



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-104

PUBLIÉ LE 29 JUIN 2018

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA DORDOGNE 24

R75-2018-04-10-018 - Arrêté du 10 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation de l'Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) "Saint-Rome" à Carsac Aillac, géré par la maison de retraite Saint-Rome à Carsac Aillac (4 pages) Page 5

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-28-002 - ANNEXE 1-indicateurs relatifs à l'évaluation du dispositif EA (2 pages) Page 10

R75-2018-06-22-009 - Arrêté portant cession d'autorisation de fonctionnement du Centre de Ressources Autisme du Limousin géré par le CREA Limousin au profit du CHU de Limoges (4 pages) Page 13

R75-2018-06-28-003 - AVIS-AAC emploi accompagné 2018 (5 pages) Page 18

DIRM SA

R75-2018-06-27-002 - Arrêté portant modification de l'arrêté du 7 juin 2018 instaurant une mesure particulière de limitation des captures de merlu(Merluccius merluccius) au titre de l'année 2018 pour les navires immatriculés dans la région Nouvelle-Aquitaine non adhérents à une organisation de producteurs (3 pages) Page 24

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-25-005 - AP organisant la lutte contre la flavescence dorée de la vigne (38 pages) Page 28

R75-2018-05-25-048 - Arrêté accordant une autorisation d'exploiter - ABELA Cyril (33) (1 page) Page 67

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-070 - B-2018-109 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 Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (29 pages) Page 69

R75-2018-06-14-071 - B-2018-110 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 Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (29 pages) Page 99

R75-2018-06-14-072 - B-2018-111 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – Secteur Bègles Garonne, entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (31 pages) Page 129

R75-2018-06-14-073 - B-2018-112 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Le Pian-Médoc (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (27 pages) Page 161

R75-2018-06-14-074 - B-2018-113 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (28 pages)	Page 189
R75-2018-06-14-075 - B-2018-114 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Lagord entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Lagord (17) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine (27 pages)	Page 218
R75-2018-06-14-076 - B-2018-115 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Aytré entre la CdA de la Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (28 pages)	Page 246
R75-2018-06-14-077 - B-2018-116 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Saint-Vivien entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Saint-Vivien (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (27 pages)	Page 275
R75-2018-06-14-078 - B-2018-117 Approbation du projet : Convention Opérationnelle en faveur du développement économique entre la CdC Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (31 pages)	Page 303
R75-2018-06-14-079 - B-2018-118 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la CdC des Portes de l'Entre-Deux-Mers (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 335
R75-2018-06-14-080 - B-2018-119 Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (33 pages)	Page 365
R75-2018-06-14-081 - B-2018-120 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de Lissandre à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (29 pages)	Page 399
R75-2018-06-14-082 - B-2018-121 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur les sites de Projets de « le Canon » à Floirac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 429
R75-2018-06-14-083 - B-2018-122 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre Albret Communauté (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 460
R75-2018-06-14-084 - B-2018-123 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention n° CCA 16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la CdA du Grand Angoulême, le Département de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (23 pages)	Page 491

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-06-19-004 - Arrêté instituant la CCPA des contractuels exerçant des fonctions ATSS (1 page)	Page 515
R75-2018-06-19-003 - Arrêté instituant la CCPA des contractuels exerçant des fonctions d'enseignement, d'éducation et de psychologue EN (1 page)	Page 517
R75-2018-06-19-002 - Arrêté instituant la CCPA des cotractuels exerçant des fonction de surveillance et d'accompagnement des élèves (1 page)	Page 519

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
DORDOGNE 24

R75-2018-04-10-018

Arrêté du 10 avril 2018 actant le renouvellement
d'autorisation de l'Etablissement Hébergeant des Personnes
Agées Dépendantes (EHPAD) "Saint-Rome" à Carsac
Aillac, géré par la maison de retraite Saint-Rome à Carsac
Aillac

ARRETE du **10 AVR. 2018**

actant le renouvellement d'autorisation de l'Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Saint-Rome » à Carsac Aillac, géré par la maison de retraite Saint-Rome à Carsac Aillac

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

Le Président du Conseil départemental de Dordogne

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

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale 2014-2019 ;

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

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

VU le règlement départemental d'aide sociale adopté par délibération n° 14-195 du 31 janvier 2014 ;

VU la décision du 14 avril 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'arrêté n° 832557 du 23 décembre 1983 du Préfet du département de la Dordogne autorisant la création de cure médicale d'une capacité de 26 lits ;

VU l'arrêté n° 842069 du 7 décembre 1984 du Préfet de la Dordogne transformant l'hospice de Carsac-Aillac en maison de retraite publique communale d'une capacité de 106 lits ;

VU l'arrêté n° 022043 du 26 novembre 2002 du Préfet de la Dordogne autorisant la transformation des 106 places de la maison de retraite publique autonome « Saint-Rome » de Carsac-Aillac en lits pour personnes âgées dépendantes ;

VU le rapport d'évaluation externe de l'EHPAD « Saint-Rome » en date du 18 juin 2014 ;

VU le courrier conjoint du 3 novembre 2015 notifiant les observations faisant suite à l'évaluation externe de l'EHPAD ;

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

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

SUR proposition conjointe de la directrice de la délégation départementale de Dordogne de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du directeur général des services du Conseil départemental de Dordogne ;

ARRETEMENT

ARTICLE 1^{er} : L'autorisation de l'EHPAD « Saint-Rome » à Carsac-Aillac, géré par l'EPAC de CARSAC AILLAC et enregistrée comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : EPAC de CARSAC AILLAC

N° FINESS : 240000794

N° SIREN : 262405681

Code statut juridique : 21 Etablissement social et médico-social communal

Adresse : 8 rue Marius Rossillon 24200 Carsac-Aillac

Entité établissement : EHPAD Saint-Rome

N° FINESS : 240002162

Code catégorie : 500 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Capacité : 106

Adresse : 8 rue Marius Rossillon 24200 Carsac-Aillac

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
924	Accueil personnes âgées	11	Hébergement complet internat	711	Personnes Agées Dépendantes	106

Tarification : 45 ARS/PCD, Tarif partiel, habilité aide sociale, sans PUI

ARTICLE 2 : L'EHPAD est autorisé à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale pour 106 places d'hébergement permanent.

ARTICLE 3 : Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 4 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'EHPAD « Saint Rome » par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

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

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le 10 AVR. 2018

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

Hélène JUNQUA

Le Président du Conseil départemental
De Dordogne

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-28-002

ANNEXE 1-indicateurs relatifs à l'évaluation du dispositif EA

Le dispositif d'emploi accompagné comporte un accompagnement médico-social et un soutien à l'insertion professionnelle en vue de permettre à ses bénéficiaires d'accéder et/ou de se maintenir dans l'emploi rémunéré sur le marché du travail.

Sa mise en œuvre comprend un soutien et un accompagnement du salarié, ainsi que de l'employeur qu'il soit public ou privé.

Annexe 1

Indicateurs relatifs à l'évaluation du dispositif d'emploi accompagné							
Indicateurs relatifs aux bénéficiaires							
Age	Moins de 20	20-29	30-39	40-49	50-59	60+	
Sexe	Homme	Femme					
Type de handicap	Moteur	Sensoriel	Psychique	Mentale	Autisme		
Conditions d'habitat	Autonome	Famille	Etablissement				
Niveau de formation	V	IV	III	II	I		
Nombre de jours travaillés sur les 5 dernières années							
Durée de chaque emploi depuis l'entrée dans le dispositif	Emploi 1	Emploi 2	...				
Nombre d'emplois occupés depuis l'entrée dans le dispositif							
Quotité de temps de travail	100%	90%	80%	60%	50%		
Nombre de bénéficiaires ayant accédé à l'emploi en milieu ordinaire à l'issue de ...	3 mois	6 mois	9 mois	12 mois	18 mois		
Types de contrats	< 1 mois	< 3 mois	< 6 mois	< 1 an	CDI		
Situation du bénéficiaire avant entrée dans le dispositif	Sans emploi	Scolarisé	Au sein d'un ESAT	Au sein d'une EA	Etablissement public	Entreprise ordinaire privée	
Indicateurs relatifs aux employeurs							
Statut de l'entreprise	Entreprise adaptée	Entreprise du milieu ordinaire hors EA	Autres as				
Nombre d'employés/salariés	0	1 à 9	10 à 49	50 à 199	200 à 499	500 à 1999	2000 +
Présence d'autres BOE en plus du bénéficiaire	Oui	Non					
Accord agréé	Oui	Non					
Coût des prestations pour les entreprises sous accord agréés	Module 1	Module 2	Module 3	Module 4	...		

