet effet, l'équipe de suivi-animation pourra s'appuyer sur le dispositif plate-forme de la rénovation énergétique porté par Val de Garonne Agglomération.

La réussite de ce programme repose sur un repérage efficace des ménages éligibles et un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception ainsi que sur son financement.

Repérage

L'équipe de suivi-animation exploitera plusieurs ressources :

- une large communication auprès des propriétaires, couplée avec des opérations de porte à porte ciblées sur le quartier politique de la ville,
- la plate-forme de la rénovation énergétique « j'éco-rénov en val de Garonne », point d'entrée des demandes de renseignements sur les économies d'énergie sur le territoire,
- la liaison avec les partenaires susceptibles d'identifier les ménages en situation de précarité énergétique (CCAS, CMS...),
- la mise en œuvre de réunions d'informations auprès des entreprises du territoire.

Accompagnement

Lorsque le contact a été établi :

Sur la base d'un diagnostic complet du logement et de la situation socio-économique du ménage, l'équipe de suivi-animation élaborera un programme de travaux ciblant une

amélioration de la performance énergétique. Plusieurs scénarii de travaux seront proposés, avec pour chacun une évaluation énergétique, visant à apporter aux propriétaires une aide à la décision.

Une fois le projet validé par le ménage, l'équipe de suivi-animation montera les demandes de subventions et conseillera sur les possibilités de financement complémentaires (éco-prêt à taux 0, prime « territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV), crédit d'impôt de transition énergétique (CITE), aides caisses de retraite, CAF...).

Les travaux seront effectués par des entreprises. Toutefois, dans certains cas particuliers (foyers n'étant pas en capacité d'assurer un reste à charge, mais capables et volontaires pour participer activement aux travaux) un chantier d'auto-réhabilitation accompagnée pourra être proposé : la réalisation des travaux est alors assuré par le propriétaire, avec l'accompagnement de professionnels du bâtiment. L'association ENVI+, en partenariat avec les compagnons bâtisseurs d'Aquitaine, a réalisé un repérage sur le quartier Baylac-la Gravette, et est en capacité d'accompagner des chantiers d'auto-réhabilitation sur Marmande.

Une fois les travaux réalisés, une visite de « prise en main » sera proposée au propriétaire, visant à lui donner le « mode d'emploi » des éventuels nouveaux équipements (chaudière, régulation, ventilation...) ainsi qu'à l'informer, plus généralement, sur les comportements à adopter au quotidien pour éviter les surconsommations. Un nouveau contact sera pris un an après les travaux pour vérifier le niveau des consommations d'énergie.

Aides financières complémentaires

Afin de soutenir la réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique de leurs logements, Val de Garonne Agglomération apportera, en direction des propriétaires occupants, une aide complémentaire à la prime Habiter mieux de 500 € et une prime aux travaux d'isolation/VMC de 20%, dans la limite d'un plafond de dépense de 5 000€ HT.

Intervention auprès des propriétaires bailleurs :

L'objectif est d'inciter les propriétaires bailleurs à la réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements. Cette mission se traduira par l'établissement de pré-diagnostic thermique et de scénarii de travaux avec, pour chacun d'entre eux, une évaluation de la nouvelle consommation énergétique. Une approche globale de la rénovation énergétique (type « bouquet de travaux ») sera privilégiée afin de favoriser une amélioration significative de la consommation énergétique des logements.

L'équipe de suivi-animation aura également pour rôle d'informer les propriétaires sur les dispositifs d'aides existants en faveur de l'amélioration énergétique (aides Anah/Habiter mieux, prime TEPCV, éco-prêt à taux 0...).

Une fois les travaux réalisés et le logement occupé, une visite de « prise en main » sera proposée au propriétaire, visant à lui donner le « mode d'emploi » des éventuels nouveaux équipements (chaudière, régulation, ventilation) ainsi qu'à l'informer, plus généralement, sur les comportements à adopter au quotidien pour éviter les surconsommations. Une documentation technique (mode d'emploi des équipements) et pédagogique (guides ADEME sur les économies d'énergie) sera mise à disposition auprès des locataires.

Aides financières complémentaires

Afin de soutenir la réalisation de travaux d'amélioration énergétique au sein des logements

locatifs, Val de Garonne Agglomération apportera une aide complémentaire à destination des propriétaires bailleurs financés dans le cadre de l'Anah : prime aux travaux d'isolation/VMC de 20% dans la limite d'un plafond de dépense de 5 000€ HT.

3.5.2 Objectifs

L'objectif visé est d'améliorer, dans le cadre des aides de l'Anah, 105 logements au titre de la précarité énergétique dont 40 logements de propriétaires occupants et 65 logements de propriétaires bailleurs.

Intervention	Objectifs
Prime « Habiter Mieux » / Propriétaires occupants	40
Prime « Habiter Mieux » / Propriétaires bailleurs	65
Aide complémentaire à la prime « Habiter Mieux » PO	40
Prime aux travaux d'isolation/VMC Propriétaires Occupants et Bailleurs	65

3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

cf annexe 4 - fiche action 1-2

3.6.1 Descriptif du dispositif

Avec le vieillissement de la population, la perte d'autonomie devient un sujet central qui nécessite des réponses adaptées en terme d'habitat pour :

- Permettre aux propriétaires occupants de faire le choix de rester dans leur logement en réalisant des travaux qui permettent de pallier à leur perte d'autonomie au quotidien
- Permettre aux locataires de pouvoir disposer d'un logement adapté à leurs difficultés
- Permettre aux personnes âgées et/ou handicapées de se rapprocher des centralités afin de pouvoir disposer des services et commerces de proximité.

A cette fin, le dispositif de l'OPAH RU II s'articulera autour des actions suivantes :

- Mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants ou locataires concernés (CCAS, intervenants à domicile, MDPH...)
- Monter les dossiers de demande de subventions aux travaux pour permettre aux propriétaires occupants ou aux locataires de financer leur projet. A cet effet, d'autres financements que ceux de l'Anah seront également recherchés (Caisses de Retraite, Aides du Conseil Départemental du Lot-et-Garonne, MDPH...)

L'équipe de suivi-animation ne disposant pas en interne des qualifications requises pour réaliser le diagnostic « autonomie » conformément à la réglementation Anah, ce dernier sera donc réalisé par un intervenant extérieur (ergothérapeute) dont la prestation pourra faire l'objet d'un financement à l'agrément du dossier.

Par ailleurs, l'équipe de suivi-animation s'attachera, chaque fois que la forme du bâti et les conditions urbaines le permettront, à sensibiliser les propriétaires bailleurs à développer une offre locative de plain pied pouvant être adaptée à des personnes en perte d'autonomie moteur (création de douche plate ou « à l'italienne », attention portée à l'organisation du logement...)

3.6.2 Objectifs

Il est envisagé 15 projets de réhabilitation avec travaux d'adaptation au cours des 5 années d'OPAH RU dont 10 logements de propriétaires occupants et 5 logements de propriétaires bailleurs (en faveur des locataires).

3.7 Volet Copropriétés

cf annexe 4 - fiche action 5

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les copropriétés sont très présentes sur le périmètre de l'OPAH, certaines d'entre elles étant identifiées comme potentiellement fragiles dans le cadre de l'étude sur les copropriétés fragiles réalisée par la DREAL Aquitaine en 2015.

Le dispositif de l'OPAH RU II déploiera les actions suivantes auprès des copropriétés :

- Communication générale auprès des copropriétés informant du dispositif ;
- Communication ciblée auprès des copropriétés potentiellement fragiles, avec réalisation d'une enquête (mode de gestion, état financier, état du bâti...) et proposition de rencontre auprès du syndicat de copropriété (ou des copropriétaires) pour présenter le dispositif ;
- Accompagnement des copropriétés et/ou des copropriétaires :
 - Si la copropriété répond aux critères d'intervention dans le cadre du dispositif copropriétés fragiles, accompagnement du syndicat de copropriété :
 - ◆ Accompagnement technique : diagnostic énergétique, conseil dans l'élaboration d'un programme de travaux cohérent,
 - ◆ Accompagnement social: enquête sociale permettant d'apprécier l'occupation de la copropriété. L'équipe d'animation de l'OPAH ne disposant pas en interne de la compétence, cette enquête sociale fera l'objet d'une prestation.
 - ◆ Accompagnement financier : accompagnement pour le montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-PTZ Habiter Mieux, ECO PTZ collectif, pré-financement, tiers financements, etc), accompagnement pour le montage des dossiers de demande de paiement d'acomptes et de solde
 - Si la copropriété ne répond pas aux critères d'intervention dans le cadre du dispositif copropriétés fragiles, ou si certains copropriétaires souhaitent réaliser des travaux d'amélioration sur les parties privées des logements, accompagnement des copropriétaires dans le cadre du régime d'intervention PO/PB classiques.

3.7.2 Objectifs

Il est envisagé d'améliorer 60 logements en copropriété dans le cadre du volet « copropriétés fragiles », impliquant la mobilisation de 60 primes « Habiter Mieux ».

3.8 Volet social

cf annexe 4 - fiche action 1-2

3.8.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH RU II veillera à la fois au maintien dans leur logement (ou à la gestion de leur logement quand cela est nécessaire) des résidents actuels et organisera leur accompagnement selon les besoins identifiés.

Les interventions proposées dans le cadre de l'OPAH RU II sont les suivantes :

- Réaliser un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages bénéficiaires de l'OPAH RU
- Solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et des autres partenaires possibles tel la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants, la Fondation Abbé Pierre, Artée, la CAF ou la MSA. Cette recherche de financements complémentaires est indispensable pour certains ménages disposant de très faibles ressources, et pour lesquels les aides mobilisées via l'OPAH-RU peuvent être insuffisantes pour permettre la réalisation des travaux, faute de capacité de ces ménages à assumer le reste à charge ou l'avance des subventions.
- Dans les cas de logements indignes, mobiliser les partenaires pour permettre la résolution de la situation (cf. volet lutte contre l'habitat indigne)
- Accompagner les ménages pour des relogements définitifs ou hébergements temporaires en cas de nécessité et veiller au respect des droits des occupants

3.8.2 Objectifs

Il est envisagé l'accompagnement renforcé de 3 ménages ; 2 ménages de propriétaires occupants et 1 ménage de locataires. Un accompagnement plus poussé pourra également être réalisé pour 2 ménages de locataires présentant de grandes difficultés sociales et/ou économiques.

3.9. Volet patrimonial

cf annexe 4 - fiche action 6

3.9.1 Descriptif du dispositif

La commune souhaite poursuivre la dynamique d'embellissement du cœur de ville en reconduisant, en partenariat avec l'Agglomération Val de Garonne, l'opération « façades ». La commune s'est engagée à ce titre dans une démarche de valorisation et de reconnaissance de la qualité patrimoniale de son centre-ville en déposant un dossier de candidature au label Site Patrimonial Remarquable. Ce dossier est en cours d'instruction début 2018 auprès de la DRAC

L'objectif est d'inciter les propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre de l'opération (cf. annexe) à réhabiliter et mettre en valeur leur patrimoine. A cet effet, les propriétaires pourront disposer de conseils gratuits et individualisés sur les travaux à mettre en œuvre, d'un accompagnement technique (lecture des devis, conseils, suivi des travaux) et administratif (aide aux démarches à respecter en matière d'urbanisme) et d'un appui financier sous la forme de subventions aux travaux.

La rénovation des façades (hormis celle induite par une isolation par l'extérieur) n'est pas subventionnée par l'Anah. Pourtant, leur rénovation permet d'améliorer l'image du quartier et de donner une visibilité aux réhabilitations conduites à l'intérieur des bâtiments. Lorsque les bâtiments concernés ont été construits avant 1948, la mise en place de matériaux perméables à la vapeur d'eau est également favorable au respect du comportement hygrométrique des murs

anciens, et participe donc à la bonne performance thermique du bâtiment.

3.9.2 Objectifs

Il est prévu un objectif de 50 façades à améliorer sur 5 ans, réparti comme suit :

- Objectif de 10 façades pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes
- Objectif de 40 façades pour les propriétaires bailleurs et autres propriétaires occupants

L'éligibilité du public correspondant aux « propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes » est déterminée via le revenu fiscal de référence (RFR) de l'ensemble des personnes occupant le logement. Ce RFR doit être inférieur ou égal aux plafonds de ressources permettant l'octroi des aides de l'Anah pour ces publics.

La commune de Marmande et Val de Garonne Agglomération sont les deux partenaires financiers de cette opération. Le taux de subvention s'applique sur la dépense éligible plafonnée à 5 000 € de travaux HT par dossier déposé.

Les interventions sont les suivantes :

- Val de Garonne Agglomération : 25 % pour les PO modeste/très modestes et 20% pour les PO/PB, dans la limite d'une dépense plafonnée à 5000 € H.T.
- Commune de Marmande : 40 % pour tous les propriétaires, dans la limite d'une dépense plafonnée à 5000 € H.T. Une subvention exceptionnelle de 3000 € par façade peut être mobilisée pour des demandes portant sur des immeubles ayant un intérêt patrimonial avéré (pans de bois, décors sculptés, ferronneries ouvragées) ou participant à l'embellissement d'un quartier, sur validation du comité de sélection.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La mobilisation des professionnels de l'habitat (artisans, maîtres d'œuvre, architectes, agences immobilières, diagnostiqueurs...) est un élément essentiel dans la conduite d'opérations telles que les OPAH RU. L'équipe de suivi-animation devra donc trouver à s'appuyer sur ces partenaires afin de faciliter :

- la promotion du dispositif auprès des publics occupants ou bailleurs et ainsi favoriser le nombre de ménages susceptibles de bénéficier de l'OPAH RU
- de faciliter le montage des dossiers par l'établissement de devis conformes aux prescriptions de l'Anah, tant sur le fond (respect des niveaux de performance) que sur la forme (détail des devis par logement)
- d'informer les professionnels du bâtiment quant au respect des règles d'urbanisme (dépôt des autorisations nécessaires) et à l'intervention sur le bâti ancien
- d'améliorer la coordination technique entre l'équipe chargée du suivi-animation dans son rôle de prescripteur et les professionnels du bâtiment dans leur rôle de conseil et de réalisation

A cet effet, une communication ciblée à destination de ces partenaires sera conduite, en partenariat avec la plate-forme de la rénovation énergétique.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 185 logements, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire
- 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 60 logements en copropriété fragile

En complément, les objectifs de la commune sont l'embellissement de 50 façades.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 125 logements minimum, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire
- 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 60 logements en copropriété fragile

Objectifs de réalisation de la convention

Répartition prévisionnelle des dossiers PO

OBJECTIFS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
LHI/TD	8	8	11	11	10	2	50
Petite LHI ¹	1			1			2
Adaptation ²	2	2	2	2	2		10
Energie	5	6	8	7	7	2	35

1- Dont 1 prime « Habiter mieux » en 2021 et 1 en 2022

2- Dont 2 primes « Habiter mieux » en 2018 et 1 en 2020

Répartition prévisionnelle des dossiers PB

OBJECTIFS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
LHI/TD	10	15	15	15	15	5	75
dont logement vacant	5	7	7	7	7	2	35
dont logement occupés	4	5	5	5	5	1	25
Petite LHI	1	2	2	2	2	1	10
Dégradation/TU	3	5	5	5	5	2	25
dont dégradation moyenne	2	3	3	3	3	1	15
dont transformation d'usage	1	2	2	2	2	1	10
Adaptation	1	1	1	1	1		5
Energie	1	1	1	1	1		5

Répartition prévisionnelle des dossiers COPRO

OBJECTIFS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nb logements	40	10	10				60

Répartition prévisionnelle des dossiers Habiter mieux

OBJECTIFS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Prime "habiter mieux" PO	7	8	9	8	8	2	40
Prime "habiter mieux" PB	9	13	13	13	13	4	65
Prime "habiter mieux" Copro	40	10	10				60

Répartition prévisionnelle des dossiers Façade

OBJECTIFS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nb façade	7	10	10	10	10	3	50
Dont PO M/TM	1	2	2	2	2	1	10
Dont autre PO et PB	6	8	8	8	8	2	40
Dont subvention exceptionnelle	2	3	3	3	3	1	15

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le dispositif financier sur lequel repose l'OPAH RU intègre la participation de plusieurs partenaires que sont l'Anah, la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne, la commune de Marmande ainsi que, pour l'animation de l'opération, la région Nouvelle Aquitaine.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions de la délégation locale de Lot-et-Garonne en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah.

En fonction des crédits disponibles et dans la limite des enveloppes annuelles, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du Lot-et-Garonne détermine ses priorités conformément à son programme d'action (PA).

A titre d'information, les taux de subvention Anah appliqués à l'OPAH RU II « Habiter ma ville » au jour de sa signature sont récapitulés en annexe ; il s'agit de taux maximaux et la CLAH se réserve le droit de les réduire selon l'intérêt social, économique et environnemental du projet, en application du programme d'action.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et des décisions de son conseil d'administration, sans qu'il soit besoin de conclure un avenant à la présente convention.

5.1.2 Montants prévisionnels

Dans la limite des dotations annuelles allouées, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 782 050 € (1 570 950 € pour les aides aux travaux, 12 500 € pour l'aide aux études, 198 600 € pour l'aide à l'ingénierie), selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
AE prévisionnels	426 230 €	330 620 €	351 920 €	309 970 €	289 710 €	73 600 €	1 782 050 €
dont aides aux travaux	378 250 €	283 600 €	309 700 €	272 550 €	253 250 €	73 600 €	1 570 950 €
<i>Dont PO</i>	51 700 €	38 400 €	58 500 €	70 000 €	50 700 €	10 200 €	279 500 €
<i>Dont PB</i>	114 450 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	53 800 €	841 250 €
<i>Dont Copro</i>	125 000 €	31 250 €	31 250 €	0 €	0 €		187 500 €
<i>Dont Primes Habiter mieux</i>	87 100 €	45 700 €	51 700 €	34 300 €	34 300 €	9 600 €	262 700 €
dont aides aux études ¹	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	0 €	12 500 €
dont aides à l'ingénierie²	45 480 €	44 520 €	39 720 €	34 920 €	33 960 €		198 600 €
<i>Part fixe</i>	36 500 €	36 000 €	33 500 €	31 000 €	30 500 €		167 500 €
<i>Part variable prime à l'appui renforcé du propriétaire³</i>	15 200 €	14 740 €	14 960 €	16 700 €	14 400 €		76 000 €
<i>Part variable prime à l'appui renforcé du propriétaire écartée</i>	8 980 €	8 520 €	6 220 €	3 920 €	3 460 €		31 100 €

- 1- Les études liées au volet coercitif seront engagée au cas par cas, sur production d'un cahier des charges et d'un devis auprès de l'Anah
- 2- Les aides à l'ingénierie sont engagées en année glissante, à compter du début de l'opération : l'engagement 2018 concernera les dépenses de l'année 1 en 2018-2019, l'engagement 2019 concernera les dépenses de l'année 2 en 2019-2020...
- 3- Sur la base des montants 2018 des primes à l'appui renforcé du propriétaire (840 € pour les dossiers travaux lourds, 560 € pour les dossiers avec prime Habiter mieux – dossiers énergie + 2 dossiers LHI + 3 dossiers Adaptation-, 300 € pour les dossiers adaptation- dégradation moyenne+ 2 primes MOUS de 1450 € en 2019 et 2021)

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1 Règles d'application

La Communauté d'Agglomération de Val de Garonne, maître d'ouvrage de l'opération et conformément à la délibération de son assemblée délibérante, participe au financement des travaux d'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires occupants et bailleurs selon les modalités décrites dans le tableau récapitulatif des travaux d'intervention appliqués à l'OPAH RU II et figurant en annexe. A titre indicatif, les montants des subventions envisagées par type d'intervention se décomposent comme suit :

Dispositif d'aides	Total logements	Montant des subventions
Propriétaires Occupants		
Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	2	7 000 €
Travaux pour la salubrité et la sécurité de l'habitat	3	2 700 €
Travaux d'adaptation handicap/perte de mobilité	10	9 000 €
Travaux d'amélioration énergétique	35	21 000 €
Prime iso/VMC	35	35 000 €
Prime complémentaire Habiter mieux	40	20 000 €
Prime Logement très dégradé	2	4 000 €
Propriétaires Bailleurs		
Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	35	79 000 €
Travaux pour la salubrité et la sécurité de l'habitat	5	7 000 €
Travaux d'amélioration	25	40 000 €
Travaux d'adaptation à handicap/perte de mobilité	5	4 500 €
Travaux d'amélioration énergétique	5	3 750 €
Prime iso/VMC	30	30 000 €
Prime Logement très dégradé	35	70 000 €
Copropriétés		
Aide aux travaux	60	37 500 €
Total soutien Propriétaires		370 450 €

La Communauté d'Agglomération Val de Garonne accompagne également les propriétaires occupants ou bailleurs dans le cadre de l'Opération Façades selon les modalités décrites dans le tableau récapitulatif des travaux d'intervention « Opération Façades » et figurant en annexe. Elle réserve à cette fin une enveloppe de 52 500 € sur la durée du programme visant un objectif de 50 façades.