Indicateurs globaux quantitatifs							
Nombre de demandes reçues pour bénéficier du dispositif							
Nombre de travailleurs handicapés accompagnés	Flux	Stock					
Nombre d'employeurs accompagnés	Flux	Stock					
Nombre de personnes sorties du dispositif	Motif 1 (à préciser)	Motif 2 (à préciser)	...				
Délais moyen et médian de déclenchement de l'accompagnement après la prescription par la MDPH							
Délais moyen et médian pour les demandeurs d'emploi entre la prise en charge et la signature d'un contrat de travail							
Nombre de travailleurs handicapés accompagnés ayant perdu leur emploi sur la période de la convention							
Coût de l'accompagnement pour chacun des modules	Module 1	Module 2	Module 3	Module 4	...		
Indicateurs globaux qualitatifs							
Motifs des sorties de dispositif							
Nature des prestations mobilisées							
Difficultés rencontrées							

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-22-009

Arrêté portant cession d'autorisation de fonctionnement du
Centre de Ressources Autisme du Limousin géré par le
CREAI Limousin au profit du CHU de Limoges

ARRETE du 22 JUIN 2018

*portant cession d'autorisation de fonctionnement
du Centre de ressources autisme (CRA) du Limousin,
géré par le CREA Limousin,
au profit du CHU de Limoges*

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

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

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

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

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

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

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

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

VU le décret n° 2017-815 du 5 mai 2017 relatif aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement des centres de ressources autisme ;

VU les dispositions du troisième Plan Autisme (2013-2017) et de la stratégie nationale pour l'autisme au sein des troubles du neuro développement (2018-2022) ;

VU l'arrêté du 31 janvier 2012 modifié du directeur général de l'ARS du Limousin, relatif au projet régional de santé du Limousin ;

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

VU la décision du 29 janvier 2018 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2004, modifié par arrêtés préfectoraux du 2 décembre 2005 et du 21 juillet 2006, et portant autorisation de création d'un Centre régional de ressources et de diagnostic sur l'autisme (CRDA) par le Centre hospitalier universitaire (CHU) de Limoges ;

VU l'arrêté du directeur général de l'ARS du Limousin du 4 décembre 2012, portant transfert de l'autorisation relative au Centre régional de ressources et de diagnostic sur l'autisme (CRDA); initialement accordée au CHU de Limoges, au profit du Centre régional d'études et d'actions pour les personnes handicapées et inadaptées en Limousin (CREAHIL) ;

VU le courrier du directeur général du CHU de Limoges adressé le 27 novembre 2017 au directeur général de l'ARS nouvelle-Aquitaine, donnant son accord à la reprise de l'activité du Centre de ressources autisme (CRA) par le CHU de Limoges ;

VU le courrier du président du conseil d'administration du Centre Régional d'Etudes, d'Actions et d'Informations en faveur des personnes en situation de vulnérabilité (CREAI) Limousin, en date du 8 juin 2018, informant le directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine du vote favorable du conseil d'administration du CREAI Limousin, le 8 juin 2018, concernant la cession au CHU de Limoges de l'autorisation précitée du 4 décembre 2012, relative au Centre régional de ressources et de diagnostic sur l'autisme ;

CONSIDERANT que cette cession d'autorisation s'inscrit dans la continuité de l'action du CHU de Limoges notamment concernant la partie diagnostic de l'autisme de l'enfant portée par le Centre Expert Autisme (CEA) ;

CONSIDERANT qu'elle permettra d'engager la réunification des deux structures ressources et expertes de l'autisme (CRA et CEA), désormais toutes deux gérées par le CHU, et ce en lien étroit avec tous les acteurs impliqués dans l'accompagnement des patients et des familles, dont notamment le CREAI et le Centre hospitalier Esquirol ;

CONSIDERANT qu'elle apporte une clarification juridique quant au statut du CRA, tant au vu du décret du 5 mai 2017 relatif aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement des centres de ressources autisme, que des dispositions précisant les missions des CREAHI, rappelées notamment à l'occasion de l'instruction ministérielle du 24 avril 2015 relative au financement des centres régionaux d'études, d'actions et d'informations (CREAI) en faveur des personnes en situation de vulnérabilité en 2015 ;

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

CONSIDERANT qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional d'organisation médico-sociale ;

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

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

ARRETE

ARTICLE 1er : l'autorisation de de fonctionnement du Centre de ressources autisme (CRA) du Limousin, détenue par le Centre Régional d'Etudes, d'Actions et d'Informations en faveur des personnes en situation de vulnérabilité (CREAI) Limousin, est cédée au Centre hospitalier universitaire (CHU) de Limoges.

Cette cession prend effet à compter du 1er juillet 2018.

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

Son renouvellement sera subordonné aux résultats des évaluations externes.

Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D.312-205 du code de l'action sociale et des familles.

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

ARTICLE 4 : le CRA est répertorié dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : Centre hospitalier universitaire de Limoges	Entité établissement Centre ressources autisme (CRA) du Limousin
N° FINESS : 870000015	N° FINESS : <i>Enregistrement en cours</i>
N° SIREN : 268 708 518	code catégorie : 461 <i>[Centre de ressources]</i>
Adresse : 2 avenue Martin Luther King, 87000 Limoges	Adresse : 6, rue du Buisson, 87170 Isle
Code statut juridique : 13 Etablissement Public Communal d'Hospitalisation	capacité : File active

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
410	Information, conseil, expertise	97	Type d'activité indifférenciée	437	autisme	File active

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

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

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

A Bordeaux, le **22 JUIN 2018**

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

Michel LAFORCADE

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-28-003

AVIS-AAC emploi accompagné 2018

Le dispositif d'emploi accompagné comporte un accompagnement médico-social et un soutien à l'insertion professionnelle en vue de permettre à ses bénéficiaires d'accéder et/ou de se maintenir dans l'emploi rémunéré sur le marché du travail.

Sa mise en œuvre comprend un soutien et un accompagnement du salarié, ainsi que de l'employeur qu'il soit public ou privé.

AVIS D'APPEL A CANDIDATURES MEDICO-SOCIAL 2018

« DISPOSITIF EMPLOI ACCOMPAGNE »

Autorité compétente pour l'appel à candidatures :

Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine
103 bis, rue Belleville
CS 91 704
33 063 BORDEAUX Cedex

Direction en charge de l'appel à candidatures :

Direction de l'Offre de Soins et de l'Autonomie (DOSA)
Pôle animation de la politique régionale de l'offre
Département accompagnement des populations

Pour tout échange :

Adresse courriel : ars-na-dosa-aap@ars.sante.fr

Il convient de mentionner dans l'objet du courriel la référence à l'appel à candidatures
« DISPOSITIF EMPLOI ACCOMPAGNE 2018 ».

Adresse courriel pour toute question relative à l'appel à candidatures : ars-na-aap-faq@ars.sante.fr

CLOTURE DE L'APPEL A CANDIDATURE : 28 SEPTEMBRE 2018

Objet de l'appel à candidatures :

La loi du 11 février 2005 relative à *l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées* implique un renouvellement des approches d'accompagnement des personnes en situation de handicap et une organisation ouverte des établissements et services médico-sociaux (ESMS) qui leur sont traditionnellement dédiés.

Cette loi affirme également le principe de permettre à toutes les personnes en situation de handicap de pouvoir jouir pleinement de leur citoyenneté, en réduisant les barrières liées au handicap dans les domaines de la scolarité et de la vie professionnelle.

L'article 52 de la loi n°2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels met en place un dispositif d'emploi accompagné pour les travailleurs handicapés, dont l'objectif est de leur permettre d'accéder et de se maintenir dans l'emploi.

Le décret n°2017-473 du 3 avril 2017 qui modifie le décret n°2016-1899 du 27 décembre 2016 relatif à la mise en œuvre du dispositif d'emploi accompagné et au financement du compte personnel de formation des travailleurs handicapés, établit le cadre réglementaire et administratif sur la démarche d'emploi accompagné.

La circulaire du 14 avril 2017 précise les modalités de mise en œuvre du dispositif d'emploi accompagné. Elle a été complétée par l'instruction interministérielle du 14 février 2018.

Un guide national a été publié, le 30 mai 2018, permettant à l'ensemble des parties prenantes de s'approprier les principes et modalités concrètes de fonctionnement de ces dispositifs : <http://handicap.gouv.fr/publications-7/les-guides/article/guide-pratique-de-l-emploi-accompagne>

Le dispositif d'emploi accompagné est mobilisé en complément des services, aides et prestations existants. Les actions mises en œuvre sont développées en complémentarité et en articulation avec les actions existantes pour l'emploi des personnes handicapées sur les territoires (service public de l'emploi, Cap Emploi - Sameth, prestations et aides mobilisables via l'AGEFIPH et le FIPHFP...).

Les dispositifs d'emploi accompagné s'inscrivent dans le cadre du plan régional d'insertion des travailleurs handicapés (PRITH) et figurent au nombre des outils mobilisables pour favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi des publics nécessitant un accompagnement spécifique.

Les partenaires impliqués à côté de l'ARS sont : l'Association de gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (AGEFIPH), le fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique (FIPHFP) et la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE).

Le présent appel à candidatures vise la sécurisation sur le long terme du parcours professionnel des personnes en situation de handicap qui souhaitent travailler ou travaillent déjà en milieu ordinaire.

Le cahier des charges est annexé au présent avis et également téléchargeable sur le site internet de l'ARS Nouvelle-Aquitaine (<http://ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr>)

1. **Sollicitation de précisions complémentaires :**

Des précisions complémentaires pourront être sollicitées avant le 21 Septembre 2018 uniquement par messagerie à l'adresse suivante :

ars-na-aap-faq@ars.sante.fr

Une réponse sera ainsi apportée aux candidats par le biais d'une foire aux questions qui sera mise en ligne sur le site internet de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, à l'adresse ci-dessous.

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

2. **Pièces justificatives exigibles et modalités de dépôt des candidatures :**

▪ **Pièces justificatives exigibles :**

Chaque dossier de candidature comprendra deux parties distinctes :

a) Une partie n°1 « déclaration de candidature », comportant, outre une lettre de candidature, des éléments d'identification du candidat :

- ✓ Identité du promoteur, qualité, adresse, contacts
- ✓ Identité du service, implantation
- ✓ Territoire(s) d'appel à candidatures visé(s)

b) Une partie n°2 « projet » composée des éléments suivants:

- ✓ Présentation du projet
- ✓ Budget prévisionnel
- ✓ Proposition de grille d'indicateurs comportant à minima les éléments prévus à l'annexe 1 du cahier des charges.

▪ **Modalités de dépôt des candidatures**

Le dossier de candidature sera transmis **en version électronique et par courrier en deux exemplaires en recommandé avec accusé de réception.**

a) **envoi par courrier ou remis directement sur place** aux adresses suivantes :

Délégation départementale de la Charente (16)
8 rue du Père Joseph Wrésinski - CS 22321
16023 Angoulême

Délégation départementale de la Charente-Maritime (17)
5 place des Cordeliers - Cité administrative Duperré - CS 90583
17021 La Rochelle Cedex 1

Délégation départementale de la Corrèze (19)
4 rue du 9 juin 1944 - CS 90230
19012 Tulle

Délégation départementale de la Gironde (33)
103 bis rue Belleville - CS 91704
33063 Bordeaux Cedex

Délégation départementale de Lot-et-Garonne (47)
108 boulevard Carnot - CS 30006
47031 Agen Cedex

Délégation départementale de la Haute-Vienne (87)
24 rue Donzelot - CS 13108
87031 Limoges Cedex 1

Le cachet de la poste ou le récépissé feront foi de la date de dépôt du dossier.

**Le dossier – en double exemplaire - sera inséré dans une enveloppe cachetée avec la mention
« AAC JUIN 2018 - DISPOSITIF EMPLOI ACCOMPAGNE- NE PAS OUVRIR ».**

b) envoi par courriel

Le promoteur doit obligatoirement transmettre une version dématérialisée du projet par mail à l'adresse suivante :

ars-na-dosa-aap@ars.sante.fr

Cet envoi par mail devra comprendre :

Objet du mail : REPONSE AAC EMPLOI ACCOMPAGNE 2018

Corps du mail : éléments constituant la partie n°1 du dossier « déclaration de candidature »

Pièces jointes : ensemble des éléments constituant la partie n°2 « projet » du dossier dans un fichier ZIP. Toutes les pièces devront être au format PDF.

Les pièces jointes ne seront ouvertes qu'à l'issue de la période de dépôt.

3. Publication et modalités de consultation du présent avis

L'avis d'appel à candidatures et ses annexes, seront publiés le site internet de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, à l'adresse suivante :

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

4. Modalités d'instruction

Après une instruction des projets assurée par les Délégations Départementales de l'ARS en lien avec ses partenaires AGEFIPH, FIPHFP et DIRECCTE, l'étude des dossiers sera réalisée par les représentants de l'ARS, de l'AGEFIPH, du FIPHFP, de la DIRECCTE et des usagers réunis en comité consultatif de sélection. Les promoteurs seront invités à présenter leur dossier.

Cette instance émettra un avis sur les projets présentés et leurs montants afin de les prioriser en fonction des critères de l'appel à candidatures et de la grille de cotation en annexe 2 du cahier des charges.

Sur la base des avis rendus, Le Directeur Général de l'ARS décidera des projets retenus pour le dispositif emploi accompagné.

5. Calendrier de l'appel à candidatures

Date limite de remise du dossier de candidature : 28 septembre 2018

Date prévisionnelle des résultats de sélection des projets : octobre 2018

DIRM SA

R75-2018-06-27-002

Arrêté portant modification de l'arrêté du 7 juin 2018 instaurant une mesure particulière de limitation des captures de merlu(Merluccius merluccius) au titre de l'année 2018 pour les navires immatriculés dans la région Nouvelle-Aquitaine non adhérents à une organisation de producteurs

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction interrégionale de la mer Sud-Atlantique

*Arrêté portant modification de l'arrêté du 7 juin 2018 instaurant une mesure particulière de limitation des captures de merlu (*Merluccius merluccius*) au titre de l'année 2018 pour les navires immatriculés dans la région Nouvelle-Aquitaine non adhérents à une organisation de producteurs*

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

Vu le règlement (CE) n° 811/2004 du Conseil du 21 avril 2004 instituant des mesures de reconstitution du stock de merlu du nord ;

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu l'arrêté ministériel du 28 décembre 2012 portant création des autorisations de pêche européennes pour certaines pêcheries non contingentées soumises à un plan de gestion pluriannuel adopté par l'Union européenne ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 mars 2018 portant répartition de certains quotas de pêche accordés à la France pour l'année 2018 ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 avril 2018 précisant les conditions de débarquement et de transbordement du thon rouge (*Thunnus thynnus*), d'espadon de Méditerranée (*Xiphias gladius*) et de certains débarquements et transbordements de cabillaud (*Gadus morhua*), de sole (*Solea solea*), de merlu (*Merluccius merluccius*), de hareng (*Clupea harengus*), de chinchard (*Trachurus spp.*), de maquereau (*Scomber scombrus*) ou d'espèces d'eau profonde ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine du 20 décembre 2017 portant délégation de signature, en matière d'administration générale, à Monsieur Éric LEVERT directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 juin 2018 instaurant une mesure particulière de limitation des captures de merlu (*Merluccius merluccius*) au titre de l'année 2018 pour les navires immatriculés dans la région Nouvelle-Aquitaine non adhérents à une organisation de producteurs ;

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

ARRÊTE

Article 1^{er}

L'article premier de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2018 susvisé est remplacé par l'article premier suivant ;

« Article 1^{er}

La quantité maximale de merlu (*Merluccius merluccius*) pêchée par les navires de pêche professionnelle immatriculés dans la région Nouvelle-Aquitaine, détenteurs de l'autorisation européenne de pêche pour la pêche du merlu du nord en cours de validité, et qui ne sont pas adhérents à une organisation de producteurs, est fixée à 200 kilogrammes par navire et par jour. »

Article 2

Le directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique, les directeurs départementaux des territoires et de la mer concernés, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 27 juin 2018

Pour le préfet de région et par délégation,

Éric LEVERT

Directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique

Pour publication au recueil des actes administratifs :

Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine

Pour information :

Direction des pêches maritimes et de l'aquaculture

Centre national de surveillance des pêches

DIRM SA et sa délégation de La Rochelle

DDTM de la Charente-Maritime

Comité régional des pêches maritimes et des élevages marins de la Nouvelle-Aquitaine

Comité départemental des pêches maritimes et des élevages marins de la Charente-Maritime

Comité départemental des pêches maritimes et des élevages marins de la Gironde

Comité départemental des pêches maritimes et des élevages marins des Pyrénées-Atlantiques, Landes

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-25-005

AP organisant la lutte contre la flavescence dorée de la
vigne

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Arrêté n°...
organisant la lutte contre la flavescence dorée de la vigne