5.2.2. Montants prévisionnels de la Communauté d'Agglomération Val de Garonne

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Communauté d'Agglomération Val de Garonne à l'opération est de 422 950 €, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	83 300 €	78 000 €	83 600 €	80 750 €	75 250 €	22 050 €	422 950 €
Dont aides aux travaux	76 050 €	67 500 €	73 100 €	70 250 €	64 750 €	18 800 €	370 450 €
Dont aides au ravalement des façades	7 250 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	3 250 €	52 500 €

5.3. Financements de la Commune de Marmande

5.3.1. Règles d'application

La commune de Marmande, et conformément à la délibération de son assemblée délibérante, participe au financement des travaux d'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants et bailleurs selon les modalités décrites dans le tableau récapitulatif des travaux d'intervention appliqués à l'OPAH RU II et figurant en annexe. A titre indicatif, les montants des subventions envisagées par type d'intervention se décomposent comme suit :

Dispositif d'aides	Total logements	Montant des subventions
Propriétaires Occupants		
Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	2	7 000€
Travaux pour la salubrité et la sécurité de l'habitat	3	2700€
Propriétaires Bailleurs		
Tous dossiers	75	126 250 €
Prime à la sortie de vacance	15	30 000 €
Total soutien Propriétaires		165 950 €

La commune de Marmande accompagne également les propriétaires occupants ou bailleurs dans le cadre de l'Opération Façades selon les modalités décrites dans le tableau récapitulatif des travaux d'intervention « Opération Façades » et figurant en annexe. Elle réserve à cette fin une enveloppe de 145 000 € sur la durée du programme visant un objectif de 50 façades.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement au titre des participations aux travaux de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 310 950 €, selon l'échéancier suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Enveloppe prévisionnelle	48 188 €	60 250 €	61 150 €	64 650 €	61 150 €	15 563 €	310 950 €
dont aides aux travaux	26 438 €	31 250 €	32 150 €	35 650 €	32 150 €	8 313 €	165 950 €
dont aides au ravalement des façades	21 750 €	29 000 €	29 000 €	29 000 €	29 000 €	7 250 €	145 000 €

5.4. Engagements de la Nouvelle Région Aquitaine

L'OPAH RU s'inscrit dans le projet de territoire du « Val de Garonne ». En effet, le projet de revitalisation du centre bourg de Marmande vise à créer les conditions d'une nouvelle dynamique de son cœur de ville, par une action combinée sur l'aménagement urbain et la réhabilitation/valorisation du patrimoine bâti existant, le périmètre d'intervention intégrant la totalité du quartier « politique de la ville ».

Par sa compétence première en aménagement du territoire, la Région accompagne depuis de nombreuses années le développement des territoires ruraux. Le logement en est l'un des axes principaux ainsi que le maintien de services publics et le développement économique.

A ce titre la Région accompagnera la communauté d'agglomération pour l'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH RU à hauteur de 75 000 € sur un montant total estimé à 350 500 € soit 21 %.

Les autres axes pourront être financés en fonction de la vocation du projet à permettre le développement du territoire et du bassin dans le cadre des politiques régionales de droit commun Aquitaine en vigueur.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements de la Fondation Abbé Pierre

Présentation

La France compte environ 600 000 TAUDIS soit plus de **2,7 millions de personnes** (site national FAP) qui vivent dans des logements :

- **sans confort** (sans eau, sans wc intérieur ou sans installation sanitaire).
- **ou de très mauvaise qualité** (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau).
- **ou parfois même dangereux** pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires...).

Pour lutter contre cette **dimension du mal logement**, la FAP a mis en place depuis 2007 un programme national appelé « **SOS TAUDIS** ».

Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis l'accompagnement de plus de 1 600 ménages.

La Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés s'est engagée depuis 2005 dans la lutte contre le mal logement sur le territoire du Lot et Garonne.

Pour renforcer son action, la Fondation a développé l'implantation d'Agences Régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité.

L'intervention de l'Agence Régionale Aquitaine créée en 2012 vise à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

Thématiques prioritaires d'intervention

- Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité.
- Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies.
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

Critères d'éligibilité

Préalable : l'Agence régionale Aquitaine étudie **chaque situation au cas par cas** et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

1. *La situation socio-économique du ménage* : le programme s'adresse à des **ménages cumulant de très faibles ressources** (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH) et une **situation sociale et familiale fragile** (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...)
2. *Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage* : « **une réponse sur mesure** ». la finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « *Le bien-être* », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « *dépense contrainte* ».
3. *La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental* : la Fondation n'intervenant qu'en « **bouclage** » des dossiers.
La subvention éventuellement accordée vient **en complément et non en substitution** des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage aussi modestes soient elles sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi

- Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants et la SACICAP PROCIVIS de la Gironde, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière pour les PO TRES MODESTES
- Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui formule un avis. En cas

d'avis favorable de ce pré-comité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du pré comité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL national, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.

Etablissement d'une Convention Opérationnelle

- Après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaire. A réception par l'agence de la dite convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.
- Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps :
 1. Un premier versement d'acompte au démarrage de l'action.
 2. Le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet (factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux.

Evaluation et Suivi des projets

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée. De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier dans le but de se rendre compte de la réalisation effective des travaux en totale conformité avec le projet initialement soutenu.

6.2. Engagements des SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants

6.2.1. Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des propriétaires occupants dans le cadre de programmes animés.

L'objectif est :

- permettre aux PO modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement de tout ou partie du reste à charge,
- compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ou palier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque PO, après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

- Les PO modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales,
- Bénéficiaires d'une aide de l'Anah.

Les conditions d'octroi sont :

- examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH,
- décision d'attribution de prêt :
 - en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres partenaires,

- dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants.
- contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - au propriétaire ou à l'artisan
 - dès obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah
 - sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- 30% du montant HT des travaux selon leur nature (cf. ci-dessous)
- de 1.000 € à 7.000 €
- durée de remboursement sur 96 mois maximum.
- nature des travaux :
 - amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 25% minimum,
 - adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
 - sortie d'insalubrité (**déplafonnement possible de 50% supplémentaires, si le reste à charge est très élevé**), **soit un prêt jusqu'à 10.500 € et dans ce cas avec caution solidaire**. Si déplafonnement allongement de la durée de remboursement jusqu'à 120 mois maximum.

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie et l'assurance demeure facultative (au choix de l'emprunteur).

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-18 et R.311-5 du Code de la Consommation.

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants s'engagent à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1.300.000 €, **tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de leurs territoires d'intervention**, répartie comme suit :

- 400 000 € sur l'adaptation au handicap / vieillissement et la sortie d'insalubrité
- 900 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique.

Dans le cadre d'un mandat de gestion passe entre les deux SACICAP, TOUS LES DOSSIERS SONT INSTRUITS PAR PROCIVIS GIRONDE quelle que soit la SACICAP qui octroiera le Prêt Missions Sociales.

6.2.2. Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE

Depuis janvier 2015, les SACICAP du réseau PROCIVIS en Nouvelle Aquitaine et la Région Nouvelle Aquitaine ont mis en place la **Caisse d'Avances pour la Renovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE)**. Ce dispositif régional d'avances des subventions, véritable partenariat public-privé, dispose d'un fonds mutualisé de 2,5 M€ ouvert à tous les opérateurs et sur tous les programmes animés de Nouvelle Aquitaine, ainsi que pour les territoires diffus.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants:

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- Avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes:

- **Avance gratuite** pour le propriétaire
- **30% du coût des travaux TTC plafonnés à 9000 € (1000 € minimum)**
- Travaux de **rénovation énergétique et travaux induits** (dossiers mixtes étudiés au cas par cas)
- Propriétaires **occupants** privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale
- Plafonds de ressources : **plafonds de ressources des PO Anah Modestes et très modestes + 30% PO modestes Anah**
- Logements de + de 15 ans
- **Mandat de gestion de fonds de l'opérateur** (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation des droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE)
- **artisans labellisés RGE** (à l'exception des travaux induits)

NB : Ces engagements des SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants sont pris en fonction des budgets annuels dont elles disposent et qu'elles mettent en œuvre dans le cadre de la réglementation nationale. Les modifications éventuelles de la réglementation ou les décisions prises par les Conseils d'administration de chaque SACICAP pourraient être de nature à remettre en cause ces engagements.

6.3. Engagements Action Logement

Action logement et l'ANAH sont engagés dans une convention de partenariat (convention du 15 février 2015, et avenant du 22 juillet 2016) qui vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires du secteur privé. Le dispositif global mis en œuvre associe rénovation du logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation de la gestion locative facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

En direction des propriétaires occupants, Action logement mobilise les dispositifs suivants :

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire (salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC ou demandeur d'emploi de moins de 12 mois ancien salarié des entreprises privées assujetties à la PEEC) présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux d'amélioration de la résidence principale : prêt à taux réduit pour les propriétaires salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

En direction des propriétaires bailleurs, Action Logement mobilise ses produits et services, dans le respect des textes qui les régissent, les interventions suivantes :

- L'aide à la recherche de locataires : Action Logement, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, dispose d'une expertise pour répondre à ces besoins ;
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : les aides Loca-Pass[®] (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass[®] et Mobili-Jeunes[®] ;
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE[®]: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement.
- Un prêt « travaux d'amélioration de la performance énergétique » : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux »
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde

Par ailleurs, en direction des jeunes de moins de 30 ans (jusqu'au 31^{ème} anniversaire), ou des salariés de plus de 30 ans d'une entreprise du secteur privé embauché (ou avec promesse d'embauche) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), Action logement propose la Garantie VISALE, dispositif de garantie des loyers impayés.

Action Logement s'engage sur les dispositifs présentés dans le respect des textes qui régissent ses interventions, sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Concernant les propriétaires bailleurs, si Action Logement signale son intérêt pour la réservation d'un logement à l'issue de la présentation pour avis préalable en CLAH, l'équipe d'animation de l'OPAH RU informe le propriétaire des conditions de conventionnement avec Action Logement et des garanties ouvertes par une réservation au profit de ce dernier et l'oriente vers le correspondant local de la structure.

Le correspondant d'Action Logement informe le propriétaire sur les conditions de mise en œuvre de la réservation, explique l'appui qui lui est apporté tant dans la recherche de locataires que dans la gestion du bien loué.

L'équipe d'animation de l'OPAH RU s'engage à informer tous les propriétaires bailleurs des produits et aides distribués par Action Logement.

6.4 Engagements Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

Forme du soutien : Acquisitions foncières (à l'amiable, par préemption par délégation du DPU à l'EPF, ou par expropriation en cas de délégation du bénéfice d'une DUP), réalisation d'études de repérage et de gisements fonciers, d'études pré-opérationnelles (études de préfaisabilité), portage foncier (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité), et cessions des biens acquis (à la collectivité ou directement à un opérateur suite à une consultation).

Objet du soutien : Toute action contribuant à la réalisation du projet de renouvellement urbain et impliquant une maîtrise foncière puis éventuellement des travaux entrant dans le champ de compétence de l'EPF (déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité).

Modalités de mise à disposition du soutien : Signature de conventions de portage foncier avec la ville de Marmande et/ou VGA.

L'EPF, opérateur foncier public, n'intervient pas à titre principal comme financeur. Il est en capacité dans le cadre d'une analyse économique du projet, de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier.

L'EPF peut également prendre en charge une partie voire la totalité du montant des études et des travaux qu'il engagera afin de favoriser l'émergence de projets complexes en requalification urbaine, pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber l'intégralité des coûts de reconversion.

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'Administration de l'EPF NA avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

L'intervention de l'EPF au titre de l'OPAH RU est par ailleurs encadrée par la Convention opérationnelle et ses annexes signée entre la Ville de Marmande, VGA et l'EPF.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Val de Garonne Agglomération, maître d'ouvrage de l'OPAH RU « Habiter ma ville II » sera chargée de veiller au respect de la présente convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Le suivi-animation sera réalisé en régie par le service Habitat de l'agglomération, qui s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des éventuelles missions confiées à d'autres prestataires qui pourraient être mandatés par le maître d'ouvrage.

7.1.2. Instances de pilotage

L'opération se déroulera sous l'égide d'un comité de pilotage, composé :

- d'élus de Val de Garonne Agglomération et de la commune de Marmande,
- de représentants de l'ANAH et de l'Etat,
- des partenaires techniques et financiers de l'opération (Région Nouvelle Aquitaine, Procivis SACICAP, Fondation Abbé Pierre, Action logement, EPF Nouvelle Aquitaine, ADIL, ADEME, CAF, MSA...),
- du service Habitat Val de Garonne Agglomération, en charge de l'animation de l'opération,
- du service Urbanisme de la commune de Marmande.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La coordination générale de l'opération et le suivi-animation du volet habitat de l'OPAH RU sera assuré par le service Habitat de Val de Garonne Agglomération.

Les compétences requises pour cette mission sont les suivantes :

- Compétences techniques : bonne connaissance de l'habitat ancien et des procédures afférentes, bonne connaissance des modalités techniques de traitement du bâtiment
- Compétences en ingénierie financière
- Compétences en ingénierie sociale

L'équipe affectée à la coordination générale de l'opération et au suivi-animation du volet habitat de l'OPAH RU II se compose :

- D'un chargé d'opération : 1 Equivalent Temps Plein – soit 203 jours/an
- D'un technicien/thermicien : 0,4 Equivalent Temps Plein – soit 81 jours/an

Le coût du suivi-animation pour les 5 années d'opération est estimé à 300 000 €

L'animation du volet « renouvellement urbain » et du volet « patrimoine » sera assuré par le service urbanisme de la commune de Marmande.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'équipe de suivi-animation assurera l'accompagnement des propriétaires pour la définition et le suivi des travaux tel que demandé par l'Anah et défini dans la délibération 2017-35 du 29/11/2017.

Les principales missions confiées à l'équipe sont les suivantes :

- 1/ accueil et information du public
- 2/ communication auprès du public, des partenaires et des intervenants
- 3/ mission de prospection et d'incitation à la réhabilitation
- 4/ mission de conseil, montage et suivi administratif des dossiers
- 5/ mission de mise en œuvre du dispositif de lutte contre l'habitat indigne
- 6/ lutte contre la précarité énergétique
- 7/ proposition de mise en œuvre d'actions coercitives nécessaires à la requalification de certains immeubles ou ilots à enjeu
- 8/ pilotage, suivi et évaluation

Ces missions sont détaillées dans le cadre des fiches-actions figurant en annexes.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe opérationnelle mènera ses missions de suivi-animation de l'Opération avec l'ensemble des partenaires et notamment :

- Les services compétents de la commune
- Les services instructeurs des demandes de subvention
- Les services en charge des procédures coercitives
- Les acteurs du secteur social
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, Fondation Abbé Pierre...)

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan Final :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.

- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 – Communication

cf annexe 4 - fiche action 9

Val de Garonne Agglomération, maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

- Actions visant à assurer la promotion générale de l'opération
- Information et sensibilisation du public et des acteurs de l'habitat

Le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et des autres partenaires financeurs seront impérativement portés sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci concerne les différents supports d'information liés à l'OPAH RU « Habiter ma ville II » : dépliants, plaquettes, affiches, vitrophanies, site internet, panneaux de chantier, bulletins municipaux...

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs.

L'équipe de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que les logos des partenaires financiers soutenant l'OPAH RU II de Marmande.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'équipe de suivi-animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les

informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe d'animation de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'équipe d'animation en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'animation apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information. Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets, pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah, à compter du jour de sa signature.

A l'issue des cinq années d'opération, les demandes de subvention concernant les logements situés dans le périmètre de l'OPAH RU « Habiter ma ville II » ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruits par l'Agence selon les modalités de droit commun.

Concernant les délais de réalisation des travaux, et en application de la réglementation de l'Agence, le propriétaire bénéficiaire d'une subvention de l'Anah dispose, à compter de la date de notification par l'Anah de la décision attributive de subvention :

- d'un délai d'un an pour commencer les travaux
- d'un délai de trois ans pour achever les travaux. Ce délai peut être éventuellement prorogé de 2 ans maximum sur demande motivée du bénéficiaire de la subvention.