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

- Vu la directive 2000/29/CE du Conseil du 8 mai 2000 concernant les mesures de protection contre l'introduction dans la Communauté d'organismes nuisibles aux végétaux ou aux produits végétaux et contre leur propagation à l'intérieur de la Communauté ;
- Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment le titre V du livre II ;
- Vu l'arrêté ministériel du 31 juillet 2000 établissant la liste des organismes nuisibles aux végétaux, produits végétaux et autres objets soumis à des mesures de lutte obligatoire;
- Vu l'arrêté ministériel du 24 mai 2006 modifié relatif aux exigences sanitaires des végétaux, produits végétaux et autres objets ;
- Vu l'arrêté ministériel du 19 décembre 2013 modifié relatif à la lutte contre la flavescence dorée de la vigne et contre son agent vecteur (*Scaphoideus titanus*) ;
- Vu l'arrêté ministériel du 31 mars 2014 modifié portant reconnaissance des organismes à vocation sanitaire dans le domaine animal ou végétal ;
- Vu l'arrêté ministériel du 15 décembre 2014 relatif à la liste des dangers sanitaires de première et deuxième catégorie pour les espèces végétales ;
- Vu l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Considérant que la maladie de la flavescence dorée et les jaunisses de la vigne représentent un réel danger pour les vignes de la région et constatant que la cicadelle vectrice (*Scaphoideus titanus*) est présente dans la région ;

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

A R R Ê T E

Chapitre I: Définition de périmètre de lutte

Article 1^{er}

En application de l'article 5 de l'arrêté ministériel modifié du 19 décembre 2013 sus-visé, la lutte contre la flavescence dorée et son vecteur est obligatoire sur l'ensemble du périmètre de lutte obligatoire (PLO) des territoires des communes dont la liste figure en annexe 1.

Chapitre II: Surveillance dans le périmètre de lutte

Article 2

Tout propriétaire ou détenteur de vignes est tenu d'en assurer une surveillance générale et, en cas de détection de symptômes de flavescence dorée, d'en faire la déclaration immédiatement auprès de la direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Nouvelle-Aquitaine – service régional de l'alimentation (DRAAF-SRAL) ou auprès de la Fédération Régionale de Défense contre les Organismes Nuisibles (FREDON) Aquitaine, Limousin ou Poitou-Charentes, suivant le département considéré, agissant en tant qu'organisme à vocation sanitaire reconnu.

La déclaration mentionne les nom et adresse du déclarant ainsi que les coordonnées et la localisation exacte de la parcelle viticole ou de tout autre lieu, où la présence de la flavescence dorée a été constatée ou suspectée si celle-ci est différente de l'adresse du détenteur.

Article 3

Tout propriétaire ou détenteur de vigne situé dans le PLO visé à l'article 1, autre qu'un matériel en pépinière viticole ou qu'une vigne-mère de porte-greffe ou de greffons, est tenu, sans que cela ne le dispense de l'obligation de surveillance générale mentionnée à l'article 2, de faire réaliser par la FREDON ou, sous leur contrôle, par un autre organisme professionnel, une surveillance visant à la détection de symptômes de flavescence dorée. Celle-ci est conduite sur la base d'un cahier des charges validé par la DRAAF-SRAL Nouvelle-Aquitaine ou par la FREDON du ressort géographique considéré.

Les spécificités liées aux bassins de production sont détaillées, le cas échéant, dans le modèle de cahier des charges présenté en annexe 2.

En application de l'article 7 de l'arrêté ministériel modifié du 19 décembre 2013 sus-visé, et pour sécuriser la filière de production de matériel de reproduction, l'obligation de surveillance est étendue à l'environnement des vignes-mères de porte-greffe situées en PLO sur le territoire des communes où aucun traitement contre la cicadelle de la flavescence dorée n'est effectué, et celles situées hors PLO.

Article 4

Afin de prévenir l'apparition d'éventuels foyers de maladie, un périmètre de surveillance obligatoire est mis en place sur le territoire des communes dont la liste figure en annexe 3. Sur l'ensemble de ce périmètre, les dispositions prévues à l'article 3 sont appliquées.

Chapitre III : Modalités de lutte contre le vecteur

Article 5

La lutte contre la cicadelle (*Scaphoïdeus titanus*), agent vecteur de la flavescence dorée, est obligatoire dans le PLO visé à l'article 1. Elle est organisée sur la base de l'évaluation du risque sanitaire établie par la DRAAF-SRAL Nouvelle-Aquitaine.

La lutte est conduite en utilisant des produits phytopharmaceutiques à effet insecticide bénéficiant de l'autorisation de mise sur le marché visée par l'article L253-1 du code rural et de la pêche maritime et conformément aux dispositions de l'article 13 de l'arrêté du 19 décembre 2013, dont l'efficacité contre cet insecte est démontrée. La liste des produits phytopharmaceutiques autorisées pour lutter contre la cicadelle vectrice de la flavescence dorée est consultable à l'adresse : <https://ephy.anses.fr/>.

Les nombres et dates de traitements, y compris pour le cas spécifique des produits utilisables en agriculture biologique, sont rendus publics sur le site internet de la DRAAF à l'adresse : <http://draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr>, dans la rubrique « santé et protection des plantes et des végétaux/Ecophyto » sous-rubrique « surveillance et lutte contre les organismes nuisibles » – « organismes réglementés ».

Dans le cas des parcelles de vignes-mères de porte-greffes et de greffons, implantées dans ou hors PLO, trois traitements insecticides sont obligatoires, exception faite des cas où les dispositions particulières concernant les pépinières viticoles et les vignes mères de porte-greffe et de greffons prévues par l'arrêté du 19 décembre 2013 modifié, sus visé sont mises en œuvre. Les dates de traitement sont également rendues publiques par la DRAAF-SRAL dans les mêmes conditions que précédemment énoncées.

Article 6

Les traitements insecticides conduits dans le cadre de la lutte obligatoire contre la flavescence sont soumis à l'obligation de respect de la zone non traitée par rapport aux points d'eau d'une zone non traitée de 5 mètres de largeur en bordure de ces points d'eau sous réserve de la mise en œuvre des moyens permettant de diminuer le risque pour les milieux aquatiques dont la liste est publiée au Bulletin officiel du ministère de l'agriculture et de la pêche.

Chapitre IV : Arrachage des ceps de vigne

Article 7

Il est fait obligation aux propriétaires ou aux exploitants détenteurs des parcelles situées à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre de lutte défini à l'article 1, après notification de la présence de ceps contaminés par la DRAAF-SRAL Nouvelle-Aquitaine, la FREDON, la FDGDON ou du GDON territorialement compétent ou de l'organisme professionnel agissant sous son contrôle, de détruire ces ceps par arrachage ou dévitalisation, au plus tard le 31 mars suivant la date de découverte de la contamination.

Une surveillance est effectuée sur les parcelles ayant fait l'objet d'arrachage afin d'éliminer toute repousse de *Vitis vinifera* et porte-greffe.

Article 8

En application de l'article 9 de l'arrêté ministériel modifié du 19 décembre 2013 sus-visé, les parcelles culturales dans lesquelles plus de 20 % des ceps sont contaminés doivent être arrachées ou détruites dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 7.

Article 9

Tout propriétaire ou détenteur est tenu de détruire ou de remettre en état toute vigne non cultivée située dans le périmètre de lutte obligatoire défini à l'article 1, lorsqu'un risque de dissémination de la maladie à partir de cette vigne est mis en évidence par la DRAAF-SRAL Nouvelle-Aquitaine. Une fiche pratique concernant les méthodes de gestion des vignes non cultivées est consultable à l'adresse du site internet de la DRAAF Nouvelle-Aquitaine visée à l'article 5.

Chapitre V: Mesures d'exécution

Article 10

En application de l'article L 251-10 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), en cas de carence du propriétaire ou du détenteur pour l'une des mesures citées aux articles 5, 6, 7, 8 et 9, la FREDON territorialement compétente, peut sous le contrôle de la DRAAF - SRAL mettre en œuvre les travaux en exécution des mesures prises par les agents visés à l'article L250-2 du CRPM.

Article 11

Les frais de toute nature (arrachage, contrôle, exécution des travaux, etc.) induits par le non-respect de ces obligations sont à la charge des contrevenants. Le recouvrement des sommes engagées sera opéré dans les conditions prévues à l'article L251-10 du CRPM.

Article 12

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté du 22 mai 2017 relatif à l'organisation de la lutte contre la flavescence dorée.