Le non respect de ces dispositions peut rendre caduque la décision d'octroi de la subvention Anah. Il en va de même concernant les aides complémentaires à la subvention de l'Anah allouées par les collectivités.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des

ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 9 exemplaires à AGEN, le

Daniel BENQUET

Patricia WILLAERT

Président de la Communauté
Val de Garonne Agglomération
Maître d'ouvrage de l'OPAH RU

Préfet du Lot-et-Garonne,
Déléguée locale de l'Anah dans le
Département

Philippe LABARDIN

Maire-Adjoint de Marmande

Alain ROUSSET

Sonia HURCET

Président de la Région Nouvelle-Aquitaine

Directrice Générale Adjointe
Fondation Abbé Pierre

Norbert HIERAMENTE

André LEGEARD

Président de PROCIVIS Gironde

Directeur Général PROCIVIS Les Prévoyants

Jean-François LEU

Philippe GRALL

Directeur de la Délégation Régionale
Action Logement Nouvelle-Aquitaine

Directeur général de l'Établissement public
foncier Nouvelle Aquitaine

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

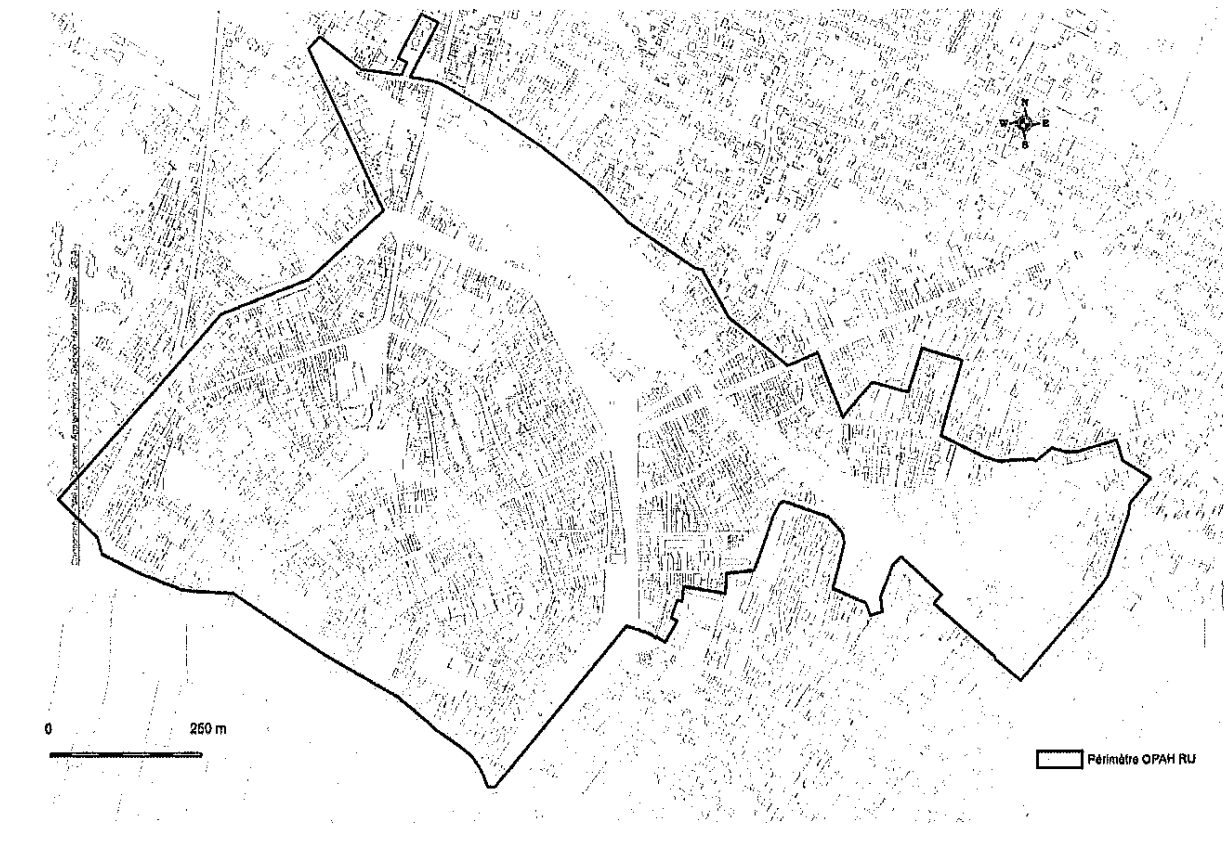
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Annexe 3. Liste des immeubles identifiés

Annexe 4. Fiches-actions OPAH RU

Annexe 1 : Périmètres de l'Opération

OPAH RU :



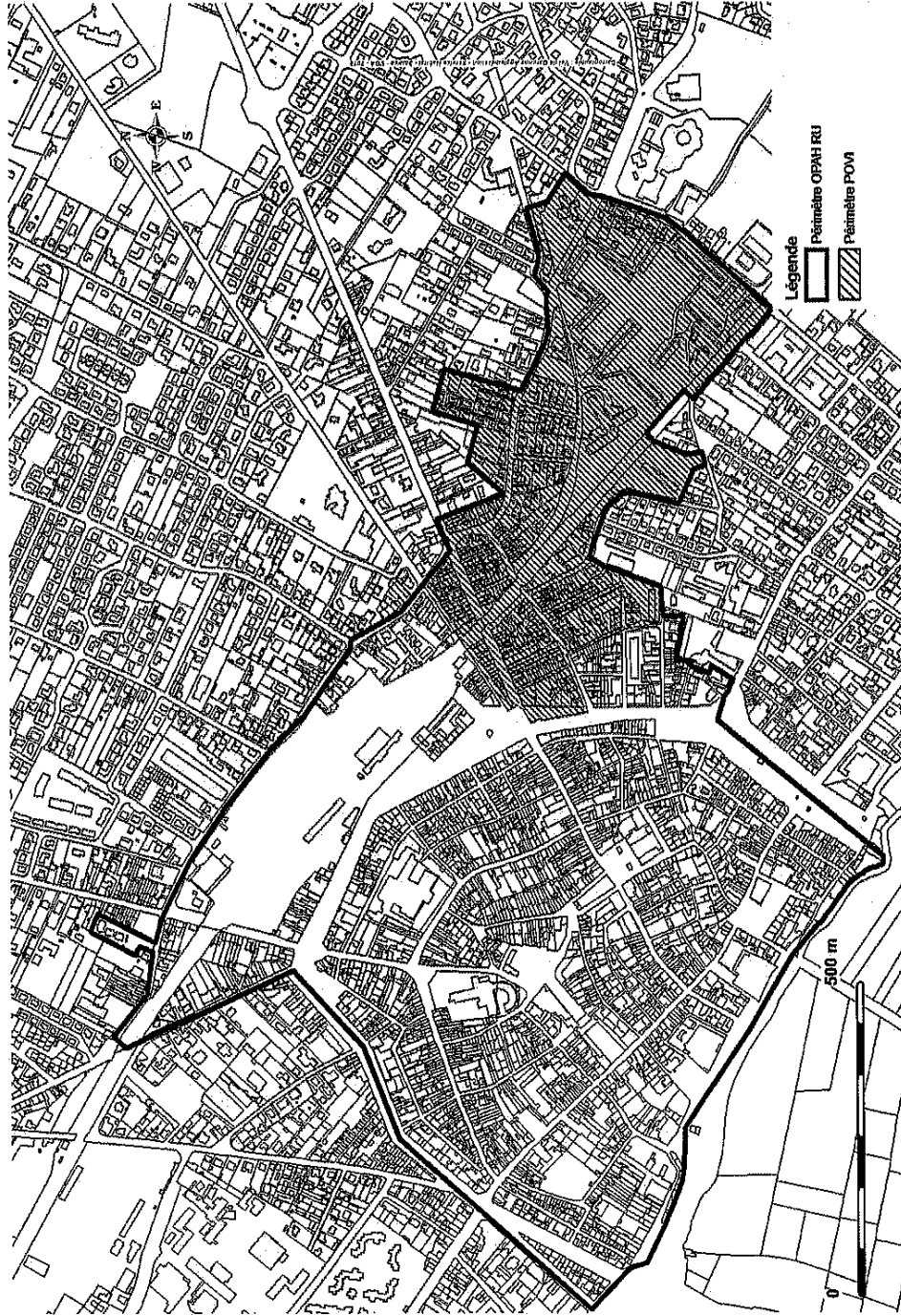
Rue et adresses concernées dans le cadre du volet habitat de l'OPAH-RU

Allées	Albert Cambon	
Allées	Paul Bourillon	
Avenue	Deluns Montaud	
Avenue	Paul Gabarra	N° impairs
Avenue	Rondereau	N° pairs jusqu'à 44
Avenue (du)	Commandant Christian Baylac	N° impairs de 1 à 85 N° pairs de 2 à 42 et de 50 à 106 et de 122 à 126
Avenue (du)	Maréchal De Lattre De Tassigny	
Avenue (du)	Maréchal Foch	
Boulevard	Docteur Raymond Fourcade	
Boulevard	Gambetta	
Boulevard	Meyniel	2,4,6,8 et N° impairs
Boulevard	Ulysse Casse	
Boulevard (de la)	Liberté	N° pairs de 20 à 80, n°51Bis
Boulevard (de)	Maré	62,60,58,54
Chemin (de)	Ronde de Puygueraud	
Chemin (de)	Ronde du Caillou	
Chemin (de)	Ronde Porte de la Grave	
Impasse	Langeot	
Impasse	Magdeleine	
Impasse (du)	Moulin	
Petite Rue Taleze		
Petite Rue Touratte		
Place	Alfred Neuville	
Place	Bernard Maury	
Place	Clémenceau	
Place	Henri Birac	N° impairs de 1 à 29
Place	Pierre Bérégovoy	
Place (de la)	Couronne	
Place (des)	Droits de l'Homme	
Place (du)	Moulin	
Place (du)	14 juillet	
Place (du)	11 novembre	
Placiot	Courte-Oreille	
Rue	Arago	N° Impairs de 3 à 19
Rue	Cazeau	
Rue	Fauconnet	
Rue	Léopold Faye	
Rue	Marqué	
Rue	Mercade	
Rue	Abel Boyé	
Rue	Albert Solleville	
Rue	Barthe	
Rue	Bayle de Seyches	
Rue	Charles Baudelaire	N° pairs de 2 à 16 N° impairs 1, 5, 7, 9, 11
Rue	Clavetière	
Rue	Clément Ader	
Rue	Courte-Oreille	
Rue	Daney	
Rue	Dupont	

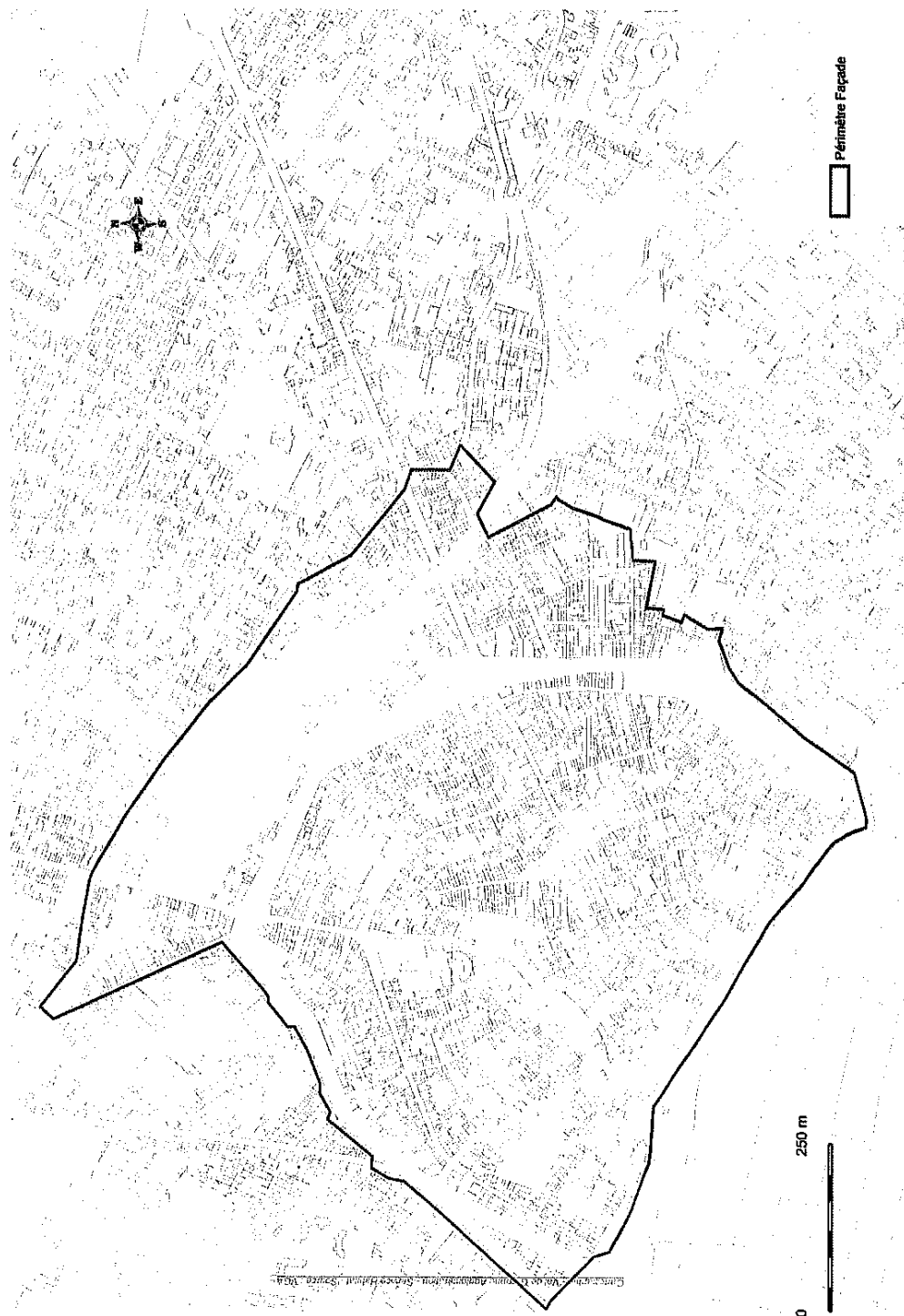
Rue	Frederic Mistral	
Rue	Gillet	
Rue	Henri Barbusse	
Rue	Henri Dunant	
Rue	Jean Goujon	N° pairs 4, 12 et 14
Rue	Jean Moulin	N° impairs de 25 à 35A
Rue	Labat	
Rue	Laffiteau	
Rue	Lagauzères	
Rue	Léris Lhermitte	
Rue	Lespinasse	
Rue	Lozes	
Rue	Marcel Paul	
Rue	Maurice Ravel	
Rue	Marcel Drouilhet	
Rue	Marjolet	
Rue	Martignac	
Rue	Martin	
Rue	Millet	
Rue	Monnerau	
Rue	Neuvil	
Rue	Parreau	
Rue	Pasteur	
Rue	Paul Beme	
Rue	Paul Gérard	
Rue	Paul Vergnes	
Rue	Peyrequibire	
Rue	Pierre Bérégovoy	
Rue	Pierre Buffin	N° pairs de 4 à 8
Rue	Portasse	
Rue	Sallefranque	
Rue	Sauvestre	
Rue	Sauvin	
Rue	Taleze	
Rue	Toupinerie	
Rue	Touratte	
Rue	Traversière	
Rue	Truquet	
Rue	Victor Fourton	
Rue	Victor Schoelcher	
Rue (d')	Onzac	
Rue (de)	l'automne	
Rue (de)	l'Hirondelle	
Rue (de)	l'Observance	
Rue (de)	l'Eau Bonne	jusque n°30
Rue (de la)	Filhole	
Rue (de la)	Laïcité	
Rue (de la)	Libération	
Rue (de la)	Prévoyante	
Rue (de la)	République	
Rue (de la)	Rose	
Rue (de)	l'Eglise	
Rue (des)	Adouberies	

Rue (des)	carmes	
Rue (des)	Clairs Logis	N° pairs de 8 à 16 N° impairs de 19 à 41
Rue (des)	Fontaines	
Rue (des)	Religieuses	
Rue (des)	Anges	
Rue (du)	docteur Courret	
Rue (du)	Fougard	
Rue (du)	Général Brun	
Rue (du)	Général Duport	
Rue (du)	Mirail	
Rue (du)	Palais	
Rue (du)	Pas St Georges	
Rue (du)	Pin	
Rue (du)	Port St louis	
Square (de)	Verdun	
Terrasse (des)	Capucins	
Terrasse (du)	Château	

Périmètre OPAH RU dont quartier « Baylac-La Gravette »



Opération Façades :



Convention OPAH RU Marmande II

47/76

Annexe 2 : Récapitulatif des aides apportées

Les aides aux Propriétaires Occupants

Nature du projet	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Plafond des travaux subventionnables (HT)	Taux des subventions			Primes complémentaires éventuelles			
			Anah	VGA	Marmande	TOTAL	Anah (Habiter mieux)	VGA	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	50 000 €	50%	10%	10%	70%	10% plafonné à 2 000 € 10% plafonné à 1 600 €	500 €	Aide aux travaux isolation/VMC plafonnée à 5 000€ de dépense HT
	PO Modestes		50%	5%	5%				
Projets de travaux d'amélioration (autres situations)	PO très modestes	20 000 €	50%	15%	-	65%	-	-	20%
	PO Modestes		35%	15%	-	50%	-	-	20%
	PO très modestes		50%	5%	-	55%	10% plafonné à 2 000 €	500 €	20%
	PO Modestes		35%	5%	-	40%	10% plafonné à 1 600 €	500 €	20%

Les aides aux Propriétaires Bailleurs

Nature du projet		Type de conventionnement	Plafond de travaux subventionnables	Taux de subvention				Aides complémentaires					
				Anah	VGA	Marmande	Total	Anah	VGA	Marmande			
Projet de travaux lourds ; logement indigne/très dégradé	Logement occupé	LCTS LCS	1 000€/m ² plafonné à 80m ²	35%	5%		45%	Prime pour LCTS ou logement réservé	Prime Habiter mieux (gain énergétique de 35% après travaux)	Prime logement insalubre/très dégradé	Aide travaux isolation/VMC Plafonnée à dépense 5 000 €	Prime requalification au dessus commerce	
	Logement vacant												
Autres projets de travaux	Travaux pour la sécurité et la salubrité	LCTS LCS	750€/m ² plafonné à 80m ²	35%	5%		45%						
	Travaux d'autonomie				15%		55%	1500 €					
	Travaux pour réhabiliter logement dégradé							2 000 €					
	Travaux suite procédure RSD ou décence												2 000€
	Travaux d'amélioration énergétique			25%	5%		35%						
	Travaux de transformation d'usage												

Les aides aux travaux de Façades

Aides supplémentaires indépendantes d'un dossier avec l'Anah

Nature du projet	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources Anah)	Plafond de travaux subventionnables (H.T.) par façade	Taux maximal des subventions		Aide complémentaire Marmande Prime exceptionnelle
			VGA	Commune de Marmande	
Travaux de ravalement de façades	POTS/POS	5 000 €	25%	40%	3000 €
	AUTRES PO		20%	40%	
				TOTAL	
				65%	
				60%	

Aides supplémentaires indépendantes d'un dossier avec l'Anah

Nature du projet	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources Anah)	Plafond de travaux subventionnables (H.T.) par façade	Taux maximal des subventions		Aide complémentaire Marmande Prime exceptionnelle
			VGA	Commune de Marmande	
Travaux de ravalement de façades	PB	5 000 €	20%	40%	3000 €
				TOTAL	
				60%	

Annexe 3 : Liste des immeubles identifiés

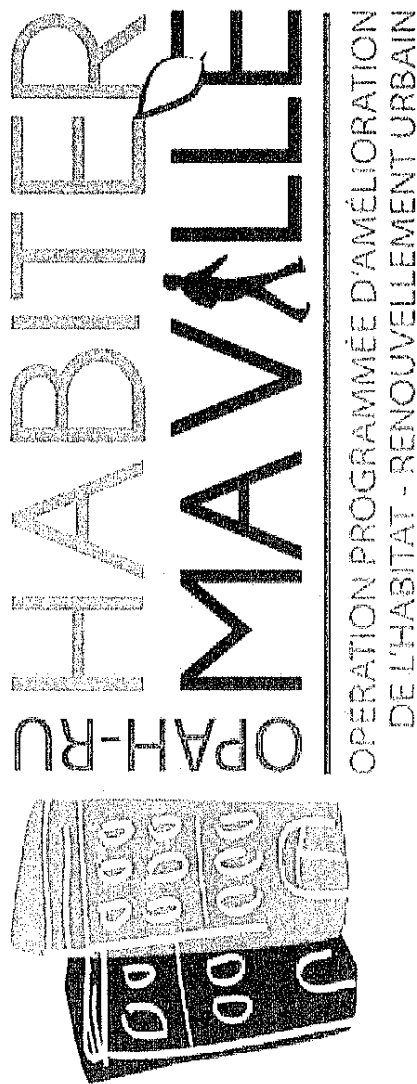
Certains secteurs comptent de nombreux immeubles très dégradés, notamment sur :

- le secteur du quartier de BAYLAC (Rue des Anges – Impasse Baudelaire – Impasse Magdeleine – Impasse du Moulin, rue des Clairs Logis – Avenue Baylac du 57 au n°104),
- la rue des Adouberies
- le quartier rue Pasteur et Rue Paul Gérard.

Certains immeubles sont déjà identifiés :

- Immeuble PEROLARI – 3 Avenue de Lattre de Tassigny ;
- Immeuble au 44 Rue des Adouberies ;
- Immeuble SARRUS Place du Marché ;
- Immeuble au n°7 Rue Pasteur donnant rue Paul Gérard

Annexe 4 : Fiches – action



OPAH-RU « Habiter ma ville » - Renouvellement de l'opération 2018-2023

Sommaire

Périmètre et données générales

Fiches actions

1. Améliorer les conditions d'occupation des propriétaires occupants (OPAH-RU : volet Propriétaires Occupants)
2. Améliorer les conditions d'occupation des locataires (OPAH-RU : volet Propriétaires Bailleurs)
3. Contraindre les propriétaires à requalifier le patrimoine très dégradé (OPAH-RU : volet coercitif)
4. Lutter contre la vacance (OPAH-RU : volet propriétaires bailleurs + PO accession)
5. Améliorer les conditions d'occupation des occupants de copropriétés (OPAH-RU : volet Copropriétés)
6. Améliorer le cadre de vie des habitants (OPAH-RU : Volet Patrimoine - opération Façades)
7. Favoriser l'accès au logement pour tous / développer le dispositif « conventionnement sans travaux » (OPAH-RU : volet Propriétaires Bailleurs)
8. Développer le logement public (OPAH-RU : Volet Logement public)
9. Favoriser l'information des dispositifs liés au logement (OPAH-RU : Volet Communication)
10. Renforcer l'attractivité du cœur de ville (OPAH-RU : Volet Aménagements urbains)

Annexe – Détail des objectifs et des interventions financières

Données générales sur le périmètre étudié :
Quartiers concernés : centre ville / quartier de la gare / quartier Baylac-La Gravette (quartier « Politique de la ville ») + parcelle IW200 (copropriété de 48 logements lots, boulevard de la liberté)

Sections cadastrales : ER/ES/ET/EV/EM/EX/EY/EZ + partiellement EN/EM + IW200

Données cadastrales

- 2569 parcelles, dont 156 appartenant à des propriétaires « publics ou para-publics » (Mairie, Agglomération, Etat, SNCF, hôpital, Habitats...).
- 2413 parcelles appartenant à des privés, dont 120 parcelles de commerces, 543 parcelles de terrain non bâti, 1758 parcelles de logement.
- Parmi les 1758 parcelles avec logements privés, 1200 maisons, 15 maisons + appartement, 390 collectifs (et 150 parcelles dont le type n'est pas déclaré), pour un total de 3173 logements.
- Parmi les 3173 logements privés, 1009 déclarés occupés par le propriétaire ou l'usufruitier, 1729 en location, 435 vacants (13,7%). Le taux de vacance sur le périmètre est plus élevé que le taux moyen sur l'ensemble de la commune (10,8 %- source *filocom*).
- Parmi les 3173 logements, 137 copropriétés comptent 709 logements (190 déclarés occupés par le propriétaire ou l'usufruitier, 332 locatifs, 187 vacants).
- Une commune en déficit de Logements Locatifs Sociaux au regard des obligations SRU (548 LLS manquant au 01/01/2016) ; La commune compte 1283 LLS au 1^{er} janvier 2017.



Les données statistiques présentées dans les fiches actions qui suivent sont issues des données cadastrales (données septembre 2017). Lorsque d'autres sources de données sont utilisées, elles sont mentionnées dans le texte.

Acton N°1	
Améliorer les conditions d'occupation des propriétaires occupants (OPAH-RU - volet Propriétaires Occupants) Principaux Constats	<p>Typologie des logements PO 1009 logements déclarés comme occupés par leurs propriétaires (y compris copropriétés). 32 % des logements du parc privé sont déclarés comme occupés par leurs propriétaires (en intégrant les copropriétés). Ce taux chute à 25 % si on croise les données adresses cadastrales/adresses déclarées. En effet 27 % des logements déclarés comme occupés par le propriétaire (hors copropriétés) indiquent une adresse du propriétaire hors Marmande. On peut supposer que ces logements « mal déclarés » sont majoritairement soit vacants, soit des résidences secondaires (le taux de résidences secondaires sur Marmande étant estimé à 3,7 % des logements – source filocom)</p> <p>35 immeubles (4%), -et 38 logements -, relèvent des catégories « 7 » et « 8 ». Un bâti majoritairement ancien : 82% des immeubles déclarés achevés avant 1948. Un taux de mutation élevé : 22 % des immeubles ont changé de propriétaire depuis le début 2013.</p> <p>Typologie des propriétaires 762 propriétaires occupants déclarés, dont 200 habitants hors Marmande. 33 % des propriétaires ont plus de 70 ans.</p> <p>Retour d'expérience de la première OPAH-RU (2013-mi 2017) Lors de la première OPAH RU, 176 propriétaires occupants ont contacté l'opérateur. 50 % des rendez-vous préalables sont sans suite, 25 % aboutissent à un dossier agréés, 25 % abandonnant en cours de montage du dossier. Les raisons d'abandons sont majoritairement du fait d'un niveau de revenu trop élevé du propriétaire (44% des abandons), ou de travaux non éligibles (27%).</p> <p>47 dossiers de Propriétaires Occupants ont été agréés sur la période 2013- 2017, pour 572 701 € de travaux éligibles (738 404 € HT de travaux) Ils ont mobilisé 478 440 € de financements publics (Anah / Etat / Conseil Départemental 47 / Val de Garonne Agglomération / Commune).</p>
Enjeux	<p>Maintenir le parc de logements de propriétaires occupants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre l'habitat indigne / très dégradé • Améliorer le confort des logements • Lutter contre la précarité énergétique • Adapter les logements aux besoins de leurs occupants
Outils mobilisables	Aides techniques et financières aux travaux
Méthodologie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faire connaître l'OPAH aux propriétaires occupants potentiellement éligibles aux aides de l'Anah (cf fiche communication) <ul style="list-style-type: none"> o Contact direct avec les propriétaires de logements déclarés occupants et classés 7 ou 8

<ul style="list-style-type: none"> ○ Mailing d'information ciblé auprès des propriétaires ○ Communication large (presse, communication communale, intervention lors des réunions de quartier...) ○ Animations spécifiques sur le quartier « politique de la ville » : lien avec les associations intervenant sur le quartier politique de la ville (repérage porte à porte Envi +...), formations aux économies d'énergie sur le quartier Baylac, présence événementiels de quartier (festiquartier...) <p>- Faire connaître l'OPAH aux acteurs susceptibles d'être relais d'information auprès des propriétaires occupants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ acteurs pouvant intervenir auprès de populations en difficulté : acteurs communaux (CCAS), acteurs médico-sociaux (CMS, CAF, maison de santé, hôpital, médecins ...) ○ acteurs de l'habitat : agences immobilières, agences bancaires, notaires, professionnels du bâtiment, plateforme 'éco-rénov', EIE, ARTEE.... <p>- Accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation via :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ un accompagnement technique : conseils gratuits et neutres sur les travaux à réaliser / priorisation des travaux ○ un accompagnement financier et administratif : aide à la définition des travaux à réaliser eu égard à l'état du bâti et aux conditions de vie du ménage + recherche de financement des travaux. De nombreux dispositifs d'aides financières peuvent être mobilisables (subventions, primes, prêts aidés, aides fondations...) en fonction du profil du ménage et de ses conditions de ressources. <p>Etapes d'accompagnement des propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Rendez-vous « premier contact » pour recevoir les propriétaires, étudier leur projet, vérifier l'éligibilité et présenter le dispositif d'accompagnement ● Visite du bâti ● Réalisation de plans état des lieux / état projet (si besoin) ● Rapport technique sur les travaux à réaliser (priorisation des travaux, diagnostic énergétique si travaux d'amélioration énergétique) ● Conseil et suivi à la constitution des devis ● Réalisation d'un plan de financement (aides Anah + aides complémentaires / Eco-prêt à taux 0, aides Fondation Abbé Pierre, Aides Caisses de Retraite...) ● Aide au montage administratif du dossier (dossier Anah + autorisations nécessaires) ● Aide au déblocage partiel des financements (CARTTE, avance-acompte ANAH...) ● Réception des travaux ● Aide au déblocage total des financements <p>4. Développer un réseau d'acteurs pour améliorer le traitement des situations d'habitat indigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Détection des situations d'habitat indigne, en lien avec les acteurs médico-sociaux ● Résolution des situations d'habitat indigne, en mobilisant les partenariats (Procvivis sacicap, Fondation abbé Pierre, Artee...) <p>5. Développer une expérimentation sur l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) :</p> <p>L'auto-réhabilitation accompagnée vise à la réalisation des travaux par le propriétaire, avec l'accompagnement de professionnels du bâtiment. Elle permet de réaliser des projets d'amélioration de l'habitat pour des publics qui ne sont pas en capacité financière d'assumer un reste à charge. Par la mobilisation active du propriétaire, elle participe à son insertion et crée du lien social.</p>	
--	--

	<p>L'association ENVI+, en partenariat avec les compagnons bâtisseurs d'Aquitaine, a réalisé un repérage sur le quartier Baylac-la gravette, et est en capacité d'accompagner des chantiers d'auto-réhabilitation sur Marmande.</p> <p>5. Développer un accompagnement à la « prise en main » du logement après travaux énergétiques : Les travaux d'amélioration énergétique peuvent impliquer l'installation d'équipements nouveaux (chaudière, régulation, ventilation) demandant un apprentissage à la bonne utilisation. Les gains énergétiques peuvent être pénalisés par une mauvaise utilisation des équipements, ou plus généralement, par des comportements quotidiens inappropriés induisant des surconsommations. Une visite après travaux serait proposée au propriétaire, ainsi qu'un contact un an après les travaux pour vérifier le niveau de consommation d'énergie.</p>																																								
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, organismes financeurs, autres acteurs de l'habitat																																								
Objectifs quantitatifs	<p>Objectifs quantitatifs 10 logements / an, soit au total 50 logements répartis sur les thématiques suivantes : 35 « énergie » ; 10 « adaptation/mobilité réduite », 5 « habitat très dégradé / petite LHI », pour 70 % de propriétaires « très modestes » et 30 % de propriétaires « modestes ».</p>																																								
Temps de travail	<p>Temps moyen collecte données / études / relevés terrain : 5 jours/an (39h), soit au total 25 jours (195 heures) Temps moyen accompagnement des propriétaires : 290 h /an, soit au total 1450 h*.</p>																																								
Aides financières aux travaux	<p>Participations financières estimatives des partenaires :</p> <table border="1" data-bbox="689 174 885 1702"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anah</td> <td>51 700 €</td> <td>38 400 €</td> <td>58 500 €</td> <td>70 000 €</td> <td>50 700 €</td> <td>10 200 €</td> <td>279 500 €</td> </tr> <tr> <td>Anah - Habiter mieux</td> <td>13 600 €</td> <td>11 200 €</td> <td>17 200 €</td> <td>14 800 €</td> <td>14 800 €</td> <td>3 600 €</td> <td>75 200 €</td> </tr> <tr> <td>VGA</td> <td>18 800 €</td> <td>14 400 €</td> <td>20 000 €</td> <td>23 400 €</td> <td>17 900 €</td> <td>4 200 €</td> <td>98 700 €</td> </tr> <tr> <td>Commune</td> <td>3 500 €</td> <td>0 €</td> <td>900 €</td> <td>4 400 €</td> <td>900 €</td> <td>0 €</td> <td>9 700 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Val de Garonne Agglomération : 5% pour tous les PO, ou 15% PO « adaptation » ou 10% PO sortie « habitat indigne », + 2000 € prime logement très dégradé ou 1000 € prime ISO/VMC (ensemble des primes plafonnées à 2000 €) * Commune de Marmande : 10% PO intervention sur les logements très dégradés + 5 % petite LHI</p>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	Anah	51 700 €	38 400 €	58 500 €	70 000 €	50 700 €	10 200 €	279 500 €	Anah - Habiter mieux	13 600 €	11 200 €	17 200 €	14 800 €	14 800 €	3 600 €	75 200 €	VGA	18 800 €	14 400 €	20 000 €	23 400 €	17 900 €	4 200 €	98 700 €	Commune	3 500 €	0 €	900 €	4 400 €	900 €	0 €	9 700 €
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total																																		
Anah	51 700 €	38 400 €	58 500 €	70 000 €	50 700 €	10 200 €	279 500 €																																		
Anah - Habiter mieux	13 600 €	11 200 €	17 200 €	14 800 €	14 800 €	3 600 €	75 200 €																																		
VGA	18 800 €	14 400 €	20 000 €	23 400 €	17 900 €	4 200 €	98 700 €																																		
Commune	3 500 €	0 €	900 €	4 400 €	900 €	0 €	9 700 €																																		

* « montage dossier agréé » Propriétaire Occupant (25 % des contacts) : 160h/an (16 heures /dossier) + « rendez-vous préalable sans suite » (50 % des contacts) : 20 h/an (1 h/rendez-vous) + « montage de dossier suivi d'abandon » (25% des dossiers) : 80 heures /an (8h/dossier) + visite après travaux / suivi conso : 30h/an(3h/dossier agréé)

Améliorer les conditions d'occupation des locataires (OPAH-RU : volet propriétaires bailleurs)	Action N°2
<p>Principaux Constats</p>	<p>Marché locatif</p> <p>Une demande locative forte sur le centre-ville : au vu des échanges avec les propriétaires et locataires, les demandes de location sont fortes sur le centre-ville de Marmande, le produit particulièrement recherché étant un logement de centre-ville avec espace extérieur et à loyer modéré.</p> <p>L'offre locative est importante, mais peu attrayante (nombreux biens vieillissants), les loyers sur les petites surfaces étant élevés (observatoire des loyers 2016 : 9,58 €/m2 sur les T2/T3 de moins de 60 m²).</p> <p>Les agences immobilières sont peu accessibles pour les locataires à faible revenu : frais d'agence, public de locataires ayant des difficultés à répondre aux critères de sélection.</p> <p>Typologie des logements</p> <p>1729 logements en location (54 % des logements privés)</p> <p>7 % des immeubles comptant des logements en location classés 7 ou 8 (56 immeubles), pour 83 logements.</p> <p>Un bâti majoritairement ancien : 78% des immeubles déclarés achevés avant 1948.</p> <p>Un taux de mutation élevé : 19 % des immeubles ont changé de propriétaire depuis le début 2013.</p> <p>Typologie des propriétaires</p> <p>653 Propriétaires bailleurs (hors copropriétés)</p> <p>21 % ont plus de 70 ans.</p> <p>49 % habitent Marmande, 31 % hors Marmande mais en Lot et Garonne, 21 % habitent hors département Lot et Garonne.</p> <p>Retour d'expérience de la première OPAH-RU (2013-2017)</p> <p>Lors de la première OPAH RU, 224 propriétaires occupants ont contacté l'opérateur. 50 % des rendez-vous préalables sont sans suite, 25 % aboutissent à un dossier agréés, 25 % abandonnant en cours de montage du dossier.</p> <p>57 logements de Propriétaires Bailleurs agréés sur la période 2013-2017</p> <p>Une nette majorité de dossiers de travaux lourds (86 %) liée à une intervention importante sur des logements vacants (45 logements vacants remis sur le marché parmi lesquels / 5 logements créés par transformation d'usage)</p> <p>15 % des projets en logement occupé. 71% des projets menés sur logements occupés concernaient des travaux lourds sur des logements très dégradés.</p> <p>2 757 099 € de travaux éligibles (3 338 575 € TTC de travaux)</p> <p>1 465 756 € de financements publics (959 196 € Anah-ASE / 137 564 € Conseil Régional / 94 856 € Conseil Départemental 47 / 223 126 € Val de Garonne Agglomération / 51 014 € Commune de Marmande)</p>
<p>Enjeux</p>	<p>Développer une offre de logements de qualité et à loyer modéré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre les conditions d'habitat indigne / indécence des logements - Améliorer le confort des logements - Lutter contre la précarité énergétique - Adapter les logements aux besoins des personnes en situation de handicap / mobilité réduite

Outils mobilisables	Répondre aux objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et abaisser les pénalités de la commune Aides techniques et financières aux travaux d'amélioration Dispositifs fiscaux_Cosse Outils coercitifs
Méthodologie	<p>1. Faire connaître l'OPAH aux propriétaires bailleurs (cf fiche communication)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Contact direct avec les propriétaires d'immeubles classés 7 ou 8, signalés indignes (CPDLHI, services sociaux) ou identifiés comme dégradés ou inconfortables (repérage terrain, plainte de locataires....) ○ Mailing d'information ciblé auprès des propriétaires ○ Communication large (presse...) ○ Réunions d'information (club des investisseurs) <p>2. Faire connaître l'OPAH aux acteurs susceptibles d'être relais d'information auprès des propriétaires bailleurs et des locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ acteurs de l'immobilier : agences immobilières, agences bancaires, notaires, professionnels du bâtiment, plateforme J'éco-rénov', EIE, ARTEE,.... ○ Autres acteurs pouvant être sollicités dans le cadre des questions habitat/logement : CMS, ADIL.... <p>6. Accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation via un accompagnement technique (conseils gratuits et neutres sur les travaux à réaliser / priorisation des travaux) et un accompagnement financier.</p> <p>Etapes d'accompagnement des propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Tenue de permanence pour recevoir les propriétaires, étudier leur projet, vérifier l'éligibilité, présenter le dispositif d'accompagnement ● Visite du bâti ● Réalisation de plans état des lieux / état projet ● Rapport technique sur les travaux à réaliser (priorisation des travaux) ● Conseil et suivi à la constitution des devis ● Réalisation d'un plan de financement ● Aide au montage administratif du dossier ● Aide au déblocage partiel des financements ● Réception des travaux ● Aide au déblocage total des financements <p>6. En fonction de la situation (état des logements, situation des ménages, volontarisme du propriétaire), actionner le panel d'outils mobilisables (inscription CDPLHI pour suspension des allocations CAF, arrêté d'insalubrité, procédure RSD) et au besoin les outils coercitifs type « travaux d'office » (cf. fiche « obliger les propriétaires à intervenir sur leur patrimoine »)</p> <p>7. Développer un accompagnement à la « prise en main » du logement après travaux énergétiques : Les travaux d'amélioration énergétique peuvent impliquer l'installation d'équipements nouveaux (chaudière, régulation, ventilation) demandant un apprentissage à la bonne utilisation. Les gains énergétiques peuvent être pénalisés par une mauvaise utilisation des équipements, ou plus</p>

	généralement, par des comportements quotidiens induisant des surconsommations. Une visite après travaux serait proposée au locataire, ainsi qu'un contact un an après les travaux pour vérifier le niveau de consommation d'énergie.																																								
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, organismes financeurs, autres acteurs de l'habitat																																								
Objectifs quantitatifs	<p>Pour l'ensemble des logements Propriétaires bailleurs (logement occupés / vacants) Objectifs quantitatifs « Propriétaires bailleurs » : 15 logements /an, soit 75 logements au total Répartition prévisionnelle des objectifs proposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35 « habitat très dégradé » ; 5 « petite LHI » ; 5 « adaptation » ; 25 « moyennement dégradé » ; 5 « énergie » • 70 conventionnements « sociaux », 5 conventionnements « très sociaux » 																																								
Temps de travail	<p>Pour l'ensemble des logements Propriétaires bailleurs (logement occupés / vacants) Temps moyen collecte données / études / repérage terrain : 10 jours/an (78 h) soit au total 50 jours (390 heures) Temps moyen accompagnement des propriétaires : 1132 h /an, soit au total 5560 h². Temps moyen « communication » (cf. action n°7 « favoriser l'information sur les dispositifs liés au logement »)</p>																																								
Aides financières aux travaux	<p>Pour l'ensemble des logements Propriétaires bailleurs (logement occupés / vacants) Participations financières estimatives des partenaires :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anah</td> <td>114 450 €</td> <td>168 250 €</td> <td>168 250 €</td> <td>168 250 €</td> <td>168 250 €</td> <td>53 800 €</td> <td>841 250 €</td> </tr> <tr> <td>Anah- Habiter mieux</td> <td>13 500 €</td> <td>19 500 €</td> <td>19 500 €</td> <td>19 500 €</td> <td>19 500 €</td> <td>6 000 €</td> <td>97 500 €</td> </tr> <tr> <td>VGA</td> <td>32 250 €</td> <td>46 850 €</td> <td>46 850 €</td> <td>46 850 €</td> <td>46 850 €</td> <td>14 600 €</td> <td>234 250 €</td> </tr> <tr> <td>Commune</td> <td>22 938 €</td> <td>31 250 €</td> <td>31 250 €</td> <td>31 250 €</td> <td>31 250 €</td> <td>8 313 €</td> <td>156 250 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Val de Garonne Agglomération : 5% pour tous les PB + 2000 € prime logement très dégradé ou 1000 € prime ISO/VMC (ensemble des primes plafonnées à 2000 €) * Commune de Marmande : 5 % pour tous les PB + prime 2000 € à la réhabilitation de logements au dessus des commerces.</p>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	Anah	114 450 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	53 800 €	841 250 €	Anah- Habiter mieux	13 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	6 000 €	97 500 €	VGA	32 250 €	46 850 €	46 850 €	46 850 €	46 850 €	14 600 €	234 250 €	Commune	22 938 €	31 250 €	31 250 €	31 250 €	31 250 €	8 313 €	156 250 €
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total																																		
Anah	114 450 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	53 800 €	841 250 €																																		
Anah- Habiter mieux	13 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	6 000 €	97 500 €																																		
VGA	32 250 €	46 850 €	46 850 €	46 850 €	46 850 €	14 600 €	234 250 €																																		
Commune	22 938 €	31 250 €	31 250 €	31 250 €	31 250 €	8 313 €	156 250 €																																		