Article 13

Le secrétaire général pour les affaires régionales, mesdames et messieurs les préfets et sous-préfets de la région Nouvelle-Aquitaine, ainsi que les maires des communes concernées, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt de Nouvelle-Aquitaine, les directeurs départementaux de la protection des populations sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et des préfectures des départements de la région Nouvelle-Aquitaine et affiché en mairie.

Bordeaux, le **25 JUIN 2018**

Le Préfet de région,


Didier VALLEMENT

10/06/2018

DIRECTOR GENERAL

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire - 1.1 : Département de la Dordogne

Le nom des communes entrées dans le PLO en 2018 figurent en **gris**

Le nom des communes déjà en PLO et déclarées nouvellement contaminées figurent en **italiques et gris**

SECTEURS

COMMUNES EN PERIMETRE DE LUTTE

	Communes contaminées	communes voisines
Bergeracois	BAYAC, BEAUMONT-DU-PERIGORD, BERGERAC, BOUNIAGUES, COLOMBIER, BONNEVILLE-ET-SAINT-AVIT-DE-CONNE-DE-LABARDE, COURS-DE-PILE, CREYSSE, EYMET, FAUX, FLAUGEAC, LA FUMADIERES, CARSAC-DE-GURSON, FORCE, FOUQUEYROLLES, FRAISSE, GAGEAC-ET-ROUILLAC, GARDONNE, CUNEGES, FONROQUE, LAMONZIE-GINESTET, LAMONZIE-SAINT-MARTIN, LAMOTHE-MONTRAVEL, LEMBRAS, MONTASTRUC, LE FLEIX, MONFAUCON, MAURENS, MESCOULES, MONBAZILLAC, MONESTIER, MONSAGUEL, MONTAZEAU, MONMADALES, MONTCARET, MOULEYDIER, NASTRINGUES, POMPORT, PORT-SAINT-FOY, PRESSIGNAC-VICQ, PRIGONRIEUX, MOULIN-NEUF, LE PIZOU, PLAISANCE, RAZAC- D'EYMET, RAZAC-DE-SAUSSIGNAC, RIBAGNAC, ROUFFIGNAC-DE-QUEYSSAC, SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH, SIGOULES, SADILLAC, SAINT-AGNE, SAINT-AUBIN-DE-CADELECH, SAINT-AUBIN-GURSON, SAINT-MEARD-DE-GURCON, DE-LANQUAIS, SAINT-CAPRAISE-D'EYMET, SAINT-CERNIN-DE-LABARDE, SAINT-GURSON, SAINT-MEARD-DE-GURCON, GEORGES-BLANCANEIX, SAINT-GERMAIN-ET-MONS, SAINT-GERY, SAINT-JULIEN-SAINTE-MICHEL-DE-MONTAIGNE, SAINT-D'EYMET, SAINT-LAURENT-DES-VIGNES, SAINT-NEXANS, SAINT-PIERRE-PERDOUX, SAINT-SAUVEUR, SERRES-ET-D'EYRAUD, SAINTE- EULALIE-D'EYMET, SAUSSIGNAC, SIGOULES, THENAC,	
Sariadals	BEYNAC-ET-CAZENAC, BORREZE, BOUZIC, CASTELS, DOMME, FLORIMONT-CAMPAGNAC-LES-QUERCY, CASTELNAU-GAUMIER, LE LARDIN-SAINT-LAZARE, MARNAC, MONTIGNAC, PAULIN, PAZAYAC, LA-CHAPELLE, CENAC-ET-SAINT JULIEN, SALIGNAC-EYVIGUES, SAINT-AMAND-DE-COLY, SAINT-AUBIN-DE-NABIRAT, SAINT-DAGLAN, NABIRAT, SAINT-MARTIAL-DE-CYBRANET, SAINT-GENIES, SAINT-LAURENT-LA-VALLEE, SAINT-POMPONT, NABIRAT, SAINTE-NATHALENE, SERGEAC, VEZAC.	
Nord-Ouest Double - Zone Cognac	CHASSAIGNES, PETIT-BERSAC, SAINT-AULAYE-PUYMANGOU, SAINT-PRIVAT-EN-PERIGORD	BOURG-DU-BOST, EYGURANDE-ET-GARDEDEUIL, LA-ROCHE-CHALAIS, VANXAINS.
Sud-Ouest	MONPEYROUX, MINZAC, SAINT-VIVIEN, VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT	

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire - 1.2 : Département de la Gironde

Le nom des communes entrées dans le PLO en 2018 figurent en grisé - les communes déjà en PLO et nouvellement contaminées *figurent en italique et grisé*

COMMUNES EN PÉRIMÈTRE DE LUTTE		communes voisines
GDON		
GDON du Libournais	Artigues-de-Lussac (Les), Lalande-de-Pomerol, Libourne, Lussac, Montlagne, Néac, Pomerol, Puisseguin, Saint-Christophe-des-Bardes, Saint-Émilion, Saint-Étienne-de-Lisse, Saint-Hippolyte, Saint-Sulpice-de-Faleyrens, Vignoneil,	Saint-Pey-d'Armens
GDON du Médoc	Arcins, Avensan, Bégadan, Blanquefort, Cantenac, Cussac-Fort-Médoc, Labarde, Lamarque, Lisrac-Médoc, Ludon-Médoc, Macau, Margaux, Moulis-en-Médoc, Ordonnac, Parempuyre, Pauillac, Pian-Médoc (Le), Prignac-en-Médoc, Saint-Christoly-Médoc, Saint-Estèphe, Saint-Laurent-Médoc, Saint-Sauveur, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc, Soussans, Taillan-Médoc (Le), Valeyrac, Vertheuil	Arsac, Blaignan, Castelnaud-de-Médoc, Cissac-Médoc, Civrac-en-Médoc, Couquègues, Gaillan-en-Médoc, Jau-Dignac-et-Loirac, Lesparre-Médoc, Queyrac, Saint-Germain-d'Esteuil, Vensac
GDON de Léognan	Cadaujac, Gradignan, Léognan, Martillac, Mérignac, Saint-Médard-d'Eyrans, Villeneuve-d'Ornon	Canéjan, Pessac, Talence
GDON du Saufertais et des Graves	Arbanals, Ayguemorte-les-Graves, Barsac, Beautiran, Bommès, Budos, Castres-Gironde, Cérons, Fargues, Illats, Isle-Saint-Georges, Brède (La), Landiras, Langon, Léogats, Mazères, Podensac, Portets, Preignac, Pujols-sur-Ciron, Saint-Michel-de-Rieufret, Saint-Morillon, Saint-Pardon-de-Corques, Saint-Pierre-de-Mons, Saint-Selve, Sauternes, Touloune, Virélade	Eysines, Haillan (Le), Martignas-sur-Jalle, Roailhan, Saint-Jean-d'Illac, Saucats
GDON de Castillon Francs	Balvès-de-Castillon, Castillon-la-Bataille, Francs, Gardéjan-et-Tourfiac, Gours, Petit-Palais-et-Cornemps, Puynormand, Saint-Cibard, Saint-Genès-de-Castillon, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Salles-de-Castillon (Les), Tayac	Sainte-Colombe, Saint-Philippe-d'Aiguille,
GDON du Bourgeais	Bayon-sur-Gironde, Bourg, Comps, Gauriac, Lansac, Mombrier, Prignac-et-Marcamps, Pugnac, Saint-Ciers-de-Canesse, Saint-Seurin-de-Bourg, Saint-Trojan, Samonac, Tauriac, Villeneuve	Teuilac
GDON de Saint-Julien	Saint-Julien-Beychevelle	
GDON des Bordeaux	Abzac, Aillas, Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Anglade, Arbis, Arveyres, Asques, Auriolles, Auros, Bagas, Barie, Baron, Bassanne, Bassens, Baurech, Béguey, Bellebat, Bellefond, Berson, Beychac-et-Caillau, Bieujac, Billaux (Les), Blaignac, Blasimon, Blaye, Blésignac, Bourdeilles, Branne, Brannens, Brouqueyran, Cabara, Cadarsac, Cadillac, Cadillac-en-Fronsadals, Camarsac, Cambes, Cambianes-et-Meynac, Camiac-et-Saint-Denis, Camiran, Camps-sur-l'Isle, Campugnan, Cantois, Caplan, Caplong, Carbon-Bianc, Cardan, Cars, Castelmoren-d'Albret, Cartelègue, Casseuil, Castelviel, Castels-en-Dorthe, Castillon-de-Castets, Caudrot, Cazals, Cazaugitat, Cessac, Civrac-sur-Dordogne, Coimères, Coirac, Coubeyrac, Courpiac, Cours-de-Monségur, Coutras, Créon, Croignon, Cubzac-les-Ponts, Daignac, Dardenac, Daubèze, Donzac, Doulezon, Escoussans, Espiet, Esseintes (Les), Eyrans, Faleyras, Fleu (Le), Fontet, Fossès-et-Faleysac, Fours, Fronsac, Frontenac, Gabarnac, Galgon, Gans, Gauriaguet, Générac, Génissac, Gensac, Gironde-sur-Dropt, Gornac, Grézillac, Guillac, Haux, Hure, Izon, Jugazan, Labescac, Ladaux, Lados, Lande-de-Fronsac (La), Lamothe-Landerron, Landerrouat, Landerrouet-sur-Ségur, Langoiran, Lapouyade, Laroque, Lestiac-sur-Garonne, Lèves-et-Thoumeyragues (Les), Lignan-de-Bordeaux, Lisirac-de-Durèze, Loupiac, Loupiac-de-la-Réole, Lugatgnac, Lugasson, Marcillac, Margueron, Marsas, Martres, Massugas, Mauriac, Mazlon, Mongauzy,	Artigues-près-Bordeaux, Aubiac, Baigneaux, Bayas, Bazas, Berthez, Birac, Bonnelan, Bonzac, Bordeaux, Bossugan, Bouliac, Braud-et-Saint-Louis, Carignan-de-Bordeaux, Caumont, Cavignac, Cauvignac, Cénac, Cenon, Cézac, Chamadelle, Civrac-de-Blaye, Cleyrac, Cours-les-Bains, Coutures, Cubnezais, Curdos, Cursan, Dieulivol, Donnazac, Églisottes-et-Chalaires (Les), Étauliers, Eynesse, Fargues-Saint-Hilaire, Flaujacgues, Floirac,

	<p>Monprimblanc, Monséguir, Montagoudin, Montignac, Montussan, Morizès, Mouillac, Moulleis-et-Villemartin, Moulon, Mournens, Naujan-et-Postiac, Nérigean, Noailac, Omet, Paillet, Peillegue, Périssac, Peujard, Pian-sur-Garonne (Le), Plassac, Pleine-Seive, Pompignac, Pondaurat, Porchères, Puybarban, Quinsac, Rauzan, Réole (La), Rimons, Rions, Rivière (La), Romagne, Roquebrune, Ruch, Sadirac, Saillans, Saint-Aignan, Saint-André-de-Cubzac, Saint-André-du-Bois, Saint-Androny, Saint-Antoine-du-Queyret, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Aubin-de-Blaye, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Saint-Christoly-de-Blaye, Nazaire, Saint-Brice, Saint-Caprais-de-Blaye, Saint-Caprais-sur-Gironde, Sainte-Croix-du-Mont, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Ciers-sur-Gironde, Sainte-Ferme, Sainte-Florence, Sainte-Foy-la-Longue, Sainte-Gemme, Saint-Genès-de-Foncaude, Saint-Genès-de-Fronsac, Saint-Genès-de-Lombaud, Saint-Germain-de-Grave, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Jean-de-Blaignac, Rivière, Saint-Gervais, Saint-Girons-d'Aiguevives, Saint-Hilaire-de-la-Noaille, Saint-Jean-de-Blaignac, Saint-Laurent-du-Bois, Saint-Laurent-du-Plan, Saint-Léon, Saint-Loubert, Saint-Loubès, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Macaire, Saint-Maixant, Saint-Martial, Saint-Martin-de-Lerm, Saint-Martin-de-Sescas, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Martin-du-Puy, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Michel-de-Fronsac, Saint-Michel-de-Lapujade, Saint-Palais, Saint-Paul, Saint-Pey-de-Castets, Saint-Pierre-d'Aurillac, Saint-Pierre-de-Bat, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Quentin-de-Caplong, Saint-Romain-la-Vivée, Saint-Seurin-de-Cursac, Saint-Sève, Saint-Sulpice-de-Guilleragues, Saint-Sulpice-de-Pommiers, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Sainte-Terre, Saint-Vincent-de-Paul, Saint-Vincent-de-Perthignas, Saint-Vivien-de-Monséguir, Salleboeuf, Saugon, Sauve (La), Sauvelerre-de-Guyenne, Savignac, Savignac-de-l'Isle, Semens, Sigalens, Soullignac, Soussac, Tabanac, Taillecaval, Targon, Tizac-de-Curton, Tourne (Le), Val de Virvée, Vayres, Vérac, Verdels, Villenave-de-Rions, Virsac, Yvrac</p>	<p>Floudès, Gajac, Grignols, Guîtres, Juillac, Lagorce, Laruscade, Latresne, Lavazan, Lerm-et-Musset, Lignan-de-Bazas, Liguoux, Lormont, Loubens, Loupes, Lugon-et-l'Île-du-Carnay, Madirac, Maransin, Marcenais, Marimbault, Marions, Masselles, Mérignas, Mesterrieux, Neufons, Nizan (Le), Noailan, Peintures (Les), Pessac-sur-Dordogne, Pineuilh, Pompéjac, Pout (Le), Pujols, Puy (Le), Reignac, Riocaud, Roquille (La), Sablons, Saint-André-et-Appelles, Saint-Avit-de-Soulège, Saint-Côme, Sainte-Foy-la-Grande, Sainte-Radegonde, Saint-Genès-du-Bois, Saint-Hilaire-du-Bois, Saint-Laurent-d'Arce, Saint-Mariens, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Philippe-du-Seignal, Saint-Savin, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Vivien-de-Blaye, Saint-Yzan-de-Soudiac, Sauviac, Sendets, Sillas, Tarnès, Tizac-de-Lapouyade, Tresses, Villegouge</p>
<p>Hors GDON</p>	<p>Salles</p>	<p>Bailzac, Belin-Beliet, Brach, Bruges, Carcans, Hourcin, Origne, Salaunes, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Aubin-de-Médoc, Sainte-Hélène</p>

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire

- 1.3 : Département des Landes

Le nom des communes entrées dans le PLO en 2018 figurent en grisé

Le nom des communes déjà en PLO et déclarées nouvellement contaminées figurent en italiques et grisé

SECTEURS	Communes contaminées	communes voisines
ARMAGNAC	ARTHEZ-D'ARMAGNAC, BETBEZER-D'ARMAGNAC, GABARRET, HONTANX, LABASTIDE-D'ARMAGNAC, LAGRANGE, LE FRECHE, MAUVEZIN-D'ARMAGNAC, PARLEBOSQ, PERQUIE, SAINT-JULIEN-D'ARMAGNAC, SAINT-JUSTIN, SARBAZAN, VILLENEUVE-DE-MARSAN	BOURDALAT, ESTIGARDE, HERRE, LUSSAGNET, POUYDESSEAUX, ROQUEFORT, SAINT-GEIN, SAINT-GOR, VIELLE-SOUBIRAN, LE VIGNAU
TURSAN	AIRE-SUR-ADOUR, BAHUS-SOUBIRAN, BUANES, RENUNG, CASTELNAU-TURSAN, CLASSUN, EUGENIE-LES-BAINS, FARGUES, GEAUNE, LACAJUNTE, LARRIVIERE, LAURET, MIRAMONT-SENSACQ, PECORADE, PHILONDENX, PIMBO, PUYOL-CAZALET, SAINT-LOUBOUER, URGONS, VIELLE-TURSAN,	
CHALOSSE	AMOU, AUBAGNAN, AUDIGNON, BANOS, CAUPENNE, <u>COUDURES</u> , EYRES-MONCUBE, HORSARRIEU, LAMOTHE, MONTFORT-EN-CHALOSSE, MONTAUT, MONTGAILLARD, MONTSOUE, MUGRON, NERBIS, POYANNE, SAINT-SEVER, <u>SAINTE-COLOMBE</u> , SOUPROSSE, TOULOUZETTE.	ARSAGUE, BASTENNE, BONNEGARDE, BRASSEMOUY, DOAZIT, DUMES, HAGETMAU, HAURIET, LE LEUY, LOURQUEN, MAYLIS, NASSIET, ONARD, <u>SARRAZIET</u> , <u>SERRES-GASTON</u> , TARTAS
MARSAN	BASCONS, BRÉTAGNE DE MARSAN, GRENADE-SUR-ADOUR, LAGLORIEUSE, PUJO-LE-PLAN, SAINT-MAURICE-SUR-ADOUR, BOUGUE, BORDERES-ET-LAMENSANS	ARTASSENX, AURICE, MAURRIN, SAINT-CRICQ-VILLENEUVE, SAINTE-FOY, SAINT-AVIT, GAILLERES

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire

1.4 : Département de Lot et Garonne

- Le nom des communes entrées dans le PLO en 2018 figurent en grisé
- Le nom des commune déjà en PLO et déclarées nouvellement contaminées figurent en italiques et grisé

- Communes contaminées

Appellation BUZET : Ambrus, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Damazan, Espiens, Feugarolles, Lavardac, Leyritz-Moncassin, Moncaut, Mongaillard, Montagnac-sur-Auvignon, Montesquieu, Nérac, Puch-d'Agenais, Razimet, Sainte-Colombe-en-Brulhois, Saint-Léon, Saint-Pierre-de-Buzet, Vianne, Villefranche-du-Queyran, Xaintrailles.