² « montage dossier agréé » Propriétaire bailleur (30 % des contacts) : 465 h/an (31 heures /dossier) + « rendez-vous préalables sans suite » (30 % des contacts) : 22 h/an (1 h/rendez-vous) + « montage de dossier suivi d'abandon » (40% des dossiers) : 450 heures /an (15h/dossier) + visite après travaux / suivi conso : 45h/an(3h/dossier agréé)

Contraindre les propriétaires à requalifier le patrimoine très dégradé	
Constats	<p>De nombreux immeubles apparaissent comme très dégradés, notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur du quartier de BAYLAC (Rue des Angès – Impasse Baudelaire – Impasse Magdeleine – Impasse du Moulin, rue des Clairs Logis – Avenue Baylac du 57 au n°104), - la rue des Adouberies - le quartier rue Pasteur et Rue Paul Gérard. <p>La dégradation avancée de certains immeubles couplée au phénomène de vacance de ces derniers rend l'intervention sur ces derniers nécessaire afin d'éviter que leur état ne s'aggrave au risque d'une mise en péril.</p> <p>Certains immeubles sont déjà identifiés (Immeuble PEROLARI – 3 Avenue de Lattre de Tassigny ; Immeuble au 44 Rue des Adouberies ; immeuble SARRUS Place du Marché ; Immeuble au n°7 Rue Pasteur donnant rue Paul Gérard)</p>
Enjeux	<p>Circonscrire le phénomène de dégradation qui nuit à l'image du quartier.</p> <p>Améliorer les conditions d'occupation des résidents</p> <p>Accompagner les interventions de requalification urbaine afin de donner une image d'ensemble au projet de renouvellement du quartier</p>
Outils mobilisables	<p>Outils incitatifs : dispositifs d'aides pour la requalification des logements dégradés (OPAH), dispositifs d'aides pour la requalification des façades dégradées (Opération Façades), bail à réhabilitation</p> <p>Outils coercitifs : ORI / THIRORI, procédure d'immeubles en état d'abandon manifeste, opération Façades obligatoires, taxe sur la vacance</p>
Méthodologie	<p>1/ Procéder au repérage des logements, immeubles voire îlots très dégradés pouvant nécessiter une action coercitive et définir sur chacun les travaux d'habitabilité à réaliser (4 à 5 immeubles ciblés)</p> <p>→ étude de faisabilité, de repérage et de calibrage de la ou les ORI à mettre en place.</p> <p>Etude qui aura pour objectif de définir la liste des immeubles susceptibles de faire l'objet d'une ORI, la liste des travaux d'habitabilité, le coût des travaux à réaliser, le coût d'acquisition (soit à l'amiable, soit après expropriation), un bilan financier prévisionnel</p> <p>2/ Rendre obligatoires sur ces biens identifiés les travaux définis et faire réaliser les travaux d'habitabilité dans une logique globale de réhabilitation complète et durable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rencontre avec le propriétaire pour l'inciter à une intervention sur son patrimoine / phase de conciliation. Il s'agit de faire comprendre au propriétaire qu'une intervention est nécessaire et que le maître d'ouvrage mettra tout en œuvre pour amener le propriétaire à intervenir (au besoin mise en œuvre de moyens coercitifs). Etude des possibilités financières d'intervention pour le propriétaire. Etude des différentes réponses possibles ; inscription dans le cadre d'un programme Anah, vente à propriétaire potentiellement intéressé, bail à réhabilitation... - La recherche d'une solution à l'amiable sera systématiquement recherchée. L'intervention au titre du coercitif devant rester exceptionnelle. - Cependant il est important que les cadres d'une intervention au titre du coercitif soient posés pour amener le propriétaire à faire - Si refus du propriétaire de faire, il convient d'engager une action plus forte et volontariste de la commune pour faire cesser les désordres identifiés. Ces types d'action seront à engager au regard : <ul style="list-style-type: none"> a. de l'état d'occupation de l'immeuble b. des types de travaux définis (insalubrité remédiable/irremédiable, interdiction d'habiter...) c. des suites données par le propriétaire - Différents outils peuvent de fait être sollicités. Il convient de calibrer les outils et la capacité pour la commune de les mettre en application (aspect juridique sur mise en œuvre des procédures) <ul style="list-style-type: none"> o Travaux d'office _ présumé d'un arrêté de police administrative préfectoral

	<ul style="list-style-type: none"> o Phase opérationnelle ORI o Procédure d'immeuble en état d'abandon manifeste <p>Procédures pouvant conduire la commune à se substituer au propriétaire défaillant pour réaliser les travaux à sa place ou à acquérir les immeubles en vue soit de les réhabiliter et les vendre à de nouveaux propriétaires, soit de les vendre à de nouveaux propriétaires en capacité de réaliser les travaux prescrits, soit de réaliser toute autre intervention d'utilité publique.</p> <p>3/ s'assurer de la bonne réalisation des travaux prescrits</p> <p>4/ Procédure de traitement en cas d'identification de logement occupé suspecté d'insalubrité :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Démarche amiable avec le propriétaire avec l'appui des médiateurs du CCAS 2. Si le propriétaire refuse de faire les travaux ou si la situation est dangereuse pour les occupants, saisine de la commission de Lutte Contre l'Habitat Indigne (CPDLHI), qui peut alors saisir le Préfet pour l'établissement d'un arrêté d'insalubrité 3. L'arrêté d'insalubrité est alors inscrit aux hypothèques. 																																																															
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, organismes financeurs, ADIL, Notaires																																																															
Objectifs quantitatifs	Intervention sur 4 ou 5 immeubles à prioriser sur le périmètre QPV																																																															
Temps de travail	Mairie : Etude de faisabilité logements très dégradés : 1 mois Rencontre avec propriétaire(s) et incitation à intervention : 2 semaines Accompagnement dans mise en œuvre de dispositifs : 3 semaines / an																																																															
Interventions financières	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 10%;">2018</th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">Total</th> <th style="width: 10%;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dépenses</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prestation Etudes volet coercitif</td> <td>5 000 €</td> <td>5 000 €</td> <td>5 000 €</td> <td>5 000 €</td> <td>5 000 €</td> <td>0 €</td> <td>25 000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Recettes</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anah</td> <td>2 500 €</td> <td>2 500 €</td> <td>2 500 €</td> <td>2 500 €</td> <td>2 500 €</td> <td>0 €</td> <td>12 500 €</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>VGA</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>0 €</td> <td>6 250 €</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Commune</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>1 250 €</td> <td>0 €</td> <td>6 250 €</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	%	Dépenses									Prestation Etudes volet coercitif	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €	25 000 €		Recettes									Anah	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	0 €	12 500 €	50%	VGA	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	0 €	6 250 €	25%	Commune	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	0 €	6 250 €	25%
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	%																																																								
Dépenses																																																																
Prestation Etudes volet coercitif	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €	25 000 €																																																									
Recettes																																																																
Anah	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	0 €	12 500 €	50%																																																								
VGA	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	0 €	6 250 €	25%																																																								
Commune	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	0 €	6 250 €	25%																																																								

Action N°4	
Lutter contre la vacance	
<p>Constats</p> <p>Typologie des logements Un parc de logements privés vacants représentant 14 % du parc de logements privés total. Ce taux est probablement sous estimé, au vu des 12 % d'immeubles déclarés comme occupés par le propriétaire, mais dont l'adresse du propriétaire est hors Marmande. Un bâti majoritairement ancien : 78 % des immeubles déclarés achevés avant 1948. 13 % des immeubles comptant des logements vacants classés 7 ou 8 (24 immeubles, pour 27 logements). Un taux de mutation élevé : 21 % des immeubles ont changé de propriétaire depuis début 2013.</p> <p>Logement au dessus des commerces Une problématique spécifique liée aux logements au dessus des commerces : problèmes d'accès aux logements, vacance importante... Sont pressentis les étages au-dessus des commerces de la rue Charles de Gaulle, Abel Boyé et de la place du Marché.</p> <p>Typologie des propriétaires 182 propriétaires de logements déclarés vacants. 44 % habitent Marmande, 30 % habitent en Lot et Garonne hors Marmande, 26 % hors département Lot et Garonne</p> <p>Retour d'expérience de la première OPAH-RU (2013-2017) 52 logements de Propriétaires Bailleurs agréés sur la période 2013-2017 83 % de projets en logement vacant (73% hors transformation usage). 20 logements au dessus de commerces agréés.</p> <p>2 757 099 € de travaux éligibles (3 338 575 € TTC de travaux) 1 465 756 € de financements publics (959 196 € Anah-ASE / 137 564 € Conseil Régional / 94 856 € Conseil Départemental 47 / 223 126 € Val de Garonne Agglomération / 51 014 € Commune de Marmande)</p>	
Enjeux	<p>Redynamiser le cœur de ville en attirant de nouvelles populations, notamment dans les rues commerçantes : mobilisation du parc vacant pour renforcer l'offre sociale, encouragement de l'accession à la propriété dans le parc vacant.</p> <p>Lutter contre les phénomènes de dégradation du patrimoine bâti</p> <p>Répondre aux objectifs du Scot notamment en termes de réduction de la consommation d'espace et des émissions de GES. Aussi, le SCOT a défini un objectif de 15% des logements à réaliser en densification et renouvellement urbain.</p>
Outils mobilisables	<p>Outils incitatifs : Aides techniques et financières à l'amélioration de l'Habitat, PTZ +, TVA réduite, Financements PLAI, PLUS, PLS, bail à réhabilitation</p> <p>Outils coercitifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement du Plan Local d'Urbanisme : lorsque des travaux seront envisagés sur des immeubles commerciaux du centre-ville, il sera imposé dans le règlement de la zone UA pour tous les projets soumis à permis de construire la mise en œuvre d'un accès à l'étage, soit par une réduction de la vitrine, soit par un accès à l'arrière. - Procédure de biens en état d'abandon manifeste.
	Convention OPAH RU Marmande II
	62/76

	<p>- Périmètre de Restauration Immobilière : procédure d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet. C'est à la fois un outil incitatif (aides pour réhabiliter ou vendre) et un outil coercitif. A l'intérieur du périmètre défini, les travaux de remises en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure l'expropriation peut être engagée. Une étude pré-opérationnelle doit être lancée portant sur la faisabilité juridique, financière, sociale, architecturale et immobilière en tenant compte des données socio-économique du quartier. Elle devra aboutir sur la définition d'un périmètre d'intervention.</p> <p>Les aides accordées aux propriétaires pour le financement des travaux prescrits sont celles de droit commun en matière d'amélioration de l'habitat : ANAH, prime à l'amélioration de l'Habitat, subvention pour sortie d'insalubrité (SSI). Les travaux conformes à la déclaration d'utilité publique et régulièrement autorisés peuvent être inclus dans les charges foncières lorsqu'ils correspondent à la restauration complète de l'immeuble concerné, sous attestation de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
<p>Méthodologie</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analyser les biens vacants : <ul style="list-style-type: none"> • Recensement des biens vacants : Base de données INSEE, Filocom, matrice cadastrale, repérage « terrain » • Enquête auprès des propriétaires : identifier les causes de la vacance (vacance structurelle/conjoncturelle) afin de pouvoir définir les dispositifs adéquats à mettre en œuvre. 2. Lever les freins existants à la requalification des logements au dessus des commerces : l'accès aux étages peut se régler soit depuis la rue (largeur de voirie suffisante pour créer un accès) soit à l'îlot (création d'accès commun depuis l'arrière)... 3. Faire connaître l'OPAH aux propriétaires de biens vacants (cf fiche communication) <ul style="list-style-type: none"> o Mailing d'information ciblé auprès des propriétaires o Communication large (presse...) o Réunions d'information (club des investisseurs) 4. Faire connaître l'OPAH aux acteurs susceptibles d'être relais d'information auprès des propriétaires de biens vacants (notamment nouveaux acquéreurs) ou d'investisseurs immobilier (cf fiche communication) : <ul style="list-style-type: none"> o Rencontres individuelles (agences immobilières, banques...) o Réunions d'information (club des partenaires) 5. Identifier de potentiels porteurs de projet privés ou publics. Actions dans le cadre des dispositifs d'aides type OPAH, réflexion à mettre en place sur des dispositifs pouvant inciter des investisseurs potentiels à titre locatif ou d'habitation en prenant appui sur dispositifs du droit commun. <p>Enclencher un travail partenarial avec les agences immobilières du secteur ou l'AIVS autour des questions d'accèsion à la propriété ?</p> 6. Communiquer sur la requalification du cœur de ville pour attirer des propriétaires occupants ou bailleurs à investir dans l'existant en ciblant la qualité de vie, les offres de services ou de commerces de proximité 7. Accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation via un accompagnement technique (conseils gratuits et neutres sur les travaux à réaliser / priorisation des travaux) et un accompagnement financier. <p>Etapas d'accompagnement des propriétaires :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Tenue de permanence pour recevoir les propriétaires, étudier leur projet, vérifier l'éligibilité, présenter le dispositif d'accompagnement • Visite du bâti • Réalisation de plans état des lieux / état projet • Rapport technique sur les travaux à réaliser (priorisation des travaux) • Conseil et suivi à la constitution des devis • Réalisation d'un plan de financement • Aide au montage administratif du dossier • Aide au déblocage partiel des financements • Réception des travaux • Aide au déblocage total des financements
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, organismes financeurs
Objectifs quantitatifs	7 logements/an 3 logements / an en requalification des logements au dessus des commerces
Temps de travail	Temps moyen étude des biens vacants : 1 semaines/an (39 heures), soit au total 195 h Temps moyen prospect de propriétaires : 1 semaines / an (39 heures), soit au total 195 h
Aides financières aux travaux	Cf volets PB/PO

Améliorer les conditions d'occupation dans les copropriétés (OPAH-RU : volet Copropriétés)		Action N°5
Constats	<p>Typologie des logements</p> <p>137 copropriétés, comptant 709 logements (22 % des logements privés), à 27 % occupés par le propriétaire, à 47 % en locatif, et à 26 % vacant. Le taux de vacance est beaucoup plus élevé dans les copropriétés que la moyenne du parc de logement (14 %).</p> <p>Les logements en copropriété représentent 22 % des logements du périmètre.</p> <p>72 % des copropriétés comptent moins de 4 logements, 13 % entre 4 et 9 logements, et 15 % plus de 9 logements. Les copropriétés de plus de 9 logements représentent 71 % des logements. Le taux de vacance y est de 32 %.</p> <p>Un bâti moins ancien que la moyenne du parc : 45 % des immeubles en copropriétés déclarés achevés avant 1948.</p> <p><i>+Parcelle IW200- 48 logements - 30 PB/ 5 PO /13 vacants</i></p> <p>Copropriétés fragiles</p> <p>Une étude sur les copropriétés fragiles a été réalisée par la DREAL Aquitaine en 2015. Les copropriétés y sont classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Les critères de fragilité sont la situation socioéconomique des occupants (à travers le revenu des occupants, les taux de ménages sous le seuil de pauvreté et de suroccupation notamment) ; l'état du bâti, issue du croisement du classement cadastral de la copropriété et de l'absence d'entretien ; la vacance de longue durée des logements (de 3 ans et plus) ; la capacité des propriétaires occupants à faire face aux dépenses d'entretien, à travers le taux de ces résidents sous le seuil de pauvreté au sein de la copropriété ; la présomption de présence de marchand de sommeil, estimée à travers le taux de personnes morales de droit privé propriétaires de logements.</p> <p>Dans le cadre de cette étude, 12 à 14 copropriétés sont identifiées comme potentiellement fragiles (classées D) sur le périmètre de l'OPAH, dont 4 comptant plus de 12 logements.</p>	
Enjeux	<p>Identifier les problématiques rencontrées au sein des copropriétés : problématiques de gestion, parc vieillissant, vacance...</p> <p>Amélioration des conditions d'occupation des logements, lutte contre la vacance, lutte contre la dégradation du bâti</p>	
Outils mobilisables	<p>Aides directes aux copropriétaires (PO ou PB), aide aux travaux Habiter mieux Copro (aide au syndic sur les travaux sur les communs) pour les copropriétés fragiles</p>	
Méthodologie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identification des copropriétés « cibles » : données cadastrales, étude DREAL, repérage terrain 2. Analyse des copropriétés : enquête auprès des copropriétés (mode de gestion, état financier, état du bâti...) 3. Rencontre avec les copropriétés (conseil syndical si existant, réunion de copropriétaires sinon) pour présentation du dispositif, vérification de l'éligibilité (classification énergétique du bâtiment entre D et G et taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 % et 25 % du budget) 3. Accompagnement des copropriétés et des copropriétaires : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagnement technique : diagnostic énergétique, conseil dans l'élaboration d'un programme de travaux cohérent, ▪ Accompagnement social: enquête sociale permettant d'apprécier l'occupation de la copropriété, recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à d'autres aides individuelles et accompagnement au montage des dossiers. Cette enquête sociale fera l'objet d'une prestation (dépense intégrée au volet animation). ▪ Accompagnement financier : Accompagnement pour le montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-PTZ Habiter Mieux, 	

	ECO PTZ collectif, pré-financement, tiers financements, etc), Accompagnement pour le montage des dossiers de demande de paiement d'acomptes et de solde																																
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, Anah																																
Objectifs quantitatifs	2/3 copropriétés, représentant 60 logements.																																
Temps de travail	Temps moyen identification : 1 semaine Temps moyen rencontre Copro / analyse: 5 semaines Temps moyen accompagnement copropriété : 2 semaines/copro																																
Aides financières aux travaux	Participations financières estimatives des partenaires : Pour les copropriétés « fragiles » <table border="1" data-bbox="514 181 667 1709"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anah</td> <td>125 000 €</td> <td>31 250 €</td> <td>31 250 €</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> <td>187 500 €</td> </tr> <tr> <td>Anah- Habiter mieux</td> <td>60 000 €</td> <td>15 000 €</td> <td>15 000 €</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> <td>90 000 €</td> </tr> <tr> <td>VGA</td> <td>25 000 €</td> <td>6 250 €</td> <td>6 250 €</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> <td>0 €</td> <td>37 500 €</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	Anah	125 000 €	31 250 €	31 250 €	0 €	0 €	0 €	187 500 €	Anah- Habiter mieux	60 000 €	15 000 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	90 000 €	VGA	25 000 €	6 250 €	6 250 €	0 €	0 €	0 €	37 500 €
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total																										
Anah	125 000 €	31 250 €	31 250 €	0 €	0 €	0 €	187 500 €																										
Anah- Habiter mieux	60 000 €	15 000 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	90 000 €																										
VGA	25 000 €	6 250 €	6 250 €	0 €	0 €	0 €	37 500 €																										

* Val de Garonne Agglomération : 5%

Pour les copropriétés ne répondant pas aux critères de fragilité, les interventions se font dans le cadre des régimes d'intervention PO/PB.