- **Appellation DURAS** : Auriac-sur-Dropt, Baleysagues, Duras, Esclottes, Loubès-Bernac, Moustier, Pardallan, Sauvetat-du-Dropt, Savignac-de-Duras, Saint-Astier, Saint-Jean-de-Duras, Saint-Sernin-de-Duras, Sainte-Colombe-de-Duras, Soumensac, Villeneuve-de-Duras.

- **Appellation MARMANDAIS** : Beaupuy, Bouglon, Cambes, Castelnau-sur-Gupie, Cocumont, Escassefort, Lachapelle, Lagupie, Lévigac-de-Guyenne, Marcellus, Marmande, Mauvezin-sur-Gupie, Meilhan-sur-Garonne, Monteton, Montpouillan, Peyrière, Romestaing, Saint-Avit, Saint-Géraud, Saint-Martin-Petit, Sainte-Bazaille, Saint-Sauveur-de-Meilhan, Samazan, Seyches, Virazeil.

- **A.O.C. ARMAGNAC**, hors zone "Buzet" ou "Brulhois" : Lannes, Mézin, Saint-Pé-Saint-Simon, Poudenas

- **A.O.V.D.Q.S. COTES DU BRULHOIS** : Astaffort, Aubiac, Caudecoste, Clermont-Soubiran, Cuq, Laplume, Layrac, Nomdieu, Saumont.

- **Hors AOC** : Agnac, Aiguillon, Allez-et-Cazeneuve, Bazens, Bias, Boé, Bourran, Cancon, Casseneuil, Caumont-sur-Garonne, Clairac, Clermont-Dessous, Colayrac-Saint-Cirq, Dolmayrac, Fauillet, Fongrave, Fourques-sur-Garonne, Frégimont, Gontaud-de-Nogaret, Lacépède, Lafitte-sur-Lot, Laroque-Timbaut, Lauzun, Le Mas-d'Agenais, Monbahus, Monviel, Pinel-Hauterive, Port-Sainte-Marie, Pont-du-Casse, Prayssas, Saint-Barthélémy-d'Agenais, Saint-Etienne-de-Fougères, Saint-Léger, Sainte-Marthe, Saint-Maurice-de-Lestapel, Saint-Pierre-sur-Dropt, Saint-Salvy, Sainte-Livrade-sur-Lot, Sérignac-sur-Garonne, Ségalas, Temple-sur-Lot (Le), Thouars-sur-Garonne, Trentels, Varès, Villeneuve-Sur-Lot

- Communes voisines susceptibles d'être contaminées :

Agen	Hautesvignes	Roquefort
Agmé	Jusix	Roumagne
Aiguillon	Labastide-Castel-Amouroux	Saint-Colomb-De-Lauzun
Allemans-Du-Dropt	Lafox	Sainte-Colombe-De-Villeneuve
Andiran	Lagarrique	Saint-Eutrope-de-Born
Argenton	Lagruère	Sainte-Gemme-Martailac
Bajamont	Lalandusse	Saint-Hilaire-De-Lusignan
Beaugas	Lamontjoie	Saint-Jean-de-Thurac
Birac-Sur-Trec	Laparade	Saint-Laurent
Bon-Encontre	Lasserre	Sainte-Maure-De-Peyriac
Boudy-de-Beauregard	Laugnac	Saint-Nicolas-de-la-Balermie
Bourgougnague	Lédats (Le)	Saint-Pardoux-Du-Breuil
Brax	Longueville	Saint-Pardoux-Isaac
Calonges	Lougratte	Saint-Pastour

Cassignas	Lusignan-Petit	Saint-Robert
Castelculier	Madailles	Saint-Romain-Le-Noble
Casteljaloux	Marmont-Pachas	Saint-Sardos
Castelmoron-Sur-Lot	Miramont-De-Guyenne	Saint-Sixte
² Caubon-Saint-Sauveur	Moirax	Saint-Urcisse
Cauzac	Monbalen	Saint-Vincent-De-Lamontjole
Cours	Monclar	Sauvagnas
Couthures-Sur-Garonne	Moncrabeau	Sembas
La Croix-Blanche	Monheurt	Séneslis
Douzains	Montastruc	Sérignac-Péboudou
Durance	Montauriol	Sauveterre-Saint-Denis
Estillac	Montignac-de-Lauzun	Sos
Fals	Montignac-Toupinerie	Taillebourg
Fauguerolles	Montpézat	Tombeboeuf
Fieux	Moulinet	Tonneins
Foulayronnes	Nicole	Verteuil-D'Agenais
Francescas	Pailloles	Villebramar
Fréchou (Le)	Le Passage d'Agen	Villeton
Galapian	La Réunion	
Gaujac	Pompey	
Granges-sur-Lot	Pujols	
Grateloup-Saint-Gayrand	Puymiclan	
Grayssas	Puyssérampion	
Grézet-Cavagnan	Réaup-Lisse	

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire

1. 5 : Département des Pyrénées Atlantiques

Le nom des communes entrées dans le PLO en 2018 figurent en **grisé**

Le nom des communes déjà dans le PLO et nouvellement contaminée figurent en **italique - grisé**

SECTEURS	Communes contaminées	communes voisines
JURANÇON	ABOS, <i>ARBUS</i> , BIZANOS, CARDESSE, CUQUERON, DENGUIN, GAN(ZONAGE), <i>GELOS</i> , JURANCON, LACOMMANDE, LAHOURCADE, LASSEUBE (ZONAGE), LASSEUBETAT(ZONAGE), LESCAR, LUCQ-DE-BEARN, MAZERES-LEZONS, MONEIN, PARBAYSE, TARSACQ, PARDIES	ARTIGUELOUVE, AUBERTIN, AUSSEVIELLE, BOSDARROS, BEYRIE-EN-BEARN, BOUGARBER, CESCOU, ESCOU, ESCOUT, ESTIALESQ, GOES, HAUT-DE-BOSDARROS, LABASTIDE-CEZERACQ, LABASTIDE-MONREJEAU, LAROIN, NARCASTET, OGEU-LES-BAINS, RONTIGNON, SAINT-FAUST, SIROS, UZOS
VIC-BILH	ARRICAU-BORDES(ZONAGE), ARROSES, AUBOUS, BETRACQ, CADILLON, CONCHEZ-DE-BEARN, CORBERE-ABERES(ZONAGE), CROUSEILLES, DIUSSE, GAYON, LASSERRE, MONCAUP, MONCLA, MONT-DISSE, PORTET, SEMEACQ-BLACHON, TADOUSSE-USSAU(ZONAGE), VIALER(ZONAGE)	AYDIE, BASSILLON-VAUZE, LALONGUE, LESPIELLE
AUTRE	CABIDOS, GARLIN, LACADEE, MALAUSSANE, ORTHEZ	MONTAGUT, POURSUIGUES-BOUCOUE, BOUEILH-BOUEILHO-LASQUE, BONNUT, RIBARROUY

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire

- 1.6 : Département de la Corrèze

Le nom des communes entrées dans le PLO en 2018 figurent en grisé

SECTEURS	Communes contaminées
BRANCEILLES-SUD CORREZE	BRANCEILLES, BRIVEZAC, LA CHAPELLE AUX SAINTS, CHAUFFOUR-SUR-VELL, <u>LISSAC-SUR-COUZE</u> , MEYSSAC, NONARDS, QUEYSSAC-LES-VIGNES, SAILLAC, SAINT JULIEN MAUMONT
	Communes voisines susceptibles d'être contaminées
BRANCEILLES-SUD CORREZE	LIGNEYRAC, SAINT BAZILE DE MEYSSAC

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : périmètre de lutte obligatoire
1.7 : département de la Charente