Action N°6	
Améliorer le cadre de vie des habitants (OPAH-RU : Volet Patrimoine et Façades) Principaux Constats	<p>La Ville de Marmande s'est lancée dans un vaste projet de requalification de son centre ancien dont un des axes majeurs est d'intervenir de manière forte et visible sur le cadre bâti pour inciter les propriétaires à requalifier leur patrimoine.</p> <p>En complément d'un dispositif d'incitation à l'amélioration intérieure des logements, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) en cours sur son cœur de ville, la commune a initié, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Val de Garonne, une Opération « Façades ». Action incitative, l'Opération Façades vise à soutenir les propriétaires souhaitant réaliser des travaux de ravalement de façades au travers d'un accompagnement technique et des aides financières publiques.</p> <p>Retour d'expérience de la première OPAH-RU (2013-2017)</p> <p>31 dossiers « Façades » de Propriétaires Occupants et Bailleurs agréés sur la période 2013-2016 262 362 € de travaux éligibles (€ TTC de travaux)</p> <p>59 725 € de financements de la commune de Marmande de 2013 à 2016 + 5 796 € pour 2017 (en cours) 31 608 € de financements de VGA de 2013 à 2016 + 2000 € pour 2017 (en cours)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des propriétaires et des artisans aux bonnes pratiques de restauration du bâti - Qualité architecturale des restaurations - Respect des réglementations d'urbanisme - Renforcement de l'attractivité du territoire - Délais pour la réalisation des travaux plus longs compte-tenu des temps de validation et parfois dissuasifs - Coûts plus importants des travaux compte-tenu de l'exigence des préconisations architecturales - Régime de participation identique et non différencié selon la dimension de la façade et le coût des travaux (compensé avec la subvention exceptionnelle de la ville sur critères architecturaux, sur la superficie et sur le type de travaux (remplacement du PVC par du bois))
Enjeux	<p>Rendre plus attractif le cœur de ville en favorisant son visuel en accompagnement des politiques publiques d'aménagement</p> <p>Lutter contre l'état de dégradation des façades qui tend à nuire à l'image de la ville</p> <p>Sensibiliser les propriétaires aux règles d'urbanisme à respecter et au respect du patrimoine, avec l'élaboration d'un PVAP pour la reconnaissance de la commune en Site Remarquable Patrimonial</p> <p>Intervention « obligatoire » sur les façades d'un périmètre défini, en lien avec les réaménagements des espaces publics, comme la place du marché</p>
Outils mobilisables	<p>Aides techniques et financières à l'amélioration des façades (incitatives)</p> <p>Sensibilisation aux règles d'urbanisme en vigueur</p> <p>En lien avec le SRP, verbalisation des travaux réalisés sans autorisation, en infraction</p> <p>Charte de qualité urbaine sur les enseignes</p> <p>Périmètre de façades obligatoires</p>
Méthodologie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition d'un périmètre d'intervention restreint afin de rendre plus visible la requalification du patrimoine bâti : centre-ville à l'intérieur des boulevards (y compris côté extérieur des boulevards) et quartier de la gare (consultable en annexe 2), et étude d'un un périmètre de façade obligatoire sur certains îlots du CV comme celui de la place du Marché 2. Cibler les façades les plus dégradées et/ou faisant l'objet de désordres ponctuels. Etablir des fiches de préconisations de travaux et un estimatif de ces derniers (les préconisations doivent rechercher à améliorer l'aspect existant et doivent, à cet effet prendre en compte les interventions qui ont, jusqu'alors, pu être conduites).

	<p>3. Contacter les propriétaires pour les inciter à intervenir sur leur patrimoine bâti : circonscrire les désordres ponctuels et/ou s'inscrire dans une démarche plus générale de valorisation de leur patrimoine et dispositif d'aides financières + aide technique au montage du dossier. Rappeler les règles d'urbanisme en vigueur et les possibles sanctions en cas de non respect de ces dernières.</p> <p>Accompagnement gratuit des propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendez-vous préalable pour étudier la situation avec le propriétaire • Etude du bâti sur place par le chargé d'opération • Conseils sur le traitement du bâti • Réalisation de fiches conseils et préconisation des travaux à entreprendre • Conseil et suivi à la constitution des devis • Réalisation d'un plan de financement • Aide au montage administratif du dossier • Conseil et suivi dans la réalisation des travaux • Aide au paiement des financements <p>4. Rencontrer les professionnels du bâtiment et les informer du dispositif et des règles d'urbanisme ayant cours sur le cœur de ville</p>
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, organismes financeurs, ABF/SDAP, CAUE
Objectifs quantitatifs	<p>Objectifs quantitatifs sur périmètre proposé</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 façades dont 10 façades pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes et 40 façades pour les propriétaires bailleurs et les autres propriétaires occupants
Temps de travail	<p>Temps moyen ciblage des façades + rédaction des fiches de préconisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ciblage : 1 semaine par an (35h) soit 175h • Temps moyen « Rendez-vous préalables » : 50 h • Rédaction fiches de préconisations en lien avec l'ABF : 200 heures • Temps moyen « montage » de dossier + comité de sélection : 100 heures <p>Temps moyen « animation d'ateliers professionnels du bâtiment » : 1 semaine (soit 39heures)</p>
Aides financières aux travaux	<p>Participations financières estimatives des partenaires selon taux actuellement en vigueur</p> <p>Val de Garonne Agglomération (25 % (5000€) pour les PO modeste/très modestes et 20% (5000€) pour les PO/PB)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires Occupants Très Modestes : 12 500 € • Autres Propriétaires : 40 000 € <p>Commune de Marmande (40% (5000€) pour les PO modeste/très modeste/POO/PB)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires Occupants Très Modestes : 20 000 € • Autres Propriétaires : 80 000 € • Subvention Exceptionnelle : + 3000 € Par façade sur le budget ville en plus du régime des 40% pour 15 façades = 45 000€ • Périmètre façades obligatoires : à définir selon le montant des travaux

Action N°7	
Favoriser l'accès au logement pour tous / développer le dispositif « conventionnement sans travaux »	
Constats	<p>Faiblesse des revenus sur la ville</p> <p>Un déficit de logements au titre de la loi Solidarité sur le Renouvellement Urbain (SRU) : 548 LLS manquant au 01/01/16 et un objectif triennal de rattrapage fixé à 30 log/an.</p> <p>Un dispositif fiscal (2017) réservé aux propriétaires qui confient la gestion du logement à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale de Solincité.</p>
Enjeux	<p>Développer le nombre de logements locatifs sociaux sur le secteur pour répondre aux conditions de ressources des ménages</p> <p>Abaisser les pénalités financières de la commune au titre de la SRU</p>
Méthodologie	<p>Information auprès des propriétaires bailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Communication large auprès des propriétaires bailleurs de la commune (hors immeubles cadastrés « 7 » ou « 8 » ou identifiés dans le cadre des autres interventions) : article presse municipale et locale, mailing... Avec renvoi sur l'ANAH et Solincité pour plus d'information.
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, organismes financeurs (Anah), AIVS
Objectifs quantitatifs	15 logements/an
Temps de travail	Temps moyen communication autour du dispositif : cf. fiche action n°9

Action N°8	
Développer le logement public	<p>L'article 55 de la loi SRU impose dans les communes de plus de 3500habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20% du total des résidences principales.</p> <p>La commune compte exactement au 01/01/2016, 1247 logements sociaux. Le nombre de résidences principales à cette même date étant de 8 823, le déficit est donc de 517 logements sociaux. Le taux communal avoisine 14 %, inférieur au 20% exigé par la loi.</p> <p>Les communes dont le taux de logements est inférieur à 20% sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Ce prélèvement se calcule déduction faite des dépenses réalisées par la commune pour la production de logements sociaux. Pour l'année 2016, la pénalité s'appliquant sur la commune est de l'ordre de 106 391.70€.</p> <p>Un programme de rattrapage des constructions de logements sociaux est défini par périodes triennales pour permettre de résorber le déficit de logements sociaux à l'horizon 2025. Sur la commune de Marmande, les objectifs triennaux pour la période 2014-2016 étaient de 136 logements. Le bilan quantitatif réalisé sur cette période fait apparaître la réalisation de seulement 59 nouveaux logements sociaux sur la commune.</p> <p>Près de 70% des ménages fiscaux de la commune de Marmande sont éligibles aux Logements Locatifs Sociaux ; et parmi eux, près de 40% sont éligibles au PLAI. Parmi les locataires du parc privé, 83% sont éligibles aux logements sociaux. La commune doit poursuivre ses efforts pour construire de nouveaux logements sociaux.</p>
Constats	
Enjeux	Atteindre le taux de 20% de logements sociaux sur la commune
Méthodologie	<p>Cession d'immobilier communal à des opérateurs sociaux</p> <p>Partenariat avec la SEMPAM sur la création de logements sociaux</p> <p>Exonération totale de taxe d'aménagement sur les permis de construire portant sur la réalisation de logements locatifs sociaux</p> <p>Exonération de Taxes foncières allant de 10 ans à 30 ans selon le type de logements et le mode de financement.</p>
Acteurs	Commune, VGA, Habitails, Opérateur public, SEMPAM
Objectifs quantitatifs	<ul style="list-style-type: none"> - Ilot des religieuses : <ul style="list-style-type: none"> 10 logements (lot propriété de la commune et de la SEMPAM), suite à une procédure d'expropriation en haut de la rue de la Libération, lancement d'une étude avec un programmiste et un concours d'architecte) Objectif de mixité sociale : Logements sociaux et logements privés en accession - Ecole de musique : <ul style="list-style-type: none"> 16 appartements (1 studio - 3 T2 et 12T3) Financement : 5 PLAI et 11 PLUS Surface habitable de 1 500m² Cession du bâti à la SEM 47 avec opération en VEFA vendue à Habitails - Terrain CESA : <ul style="list-style-type: none"> Terrain nu avec construction de 20 maisons individuelles (11 T3 – 8 T4 – 1 T5) Surface habitable : 1532m² Financement : 6 logements en PLAI

Informier / sensibiliser sur les dispositifs liés au logement / volet Communication		Action N°9																																						
Constats	<p>Actions d'information/communication qui sont un facteur clé des dispositifs type OPAH</p> <p>Actions qui doivent pouvoir être poursuivies tout au long des programmes animés pour pouvoir être efficientes.</p> <p>Importance d'une présence au plus proche des habitants afin tout à la fois de favoriser la visibilité des Opérations mais également d'assurer une réactivité face aux demandes pouvant émaner des habitants.</p> <p>Favoriser l'information des propriétaires sur les différents outils mobilisables en faveur de l'habitat et du patrimoine</p>																																							
Enjeux																																								
Méthodologie	<ol style="list-style-type: none"> 1. conception et édition d'outils de communication : plaquette, affiches, site internet, panneaux, kakemono... 2. Mise en œuvre d'opérations de communication : <ul style="list-style-type: none"> ▪ rédaction d'articles pour la presse locale, les outils de communication communaux, ▪ Mailing d'information ciblés (auprès des propriétaires, des artisans, des acteurs de l'immobilier...) ▪ interventions en réunions (réunions de quartier, club des investisseurs, club des partenaires ...) ▪ Présence grand public (notamment lors d'événementiels) : festiquartier, foire, marché... 3. Sensibiliser les propriétaires occupants aux travaux thématiques : animation « économie d'énergie » et « adaptation » 4. Rencontre avec les acteurs de l'habitat : agences immobilières, banques, acteurs du monde médico-social, entreprises du bâtiment, acteurs de la rénovation énergétique... 																																							
Acteurs	Commune maître d'ouvrage, opérateur, partenaires financeurs, autres partenaires																																							
Objectifs quantitatifs	<ul style="list-style-type: none"> • 2000 plaquettes : diffusion services, événementiel, réunions • 200 affichettes • 2 kakemono Habitat – 1 kakemono Façade • 15 panneaux ou bâches pour installation sur chantiers • 2 mailing acteurs de l'habitat (année 1-3) • 2 mailing PO-PB (année 2-4) • 2 réunions « partenaires » / an • Evènements : 4 présences / an 																																							
Temps de travail	<p>Conception des outils : Mairie, temps à préciser</p> <p>Mise en œuvre des opérations de communication / sensibilisation / rencontres acteurs : VGA, 200h/an</p>																																							
Enveloppe financière		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">2018</th> <th colspan="2">2019</th> <th colspan="2">2020</th> <th colspan="2">2021</th> <th colspan="2">2022</th> <th colspan="2">Total</th> </tr> <tr> <th>HT</th> <th>TTC</th> <th>HT</th> <th>TTC</th> <th>HT</th> <th>TTC</th> <th>HT</th> <th>TTC</th> <th>HT</th> <th>TTC</th> <th>HT</th> <th>TTC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Communication</td> <td>3 000</td> <td>3 600</td> <td>2 000</td> <td>2 400</td> <td>2 000</td> <td>2 400</td> <td>2 000</td> <td>2 400</td> <td>1 000</td> <td>1 200</td> <td>10 000</td> <td>12 000</td> </tr> </tbody> </table>		2018		2019		2020		2021		2022		Total		HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	Communication	3 000	3 600	2 000	2 400	2 000	2 400	2 000	2 400	1 000	1 200	10 000	12 000
	2018			2019		2020		2021		2022		Total																												
	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC																												
Communication	3 000	3 600	2 000	2 400	2 000	2 400	2 000	2 400	1 000	1 200	10 000	12 000																												

Action N°10	
Renforcer l'attractivité du cœur de ville : l'opération OSEZ MARMANDE	<p>Constats</p> <p>Le centre-ville de Marmande connaît depuis de nombreuses années un déclin préoccupant dû à plusieurs phénomènes. Cette situation commune à de nombreux centre-ville à l'échelle nationale est analysée dans le rapport de « Revitalisation Commerciale des Centre-ville » rendu public le 20 octobre 2016 et réalisé par l'Inspection Générale des Finances et le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable</p> <p>Centre-ville Cœur de vie – projet de requalification global est au cœur du projet municipal de mandature 2014-2020 et entend revitaliser le centre par des aménagements importants notamment la requalification de la place du marché et la liaison de la ville à son « poumon vert », la Filhole.</p> <p>La commune ayant pris acte de ses difficultés, a fait le choix de renforcer l'attractivité pour le centre-ville de Marmande, principal centre urbain entre la métropole de Bordeaux et l'Agglomération d'Agen avec pour enjeux les axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser de nouvelles habitudes d'ancrage et éviter les situations de passage - Construire une véritable attractivité et affirmer la ville comme pôle de centralité et d'attractivité - Améliorer la fonctionnalité de la ville, qualité de vie pour les habitants et les visiteurs, qualité d'accueil et de service pour tous. <p>Dans sa définition, « Centre-ville, cœur de vie » entend accompagner la dynamisation commerciale, adapter le schéma de circulation et de stationnement en concertation avec les usagers et engager les travaux nécessaires.</p> <p>Un centre-ville vieillissant, un taux de vacance commercial de près de 15%, une faible fréquentation des ménages en centre-ville et des clients de moins en moins fidèles. Ces centralités urbaines comptent pourtant de nombreux atouts : des marchés de plein vent réguliers, un circuit marchand établi sur plusieurs rues en centre-ville et des petits pôles commerciaux de quartier, une diversité de commerces à préserver et un poids du commerce (au sens INSEE) supérieur à la moyenne nationale.</p>
Enjeux	<p>Rendre possible un changement d'habitudes des utilisateurs, des clients, des visiteurs pour réinsuffler une vraie vie dans notre centre-ville. La tendance commence à se mettre en place, il nous faut impérativement agir sur tous les leviers possibles, dans tous les domaines pour conforter et pérenniser cette évolution.</p> <p>L'opération « Osez Marmande I » vient en réponse aux différentes études et retours d'expérience réalisés sur la re-dynamisation des centre-villes de moyennes importances, notamment par l'Association des Maires de France, Paroles d'élus, le Conseil des Commerçants de France, l'Association de l'aménagement des centre-villes et d'autres. Elle organise sur les terrains l'ensemble de ses préconisations pour atteindre au plus vite les buts que la municipalité s'est fixés, en collaboration avec l'association des vitrines de Marmande avec laquelle un vrai partenariat est engagé.</p> <p>L'attractivité de la ville étant un enjeu stratégique, un des premiers objectifs de ce projet est de maintenir l'offre commerciale existante tout en attirant de nouvelles activités afin de proposer aux consommateurs une offre diversifiée et renouvelée.</p>
Méthodologie	<p>Cette opération a pour but d'organiser l'ensemble de la dynamique du projet « centre-ville, cœur de vie » en mettant en perspective l'ensemble des actions déjà engagées par les services municipaux, nos partenaires et celles déjà initiées :</p> <p>Ces actions se déclinent en 6 axes :</p> <p>AXE 1 = AMELIORER LE CADRE DE VIE pour Inviter à une nouvelle pratique du centre-ville, basée sur les mœurs actuels</p> <p>AXE 2 = FAVORISER LA MOBILITE, L'ACCESSIBILITE invitant à pratiquer le centre-ville</p> <p>AXE 3 = PROMOUVOIR LES ANIMATIONS pour renforcer l'image festive et conviviale de Marmande.</p> <p>AXE 4 = REVITALISER LE COMMERCE LOCAL pour inviter à de nouveaux usages.</p> <p>AXE 5 = CONSOLIDER LE DIALOGUE AVEC LES COMMERÇANTS pour soutenir le commerce local par des actions partagées.</p> <p>AXE 6 = ETUDIER L'AMENAGEMENT URBAIN pour faire du commerce un moteur d'activité de la ville</p> <p>Ces actions permettront au centre-ville de Marmande de devenir un lieu de vie et de retrouver la vitalité due à un centre-ville de « capitale » de territoire.</p>

Animation du dispositif	
Moyens humains :	<ul style="list-style-type: none"> • Chargée d'opération : 1 ETP/an • Technicien : 0,4 ETP/an • Coût ingénierie : 60 000 €/an, soit 300 000 € sur l'ensemble de l'opération
Moyens techniques :	<ol style="list-style-type: none"> 2. Mise à disposition d'un bureau et de l'équipement bureautique (dont logiciels spécifiques), mise à disposition d'une salle de permanence (rendez-vous avec les porteurs de projet) : 2300 €/an 3. Consommables et fluides : 400 €/an
Aides financières à l'ingénierie	<p>Anah : part fixe 50 % + part variable (Sur la base des montants 2018 des primes à l'appui renforcé du propriétaire : 840 € pour les dossiers travaux lourds, 560 € pour les dossiers avec prime Habiter mieux -, 300 € pour les dossiers adaptation-dégradation moyenne+ 1450 € pour les dossiers MOUS-estimation de deux dossiers)</p> <p>Région Nouvelle Aquitaine : participation forfaitaire 15000 €/an</p> <p>Aides plafonnées à 80 % du coût ingénierie/communication/prestation (écrêtement sur la part variable ANAH)</p>

Récapitulatif Enveloppes Financières

Aides financières aux travaux		Récapitulatif Enveloppes Financières										Total
		2018	2019	2020	2021	2022	2023					
PO	Anah	51 700 €	38 400 €	58 500 €	70 000 €	50 700 €	10 200 €					279 500 €
	Anah - Habiter mieux	13 600 €	11 200 €	17 200 €	14 800 €	14 800 €	3 600 €					75 200 €
	VGA	18 800 €	14 400 €	20 000 €	23 400 €	17 900 €	4 200 €					98 700 €
	Commune	3 500 €	0 €	900 €	4 400 €	900 €	0 €					9 700 €
PB	Anah	114 450 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	168 250 €	53 800 €					841 250 €
	Anah- Habiter mieux	13 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	6 000 €					97 500 €
	VGA	32 250 €	46 850 €	46 850 €	46 850 €	46 850 €	14 600 €					234 250 €
	Commune	22 938 €	31 250 €	31 250 €	31 250 €	31 250 €	8 313 €					156 250 €
Copro	Anah	125 000 €	31 250 €	31 250 €	0 €	0 €	0 €					187 500 €
	Anah- Habiter mieux	60 000 €	15 000 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €					90 000 €
	VGA	25 000 €	6 250 €	6 250 €	0 €	0 €	0 €					37 500 €
Façade	Commune	21 750 €	29 000 €	29 000 €	29 000 €	29 000 €	7 250 €					145 000 €
	VGA	7 250 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	3 250 €					52 500 €
Total	Anah	291 150 €	237 900 €	258 000 €	238 250 €	218 950 €	64 000 €					1 308 250 €
	Anah- Habiter mieux	87 100 €	45 700 €	51 700 €	34 300 €	34 300 €	9 600 €					262 700 €
	VGA	83 300 €	78 000 €	83 600 €	80 750 €	75 250 €	22 050 €					422 950 €
	Commune	48 188 €	60 250 €	61 150 €	64 650 €	61 150 €	15 563 €					310 950 €

Prestations	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	%
	Dépenses							
Prestation Etudes volet coercitif HT	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €	25 000 €	
Recettes								
Anah	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	0 €	12 500 €	50%
VGA	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	0 €	12 500 €	50%
Animation								
	2018	2019	2020	2021	2022		Total	%
Dépenses								
Salaires	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €		300 000 €	
Communication HT	3 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	1 000 €		10 000 €	
Prestations (copro)HT	10 000 €	10 000 €	5 000 €				25 000 €	
Total HT	73 000 €	72 000 €	67 000 €	62 000 €	61 000 €		335 000 €	
Total TTC	75 600 €	74 400 €	68 400 €	62 400 €	61 200 €		342 000 €	
Recettes								
Anah	45 480 €	44 520 €	39 720 €	34 920 €	33 960 €		198 600 €	59%
dont part fixe	36 500 €	36 000 €	33 500 €	31 000 €	30 500 €		167 500 €	50%
dont part variable	15 200 €	14 740 €	14 960 €	16 700 €	14 400 €		76 000 €	
dont part variable(écrêté /plafond 80%)	8 980 €	8 520 €	6 220 €	3 920 €	3 460 €		31 100 €	9%
Région	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €		75 000 €	22%
VGA	15 120 €	14 880 €	13 680 €	12 480 €	12 240 €		68 400 €	20%
Total	75 600 €	74 400 €	68 400 €	62 400 €	61 200 €		342 000 €	

Convention OPAH RU Marmande II

75/76

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-048

CA-2018-97 APPROBATION DU PROJET DE
CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION
COEUR DE VILLE DE MARMANDE TONNEINS

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° CA - 2018-97

Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Marmande/Tonneins

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

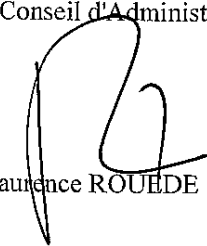
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Marmande/Tonneins (canidature groupée);
- DELEGUE au bureau l'examen des modifications importantes ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;
- DEMANDE au Directeur Général de rendre compte de toute modification auprès du Conseil d'Administration et du Bureau le plus proche.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

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

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **14 JUIN 2018**

Le Préfet,


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation des projets de Convention Action Cœur de Ville

Jacques MÉZARD, ministre de la Cohésion des Territoires, a annoncé ce 27 mars 2018 à Châtelleraut (Vienne), les 222 villes retenues qui pourront bénéficier du Plan national « Action Cœur de Ville ».

18 de ces communes font parties du périmètre de compétence de l'EPF : Angoulême, Bergerac, Bressuire, Brive, Châtelleraut, Cognac, Guéret, Libourne, Limoges, Marmande/Tonneins (candidature groupée), Niort, Périgueux, Poitiers, Rochefort, Saintes, Tulle et Villeneuve-sur-Lot.

Le ministre de la Cohésion des Territoires a souhaité une concrétisation rapide de ce programme. Pour cela, il a été demandé aux préfets de veiller à ce qu'une convention d'initialisation soit signée avant l'été, de manière à lancer les premières actions et débloquer les premiers crédits.

Dans ce but, un modèle de convention pluriannuelle a été adressé à chaque territoire pour élaborer une convention adaptée au contexte local et au projet, mais en respectant des attendus, objectifs, modalités d'élaboration et de suivi et des axes thématiques d'actions qui seront identiques pour toutes les conventions.

La convention-cadre pluriannuelle comporte tout d'abord une description du projet de développement et d'aménagement global de la collectivité sur son centre-ville.

La convention comporte ensuite cinq axes thématiques obligatoires intitulés ainsi :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics,

D'autres axes complémentaires seront possibles pour décliner au mieux le projet de développement et d'aménagement durable.

Elle liste ensuite les actions, particulièrement les plus matures, qui relèvent des objectifs du programme : revitaliser et redonner de l'attractivité au centre des agglomérations.

En conséquence, une Convention-Cadre Action Cœur de Ville (ou un document de préfiguration) a été rédigée par chaque commune bénéficiaire, avec l'appui de l'EPF (sauf pour Poitiers), dans la perspective de sa présentation en Comité Régional de programmation "Action Cœur de Ville" qui se réunira le 15 juin à Bordeaux.

Contribution de l'EPF à l'élaboration du projet, en tant que partenaire financeur

Dans chaque convention, le rôle et la contribution de l'EPF sont présentés de manière générale :

« 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.

- **Forme du soutien** : Acquisitions foncières (à l'amiable, par préemption par délégation du DPU à l'EPF, ou par expropriation en cas de délégation du bénéfice d'une DUP), réalisation d'études de gisements fonciers, d'études pré-opérationnelles (études de préfaisabilité), portage foncier (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité), et cessions des biens acquis (à la collectivité ou directement à un opérateur suite à une consultation).
- **Objet du soutien** : Toute action contribuant à la réalisation du Projet de redynamisation et impliquant une maîtrise foncière puis éventuellement des travaux entrant dans le champ de compétence de l'EPF (déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité).
- **Modalités de mise à disposition du soutien** : Signature de conventions de portage foncier avec la Ville de Niort et/ou la CAN

L'EPF, opérateur foncier public, peut en outre intervenir en qualité de financeur. En effet, il est en capacité, dans le cadre d'une analyse économique du projet, de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier.

L'EPF peut également prendre en charge une partie voire la totalité du coût des travaux qu'il réalisera sur des emprises foncières lui appartenant afin de favoriser l'émergence de projets complexes en renouvellement urbain, pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber l'intégralité des coûts de reconversion. »

Dans la mesure où certaines opérations d'investissement peuvent être engagées dès cette année, la liste des actions qui peuvent bénéficier d'un cofinancement 2018 doit être formalisée dès à présent par les communes au sein de la convention-cadre. L'EPF s'est donc attaché, à chaque fois que cela était possible, de décrire de manière aussi précise que possible les actions matures qu'il pourra accompagner sur le volet foncier, au sein de fiches-actions dédiées.

Afin de permettre à toutes les collectivités sélectionnées par l'Etat de signer les conventions avec l'appui de l'EPF, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver les conventions en version de travail et d'autoriser le Directeur Général à signer ces conventions, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF.

Pièces jointes :

- Délibération du point 4 du bureau du 3 mai 2018
- Délibération du point 10 du 7 mars 2018,
- Modèle de convention-cadre
- Dossier de presse – annonce du dispositif Action Cœur de Ville – 14 décembre 2017
- Dossier de presse – candidatures sélectionnées – 27 mars 2018
- Instruction du gouvernement relative au programme Cœur de Ville – 16 avril 2018
- Guide de mise en place du plan Action Cœur de ville – avril 2018

CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE DE Val de Garonne Agglomération , Marmande et Tonneins.

[Le projet de convention doit être rédigé par les Collectivités en association avec les services de l'Etat et des partenaires conformément aux dispositions prévues au Guide de programme.]

ENTRE

- La Communes de Marmande représentée par son premier adjoint à l'administration municipale, à l'urbanisme et aux espaces publics Philippe LABARDIN ;
- La Communes de Tonneins représentée par son maire Dante RINAUDO
- La Communauté d'agglomération Val de Garonne représentée par son président Daniel BENQUET

ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** » ;

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par le Préfet du département de [XX],
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représentée par [XX],
- Le groupe Action Logement représenté par [XX],
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par [XX],
- l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par XX],
- [Le cas échéant, le Conseil régional XX, représentée par XX],
- [Le cas échéant, le Conseil départemental XX, représentée par XX],
- L'Etablissement public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA), représenté par son Directeur Général

ci-après, les « **Partenaires financeurs** »

d'autre part,

AINSI QUE (optionnel)

- Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Lot et Garonne (CAUE47) représenté par son Président
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Lot et Garonne représentée par son Président
- La Chambre des Métiers et de l'artisanat (CMA) de Lot et Garonne représentée par son Président

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

Il est convenu ce qui suit.

Sommaire

Préambule

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

C'est ce rôle que le programme « Action cœur de ville » (« le programme »), engageant le Gouvernement sur la durée de la mandature et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets (« le projet ») de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat, de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. C'est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Le programme concerne 222 villes bénéficiaires, dont certaines en binôme, présentées le 27 mars 2018.

Les Communes de Marmande et de Tonneins sont bénéficiaires du programme, leurs cœurs de ville présentant les enjeux suivants :

- **Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'Habitat en centre ville**
 - Lutter contre la vacance (13,6% de vacance en centre ville de Marmande et 15% sur celui de Tonneins,
 - Encourager la réhabilitation des logements situés au dessus des commerces,
 - Favoriser la mixité (13,5 % de + de 75 ans sur Marmande et 15,1% sur Tonneins contre 11% en NA /26 % des ménages Marmandais sous le seuil de pauvreté, 28% des Tonneinçais, contre 12,5% en NA),
 - Proposer de l'Habitat de qualité et diversifié.
- **Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
 - Favoriser l'implantation de commerce en centre-ville (plus de 15% de vacance commerciale sur les centres villes de Marmande et de Tonneins),
 - Limiter l'implantation de nouveaux commerces en périphérie,
 - Accompagner la rénovation ou la modernisation des points de vente,
 - Aider les commerces à s'adapter aux nouvelles habitudes/besoins des consommateurs.
- **Axe 3 : développer l'accessibilité la mobilité et les connexions :**
 - Favoriser l'intermodalité,
 - Faciliter l'accès au cœur de ville, et le stationnement,
 - Sécuriser et apaiser les déplacements,
 - Développer les modes doux, et les liaisons touristiques
- **Axe 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine :**
 - Requalifier les espaces publics,
 - Redéfinir une urbanité (mobilité/accessibilité, stationnement, qualité urbaine)
 - Appréhender les nouveaux usages et modes de consommation et les traduire spatialement.

- Axe 5 ; fournir l'accès aux équipements et services publics
 - Favoriser le retour/maintien des services en cœur de ville?
 - Moderniser les équipements culturels et sportifs?
 - Inventer les services de demain

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par les collectivités pour surmonter ces difficultés, parmi lesquelles peuvent être citées :

- Elaboration du plan guide et d'un programme d'actions « Osez Marmande » en faveur de la redynamisation du centre-ville de Marmande : recrutement d'un manager de centre-ville,
- Work-shop «Rurbanité, repenser la ville de demain » avec l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage [Tonneins] : étude sur le potentiel urbain de 6 lieux emblématiques du centre ville de Tonneins en concertation avec la population (ateliers collaboratif, conférences...)
- Des Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) – sur les centres villes de Marmande (2013-2018) et Tonneins (2012-2017) : 145 logements réhabilités (dont 65% de logements locatifs), 2,2 Md'€ de subventions attribuées et plus de 7Md' de travaux projetés et réalisés à plus de 85% par des artisans de l'agglomération
- Mise en place d'un contrat de ville portant sur deux quartiers anciens [Marmande et Tonneins], et d'un protocole de préfiguration avec l'ANRU [Marmande] : bilan fi (voir maloup)
- Signature de conventions opérationnelles avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine par les 2 villes et l'agglomération représentant 9 100 000 € d'engagements financier en vue de la réalisation de projets relatifs à l'Habitat, aux services et au développement économique et commercial : étude en vue de la requalification de la Manufacture de Tabac de Tonneins, acquisition de l'ancien espace culturel leclerc en vue de sa réhabilitation
- Projets de pôles intermodaux sur les gares [Marmande et Tonneins] : plus de 5 000 000 € de travaux envisagés
- Requalification d'espaces publics en cœur de ville : création de la place de la serrurerie à Tonneins, requalification du quartier du marché à Tonneins
- Révision des PLU des villes de Marmande et Tonneins et mise en comptabilité avec le SCoT Val de Garonne, permettant la traduction au sein des pièces réglementaires de mesure en faveur des centres villes : limitation de l'implantation des commerces en périphérie, limitation des zones urbanisables pour densifier le centre-ville, favorisation de la restructuration urbaine... traduites au sein pièces réglementaires
- Mise en place dans chaque collectivité du plan numérique territorial et de ses outils en faveur du commerce local (E-city ; vente et fréquentation) et des services (Gestion Relation Citoyen : requette) : résultats voir marc
- Réactivation de la SEM du « Pays Marmandais » [SEMPAM] en vue de requalifier des ilots du centre ville [Marmande] : réalisation d'une étude de programmation urbaine et architecturale visant à la requalification de l'îlot des religieuses en vue de la création de logement
- Projet de Tiers lieux numérique « CESAme » [Marmande] : étude en vue de la requalification d'une friche industrielle dans l'optique de créer un tiers lieu, un espace ouvert sur la ville et ses quartiers, propice aux pratiques collaboratives où différents acteurs se croiseront, créeront des dynamiques et travailleront ensemble.

[lister ici les mesures déjà mise en œuvre et les effets qu'elles ont pu induire] ;

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, les cœurs de villes de l'Agglomération du Val de Garonne appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Le programme s'engage dès 2018 par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention-cadre (« la convention »), a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans les communes de Marmande et de Tonneins. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

Article 2. Engagement général des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'Etat s'engage (i) à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.
- Les collectivités s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement ; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- Les partenaires financeurs s'engagent à (i) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.
- Le Conseil régional..... le cas échéant
- Le Conseil départemental... le cas échéant
- L'Etablissement public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA),

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

- **Forme du soutien :** Acquisitions foncières (à l'amiable, par préemption par délégation du DPU à l'EPF, ou par expropriation en cas de délégation du bénéfice d'une DUP), réalisation d'études de gisements fonciers, d'études pré-opérationnelles (études de préfaisabilité), portage foncier (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité), et cessions des biens acquis (à la collectivité ou directement à un opérateur suite à une consultation).
- **Objet du soutien :** Toute action contribuant à la réalisation du Projet de redynamisation de chaque commune bénéficiaire, et impliquant une maîtrise foncière puis éventuellement des travaux entrant dans le champ de compétence de l'EPF (déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité).
- **Modalités de mise à disposition du soutien :** Signature de conventions de portage

foncier avec la ville de Marmande et celle de Tonneins, et/ou également avec VGA

L'EPF, opérateur foncier public, n'intervient pas à titre principal comme financeur. Il est en capacité dans le cadre d'une analyse économique du projet, de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier.

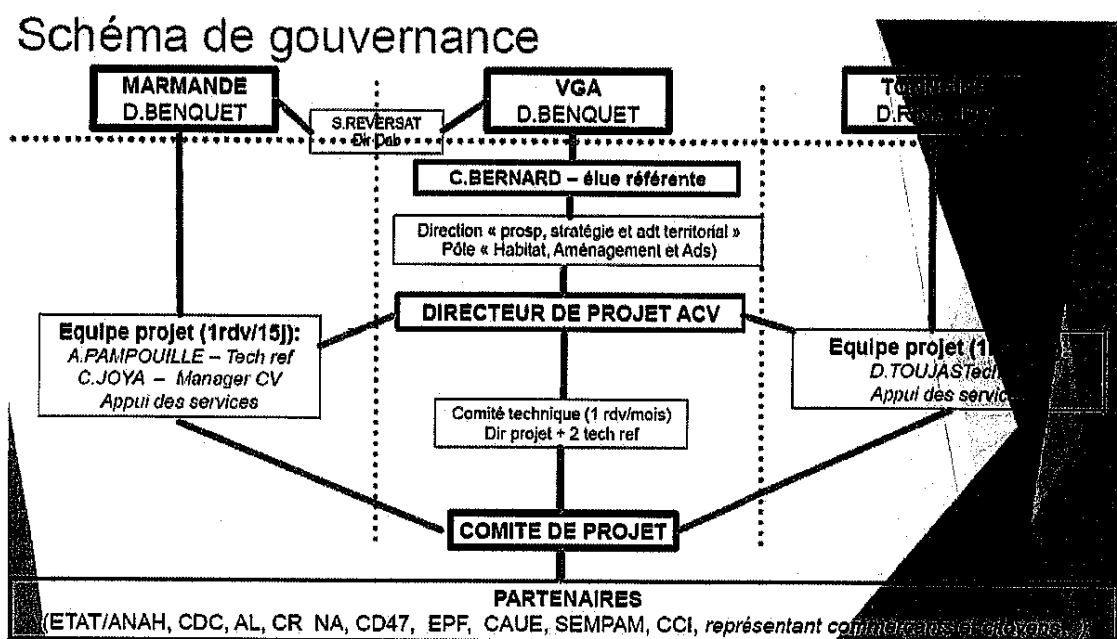
L'EPF peut également prendre en charge une partie voire la totalité du montant des études et des travaux qu'il engagera afin de favoriser l'émergence de projets complexes en requalification urbaine, pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber l'intégralité des coûts de reconversion.

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'Administration de l'EPF NA avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

Article 3. Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

[Présenter :



- La coordination du dispositif sera assurée par l'Agglomération en lien étroit avec les communes. A cet effet, l'Agglomération a désigné un élu référent et recrutera un directeur de projet « Action Cœur de Ville » positionné dans la Direction « Prospective et Stratégie » au sein du Pôle « Habitat, Aménagement et droit des sols ». Il sera chargé :
 - De la coordination administrative du dispositif (rédaction convention et avenants, élaboration de la maquette financière...
 - De son animation à l'échelle des 3 collectivités

o Du suivi - évaluation

Au sein de l'agglomération, équipe projet sera mobilisée, et composée des services en liens avec les 5 axes d'intervention du dispositif : habitat, économie, transport, cohésion social, environnement et développement durable...

- En parallèle chaque commune a désigné un technicien référent « Action cœur de ville » ayant vocation à faire l'interface avec les services municipaux. Une équipe projet composée des services compétents sera également créée dans chaque commune.
- Les équipes projets se réuniront bimensuellement dans chaque collectivité autour du directeur de projet et du technicien référent.
- Mensuellement un comité technique restreint composé du directeur de projet et des techniciens référents se réunira pour veiller au bon déroulement administratif du dispositif
- Un comité technique élargi aux partenaires financiers du dispositif se réunira autant que de besoin pour chaque étape clé de la démarche et en préparation des comités de projet.
- Le suivi administratif du dispositif sera réalisé par le biais le logiciel de suivi de projet « Plan Zone » mutualisé entre les trois collectivités. Il permettra de s'assurer du bon suivi du calendrier et permettra de répertorier les documents fondateurs.
- En parallèle, les habitants et acteurs locaux seront également associés, notamment par les outils numériques de concertation développés par chaque collectivité (dispositif Gestion Relation Citoyen) ainsi que par l'intermédiaire des instances de démocratie participative mises en place (Conseil de développement, conseil de quartier, conseil citoyen)

Article 4. Comité de projet

Le Comité de projet est co-présidé par le Maire de Marmande et le Maire de Tonneins

Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet y participent nécessairement.

Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux y sont représentés.

En complément des représentants des associations de commerçants et de conseils de quartiers de chaque commune sont également associés

Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima de façon trimestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de six ans et demi (6.5) maximum, à savoir jusqu'au fin décembre 2024].

Ce délai intègre une **phase d'initialisation** de dix-huit (18) mois maximum visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville.

Les parties se réuniront alors pour inscrire, par voie d'avenant à la présente, le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, ce qui engagera la seconde **phase dite de déploiement**.

La phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute **évolution de l'économie générale de la convention** ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional d'engagement.

A tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Article 6. Phase d'initialisation

6.1. Réalisation du diagnostic

a) Activités

Dès signature de la présente convention, les collectivités engageront la réalisation d'un diagnostic de la situation de leur cœur d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme.

Si la collectivité dispose déjà d'un tel diagnostic, elle pourra soit le transmettre en l'état, s'il correspond aux attendus du programme, soit mettre à profit la phase d'initialisation pour réaliser certaines études d'actualisation ou d'approfondissement. (Plan guide PUVA + diags OPAH-RU + OCMACS+ Fisac)

Le diagnostic sera réalisé à l'échelle d'un périmètre d'étude intégrant la ville-centre ainsi que tout ou partie de l'intercommunalité à laquelle elle appartient. Ce périmètre (le « **Périmètre d'étude** ») permettra notamment d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.) entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie, ceci afin d'envisager les rééquilibrages et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du cœur d'agglomération.

Le diagnostic doit couvrir les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Il devra également intégrer les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

Plus spécifiquement, les Parties conviennent que le diagnostic réalisé par les Collectivités de l'Agglomération [Val de Garonne], comprendra les études suivantes :

Référence	Description succincte de l'étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
D.1	Mission Marketing de ville [Marmande]	2018-2019	20 000 €
D.2	Étude en vue de la définition d'un plan guide et d'une stratégie de reconquête du centre ville – RURBANITE [Tonneins]	2018-2019	10 000 €
D.3	Schéma directeur des liaisons douces et des sens de circulation [Tonneins]	2018-2019	12 000 €
D.4		[XX/XX/201X]	[Montant]
Etc.	[Description succincte de l'étude à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]
		[XX/XX/201X]	[Total]

L'avancement de l'élaboration du Diagnostic fera l'objet de présentation lors des séances du Comité de projet.

b) *Soutiens des partenaires à l'élaboration du diagnostic (optionnel)*

La réalisation du diagnostic par les Collectivités sera facilitée par la mobilisation des soutiens suivants de certains partenaires :

- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
 - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
 - Objet : [ensemble du Diagnostic, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
 - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.]
- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
 - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
 - Objet : [ensemble du Diagnostic, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
 - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.]

6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville

a) *Activités*

Les Collectivités engagent ou complètent la définition d'une stratégie d'intervention puis l'élaboration d'un projet de redynamisation du cœur de ville (le « **Projet** »).

Ce projet devra détailler :

- le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus à l'issue de son déploiement ;
- le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sein duquel s'inscriront l'essentiel des actions (*en préparation de la création des ORT dans la loi*) ;

- les actions de redynamisation envisagées pour chacun des axes avec, notamment, (i) la justification de leur pertinence au regard du diagnostic et de leur faisabilité (maturité, soutenabilité financière, calendrier de réalisation réaliste, etc.) ; et (ii) les modalités de mise œuvre envisagées ; enfin (iii) les objectifs de résultat définis par le comité de projet.
- le budget global consolidé du projet, comprenant notamment les participations des budgets généraux et annexes des collectivités, les parts des maîtres d'ouvrage quand les collectivités ne le sont pas, et les parts attendus des partenaires cofinanceurs.
- le calendrier global de déploiement du projet.

Comme pour le diagnostic, le projet devra intégrer de façon systématique les thématiques transversales de transition énergétique et écologique, d'innovation, de recours au numérique et d'animation des centres-villes.

L'avancement de l'élaboration du projet fera l'objet de présentation lors de séances du Comité de Projet.

b) *Soutiens des partenaires financeurs à l'élaboration du projet (optionnel)*

La préparation du projet par les Collectivités sera facilitée par la mobilisation des soutiens suivants des partenaires financeurs :

- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
 - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
 - Objet : [ensemble du Projet, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
 - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.]
- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
 - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
 - Objet : [ensemble du Projet, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
 - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.]
 -

6.3. Mise en œuvre des actions matures [le cas échéant]

Le programme doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, avec des premières actions soutenues dès 2018.

Pour cette raison, les Parties ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville pourraient être lancées dès la phase d'Initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés.

Il s'agit des actions suivantes :

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
AM.1	[Étude en vue de la définition d'un plan guide et d'une stratégie de reconquête du centre ville [Tonneins]	[XX/XX/201X]	[Montant]	EPF NA
AM.2	Aménagement du tieur lieux numérique CESAme [Marmande]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AM.3	[OPAH RU « Habiter ma ville II » [Marmande]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]

AM.4	[Requalification de l'ancien espace culturel Leclerc (Marmande)]	[XX/XX/201X]	[Montant]	EPF NA
AM.5.	[Aménagement de la place G.Clémenceau [Marmandé]]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]

Les Fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables en 2018 figurent en annexe [X] à cette convention.

6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation

A l'issue de la préparation du diagnostic et du projet détaillé par le Comité de Projet, les collectivités délibéreront pour valider leurs engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant actant de l'achèvement de la Phase d'Initialisation et de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action à la convention lors de la signature de cet avenant.

Article 7. Phase de déploiement

~~[Cet article sera inséré par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.]~~

7.1 Résultats du diagnostic

Le Diagnostic réalisé en phase d'Initialisation a mis en évidence les principaux points suivants :

Axe	Forces/Opportunités	Faiblesses/Menaces
Axe 1 — De la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat en centre ville	• [XX] • [XX]	• [XX] • [XX]
Axe 2 — Favoriser un développement économique et commercial équilibré	• [XX] • [XX]	• [XX] • [XX]
Axe 3 — Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	• [XX] • [XX]	• [XX] • [XX]
Axe 4 — Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	• [XX] • [XX]	• [XX] • [XX]
Axe 5 — Fournir l'accès aux équipements et services publics	• [XX] • [XX]	• [XX] • [XX]

Le diagnostic complet est joint en Annexe [X] à la présente convention.

7.2 Présentation de la stratégie et du projet

La phase d'Initialisation a permis d'élaborer et de partager entre les Collectivités, l'Etat et les Partenaires une stratégie d'intervention pour le cœur de ville et un projet de redynamisation du cœur de ville dont les caractéristiques sont décrites ci-après, de façon synthétique, et en Annexe [X] de façon plus détaillée.

a) Objectifs

Les objectifs du programme national action cœur de ville sont déclinés à travers les objectifs spécifiques assignés au projet de la ville de [XX].

Décrire ici les objectifs généraux pour la commune et son agglomération

Ces objectifs généraux sont précisés par axe thématique auxquelles répondent des actions identifiées par les parties :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

- [objectif XX]
- [objectif XX]
- [Etc.]

- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- [objectif XX]
- [objectif XX]
- [Etc.]

- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- [objectif XX]
- [objectif XX]
- [Etc.]

- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

- [objectif XX]
- [objectif XX]
- [Etc.]

- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- [objectif XX]
- [objectif XX]
- [Etc.]

D'autres axes sont inscrits de manière complémentaire (optionnel) :

- Axe X
- Axe Y

b) Périmètres d'Intervention

[Cet article sera complété par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation, ou de déploiement, en fonction de la date d'effectivité de l'article de loi créant l'ORT et de son décret d'application.]

Les Parties se sont accordées pour reconnaître les périmètres suivants :

- Périmètre d'intervention valant Opération de revitalisation de territoire (ORT) : [description de la surface et des rues délimitant le périmètre, le cas échéant multi-site].
- Secteurs d'intervention prioritaire : [description de la surface et des rues délimitant les secteurs, le cas échéant multi-sites].

Le choix de ces périmètres se justifie par les éléments suivants :

[exposer les raisons ayant conduit à retenir ces périmètres]

Des plans faisant clairement apparaître les limites des périmètres figurent en annexe [X] à la présente Convention.

Le périmètre de l'ORT et la justification de celle-ci seront reconnus par arrêté préfectoral pour produire ses effets de droit.

c) — Plan d'actions

Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après, déployées conformément aux axes ci-avant exposés. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 2.

⊕ — Axe X —

Référence	Description succincte	Lieu (ORT ou hors ORT)	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
AX.1	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.2	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.3	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.4	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
Etc.	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]

[A répliquer pour les 5 axes obligatoires et les axes optionnels.]

Chaque Action ayant été exposée de façon détaillée puis instruite par le ou les partenaire(s) financeur(s) concerné(s) par ladite Action, fait l'objet d'une Fiche action annexée à la présente Convention.

d) — Calendrier général

[Cet article sera complété par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.]

Le plan d'action sera mis en œuvre dans un délai ne pouvant excéder cinq (5) ans à compter de l'engagement de la phase de déploiement. Les derniers crédits engagés par les partenaires financeurs, qui pourront être décaissés postérieurement, le seront avant le 31 décembre 2022.

Les principaux jalons de mise en œuvre sont les suivants :

- [Jalon / date d'achèvement]
- [Jalon / date d'achèvement]
- [etc.]

Le calendrier détaillé du projet figure en annexe [X].

e) — Budget et financement

[Cet article sera complété par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.]

Le budget estimatif consolidé du projet est évalué à [XX] millions d'euros TTC.

Sous réserve de l'instruction spécifique à chacune des actions, le plan d'action appelle les cofinancements suivants:

Axe	Actions	Part du porteur	Part attendue du cofinancier (prévoir une colonne par co-financier)	Montant (€ TTC)
Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l’habitat en centre-ville	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
			Seus-TOTAL	[Montant]
Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
			Seus-TOTAL	[Montant]
Axe 3 – Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
			Seus-TOTAL	[Montant]
Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
			Seus-TOTAL	[Montant]
Axe 5 – Fournir l’accès aux équipements et services publics	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l’Action]		[Nom]	[Montant]
			Seus-TOTAL	[Montant]
			TOTAL	[Montant]

Le budget détaillé du projet, mis à jour annuellement, figure en annexe [X].

Article 8. Suivi et évaluation

Un état d’avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d’engagement. Il met en évidence l’avancement global du projet et de chacun des actions.

Lors de la finalisation d’une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l’action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d’engagement.

Le Comité régional d’engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d’avancement déclaratif ou une mission d’évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs commun au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Article 9. Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de XXX.

Convention signé en XXX exemplaires, le XXX 2018

Val de Garonne Agglomération	Commune de Marmande	Commune de Tonneins
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Daniel BENQUET, Président	Philippe LABARDIN, 1 ^{er} adjoint	Dante RINAUDO, Maire
Etat	Caisse des dépôts	ANAH
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]
Action Logement	ANRU (le cas échéant)	[Autre Partenaire]
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

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

ANNEXES

Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

Annexe 2 – Document de présentation du projet

Annexe 3 – Plan des périmètres d'intervention

Annexe 4– Calendrier détaillé du projet

[Insérer un planning de GANTT mettant en évidence la temporalité de réalisation des actions, les dépendances entre actions et les principaux jalons d'avancement du projet]

Annexe 5 – Budget détaillé du projet

[Insérer le budget du projet par axe : actions/opérations, estimations des coûts, financements mobilisables, ...]

Annexe 6 – Fiches Actions

Annexe 6 – Fiches Actions (pour actions 2018 et ultérieures)

Nom de l'action	[XX]
Axe de rattachement	[Exposer auquel des 5 axes thématiques l'Action est rattachée]
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	[Texte]
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • [XX] • [XX] • [XX]
Intervenants	[Nom de la Collectivité Pilote]
	[Noms des Partenaires Financeurs et Partenaires Locaux impliqués dans la mise en œuvre de l'action]
Budget global	[Montant € TTC]
Modalité de financement	[financeur, modalités]
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • [XX] • [XX] • [XX]
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • [XX] • [XX] • [XX]

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)

➤ SIGNATURES (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

SGAMI

R75-2018-06-22-004

Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de l'unité motocycliste zonale de CENON pour les activités d'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations de l'unité motocycliste zonale de CENON et de détachement de l'unité motocycliste zonale de CENON

58356



PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SECURITE SUD-OUEST

ARRÊTÉ du 22 JUIN 2018

**Portant fermeture de Régie de recettes auprès de l'Unité Motocycliste
Zonale de Cenon pour les activités d'encaissement des amendes
forfaitaires et des consignations de l'Unité Motocycliste Zonale de
Cenon et de Détachement de l'Unité Motocycliste Zonale de Cenon**

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

Vu le décret n° 92-681 du 20 juillet 1992 modifié relatif aux régies de recettes et aux régies d'avances des organismes publics ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment son article 22 ;

Vu le décret n°2014-296 du 6 mars 2014 relatif aux secrétariats généraux pour l'administration du ministère de l'intérieur et modifiant diverses dispositions du code de la défense et du code de la sécurité intérieure ;

Vu l'arrêté cadre du 13 février 2013 habilitant les préfets à instituer des régies de recettes et des régies d'avances auprès des services déconcentrés du ministère de l'intérieur ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de l'Unité Motocycliste Zonale de Cenon ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant nomination du régisseur de recettes auprès de l'Unité Motocycliste Zonale de Cenon ;

Vu l'instruction du 24 octobre 2016 relative à l'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations par les régies de recettes de la police nationale ;

Vu l'avis conforme de madame la directrice régionale des finances publiques de la Nouvelle Aquitaine en date du 11 juin 2018 ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de l'Unité Motocycliste Zonale de Cenon et l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 nommant M. Sébastien LAGARDE régisseur de recettes auprès de l'Unité Motocycliste Zonale de Cenon, sont abrogés.

Article 2

Le Préfet délégué à la défense et la sécurité Sud-Ouest, le secrétaire général du SGAMI Sud-Ouest et le directeur zonal des CRS sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Bordeaux, le 22 JUIN 2018

Pour le Préfet de zone,
Le Préfet délégué à la défense et la sécurité



Cyrille MAILLET

SGAMI

R75-2018-06-22-001

Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de la
CRS 19 LA ROCHELLE pour les activités d'encaissement
des amendes forfaitaires et des consignations de l'unité
motocycliste zonale de LA ROCHELLE

Arrêté portant fermeture de régie de recettes

58258



PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SECURITE SUD-OUEST

ARRÊTÉ du 22 JUIN 2018

**Portant fermeture de Régie de recettes auprès de la Compagnie
Républicaine de Sécurité n° 19 La Rochelle
pour les activités d'encaissement des amendes forfaitaires et des
consignations du détachement de l'unité motocycliste zonale de La
Rochelle**

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

Vu le décret n° 92-681 du 20 juillet 1992 modifié relatif aux régies de recettes et aux régies d'avances des organismes publics ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment son article 22 ;

Vu le décret n°2014-296 du 6 mars 2014 relatif aux secrétariats généraux pour l'administration du ministère de l'intérieur et modifiant diverses dispositions du code de la défense et du code de la sécurité intérieure ;

Vu l'arrêté cadre du 13 février 2013 habilitant les préfets à instituer des régies de recettes et des régies d'avances auprès des services déconcentrés du ministère de l'intérieur ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité n° 19 La Rochelle ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant nomination du régisseur de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité n°19 La Rochelle ;

Vu l'instruction du 24 octobre 2016 relative à l'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations par les régies de recettes de la police nationale ;

Vu l'avis conforme de madame la directrice régionale des finances publiques de la Nouvelle Aquitaine en date du 11 juin 2018;

ARRÊTE

Article 1^{er}

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité de La Rochelle et l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 nommant M. Olivier FOULON régisseur de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité n°19 La Rochelle, sont abrogés.

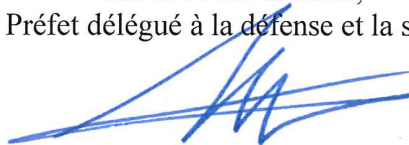
Article 2

Le Préfet délégué à la défense et la sécurité Sud-Ouest, le secrétaire général du SGAMI Sud-Ouest et le directeur zonal des CRS sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Bordeaux, le

22 JUIN 2018

Pour le Préfet de zone,
Le Préfet délégué à la défense et la sécurité



Cyrille MAILLET

SGAMI

R75-2018-06-22-002

Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de la
CRS 25 de PAU pour les activités d'encaissement des
amendes forfaitaires et des consignations du détachement
~~ARRÊTE PORTANT FERMETURE DE REGIE DE RECETTES~~
de l'unité motocycliste zonale de PAU

58358



PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SECURITE SUD-OUEST

ARRÊTÉ du 22 JUIN 2018

**Portant fermeture de Régie de recettes auprès de la Compagnie
Républicaine de Sécurité n° 25 de Pau
pour les activités d'encaissement des amendes forfaitaires et des
consignations du détachement de l'Unité Motocycliste Zonale de Pau**

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

Vu le décret n° 92-681 du 20 juillet 1992 modifié relatif aux régies de recettes et aux régies d'avances des organismes publics ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment son article 22 ;

Vu le décret n°2014-296 du 6 mars 2014 relatif aux secrétariats généraux pour l'administration du ministère de l'intérieur et modifiant diverses dispositions du code de la défense et du code de la sécurité intérieure ;

Vu l'arrêté cadre du 13 février 2013 habilitant les préfets à instituer des régies de recettes et des régies d'avances auprès des services déconcentrés du ministère de l'intérieur ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité n° 25 de Pau ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant nomination du régisseur de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité n°25 de Pau ;

Vu l'instruction du 24 octobre 2016 relative à l'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations par les régies de recettes de la police nationale ;

Vu l'avis conforme de madame la directrice régionale des finances publiques de la Nouvelle Aquitaine en date du 11 juin 2018 ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

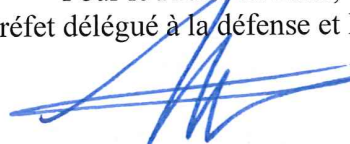
L'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité n° 25 de Pau et l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 nommant M. Marc BRUNEL régisseur de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité n°25 de Pau, sont abrogés.

Article 2

Le Préfet délégué à la défense et la sécurité Sud-Ouest, le secrétaire général du SGAMI Sud-Ouest et le directeur zonal des CRS sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Bordeaux, le 22 JUIN 2018

Pour le Préfet de zone,
Le Préfet délégué à la défense et la sécurité



Cyrille MAILLET

SGAMI

R75-2018-06-22-003

Arrêté portant fermeture de régie de recettes auprès de la
CRS Autoroutière Aquitaine pour les activités
d'encaissement des amendes forfaitaires et des
FERMETURE DE REGIE DE RECETTES
consignations

56358



PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SECURITE SUD-OUEST

ARRÊTÉ du 22 JUIN 2018

**Portant fermeture de Régie de recettes auprès de la Compagnie
Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine pour les activités
d'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations**

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

Vu le décret n° 92-681 du 20 juillet 1992 modifié relatif aux régies de recettes et aux régies d'avances des organismes publics ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment son article 22 ;

Vu le décret n°2014-296 du 6 mars 2014 relatif aux secrétariats généraux pour l'administration du ministère de l'intérieur et modifiant diverses dispositions du code de la défense et du code de la sécurité intérieure ;

Vu l'arrêté cadre du 13 février 2013 habilitant les préfets à instituer des régies de recettes et des régies d'avances auprès des services déconcentrés du ministère de l'intérieur ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 25 juillet 2016 portant nomination du régisseur de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine ;

Vu l'instruction du 24 octobre 2016 relative à l'encaissement des amendes forfaitaires et des consignations par les régies de recettes de la police nationale ;

Vu l'avis conforme de madame la directrice régionale des finances publiques de la Nouvelle Aquitaine en date du 11 juin 2018 ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 portant institution d'une régie de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine et l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2016 nommant M. Olivier LARUE régisseur de recettes auprès de la Compagnie Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine, sont abrogés.

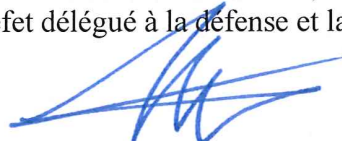
Article 2

Le Préfet délégué à la défense et la sécurité Sud-Ouest, le secrétaire général du SGAMI Sud-Ouest, et le directeur zonal des CRS sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Bordeaux, le

22 JUIN 2018

Pour le Préfet de zone,
Le Préfet délégué à la défense et la sécurité



Cyrille MAILLET