Communes contaminées - RM : risque modéré, RE : risque élevé

Angeac Champagne	RE	Mesnac	RM
Angeac Charente	RE	Les Métairies	RE
Anville	RM	Mons	RM
Ars	RE	Montboyer	RM
Baignes Ste Radegonde	RE	Montchaude	RE
Barbezieux St Hilaire	RE	Montigné	RE
Bardenac	RE	Mosnac	RE
Barret	RE	Moutiers	RM
Bassac	RM	Nercillac	RE
Bemeuil	RM	Nonac	RM
Bessac	RM	Nonville	RM
Blanzac Porcheresse	RE	Orioles	RM
Boisbreteau	RM	Passirac	RE
Bonneuil	RE	Pérule	RE
		Pouillignac	RM
Bouteville	RE	Reignac	RE
Boutiers St Trojan	RE	Réparsac	RE
Bréville	RE	Rouillac	RE
Brie s/s Chalais	RE	Graves St Amant	RE
Brossac	RE	St Amant de Nouère	RE
Champmignon	RM	St Aulais la Chapelle	RE
Chantillac	RM	St Brice	RE
Chassors	RE	St Cybardeaux	RE
Châteaubernard	RE	St Félix	RE
Châteauneuf s/Charente	RE	St Fort s/le Né	RE
Chatignac	RE	St Laurent de Cognac	RE
Cherves Richemont	RE	St Laurent des Combes	RE
Chillac	RM	St Léger	RM
Cognac	RE	St Martial	RE
Condéon	RM	St Médard de Barbezieux	RE
Courbillac	RE	Auge St Médard	RE
Cressac St Genis	RM	St Même les Carrières	RE
Criteuil la Magdeleine	RE	St Palais du Né	RE
Echallat	RE	St Preuil	RM
Foussignac	RE	Ste Sévère	RE
Gensac la Pallice	RE	St Simeux	RE
Genté	RM	Ste Souline	RE
Gimetux	RE	St Sulpice de Cognac	RE
Gondville	RM	St Vaïler	RM
Guimps	RM	Salles de Barbezieux	RE
Gutzengard	RM	Salles d'Angles	RE
Houlette	RE	Sauvignac	RE
Jamac	RE	Segonzac	RE
Javrezac	RE	Sigogne	RE
Juillac le Coq	RE	Sonneville	RE
Lachaise	RM	Touvérac	RM
Lagarde s/le Né	RM	Touzac	RE
Lignières Sonnevile	RE	Triac Lutraut	RM
Louzac St André	RE	Vaux Rouillac	RE
Mairxe	RE	Verdille	RM
Mareuil	RE	Verrières	RE
Mérignac	RE	Vibrac	RE
Merpins	RE	Vignolles	RE

**ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire
1. 7 : Département de la Charente (suite)**

Communes voisines

Alignes et Puydroux	Fléac	Ronsenac
Aligre	Fleurac	Rouffiac
Ambérac	Fontclairrau	Rougnac
Ambleville	Fontenille	Roulet St Estèphe
Anais	Fouquebrune	St Aman de Montmoreau
Angeduc	Fouqueure	St Aman de Boixe
Angoulême	Garat	St Aman de Bonneure
Asnières s/Noûère	Gardes le Pontaroux	St Angeau
Aubeville	Genac	St Avit
Aunac	Les Gours	St Bornet
Aussac Vadalle	Gourville	St Ciers s/Bonneure
Batzac	Grassac	Ste Colombe
Barbezères	Gurat	St Europe
Bayers	Hiersac	St Fraigne
Bazac	Jauldes	St Front
Bécherasse	Juigrac	St Genis d'Hiersac
Belton	Juillé	St Germain de Montbron
Bessé	Juferne	St Gourson
Bignac	Jurignac	St Groux
Birac	Ladiville	St Laurent de Batzagot
Bianzaquet St Cybard	Lamérac	St Projet St Constant
Bonneville	Laprade	St Quentin de Chalais
Bornes	Lichères	St Romain
Bors de Montmoreau	Ligne	St Saturnin
Bors de Baignes	Linars	St Séverin
Bouët	Longré	St Simon
Bourg Charente	Lonnes	St Somin
Brettes	Lupsault	St Yrieix s/ Charente
Brie	Luxé	Salles de Villefagnan
Brie fs Barbezieux	Magnac Lavalette Villars	Salles Lavalette
Buzac	Maine de Boixe	Sers
Celletas	Mainfonds	Streuil
Chadurie	Malaville	Souffignac
Chalais	Manste	Souvigné
Chalignac	Mercillac Larville	Soyaux
Champagna Vigny	Marsac	Le Tâtre
Champrier	Marthon	Torsac
La Chapelle	Médillac	Tourniers
Charmant	Montbron	Touvre
Charme	Montignac Charente	Trois Pals
Charras	Montignac le Coq	Tusson
Chavenat	Montmoreau St Cybard	Valence
Chazelles	Mornac	Vars
Chenommet	Mouhiers s/Boëms	Vaux Lavalette
Chenon	Moutonneau	Ventouse
Clais	Nabinaud	Verteuil s/ Charente
Combiens	Nancians	Vervant
Condac	Nersac	Vilhonneur
Cougens	Oradour	Villebois Lavalette
Coulonges	Orgedeuil	Villefagnan
Courcome	Orival	Villegats
Courgeac	Pérignac	Villejeaus
Courtac	Pilac	Villejoubert
La Couronne	Plazac	Villognon
Deviet	Passeac Rouffiac	Vindelle
Dignac	Poursac	Viville
Dirac	Pranzac	Vouharte
Douzat	Puymoyen	Vouglézac
Ebréon	Raix	Vouthon
Edon	Rancogne	Vouzan
Eraville	Ranville Breuilleaud	Xambes
Les Essards	Roux Martin	Yviers
Etriac	Rivières	Yvrac et Mailleyrand
Feuillade	La Rochette	

**ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire
1. 8 : département de la Charente-Maritime**

Communes contaminées - RM : risque modéré, RE : risque élevé

Agudelle	RM	La Gênetouze	RE	St Eugène	RE
Alias Bocage	RM	Givrezac	RE	St Fort s/Gironde	RE
Arçes	RE	Les Gonds	RM	St Genis de Saintonge	RE
Archiac	RE	Gourville	RE	St Georges Antignac	RE
Asnières la Giraud	RE	Grandjean	RM	St Georges des Agouts	RE
Aujac	RM	Grézac	RM	St Georges des Coteaux	RM
Aumagne	RE	Guitinères	RM	St Germain de Lusignan	RE
Authon Ebéon	RM	Halmes	RE	St Germain de Vibrac	RE
Avy	RM	Jarnac Champagne	RM	St Germain du Seudre	RM
Bagnizeau	RE	Jazennes	RM	St Grégoire d'Ardenes	RM
Bailans	RE	Jonzac	RM	St Hilaire de Villefranche	RM
Barzan	RE	Juicq	RM	St Hilaire du Bois	RE
Beauvais s/Matha	RM	Lonzac	RM	St Julien de l'Escap	RM
Bercloix	RM	Lorignac	RM	St Léger	RM
Bemaud	RE	Louznac	RE	St Malgrin	RE
Biron	RM			St Martial de Mirambeau	RE
Blanzac Les Matha	RE	Macqueville	RE		
Bois	RE	Messac	RE	St Martin d'Ary	RM
Bolsredon	RE	Matha	RE	St Martin de Juliers	RE
Bougneau	RM	Mazerolles	RM	St Maurice de Tavernole	RM
Boulenc Touvent	RM	Meschers s/Gironde	RM	Ste Mère	RM
Bresdon	RE	Messac	RM	St Ouen la Thene	RM
Brie s/s Archiac	RE	Meursac	RE	St Palais de Pholn	RE
Brie s/s Matha	RE	Migran	RE	St Pierre de Juliers	RE
Brie s/s Montagne	RE	Mirambeau	RE	St Quentin de Rançanne	RE
Brives s/Charente	RM	Molnga	RM	Ste Ramée	RM
Brizambourg	RM	Mons	RE	St Romain de Benêt	RM
La Brousse	RE	Montguyon	RE	St Sauvant	RE
Burie	RE	Montils	RE	St Seurin de Palenne	RM
		Montlieu la Garde	RM	St Saver de Saintonge	RE
Chadenac	RM	Montpeilier de Médilan	RE	St Sigismond de Clermont	RE
Chamoillac	RE	Mortagne s/Gironde	RE	St Simon de Bordes	RM
Champagnolles	RE	Mortiers	RE	St Simon de Pellouaille	RM
Charlers	RE	Mosnac s/Seugne	RE	St Sorin de Conac	RE
La Chapelle des Poirs	RM	Nantillé	RM	St Thomas de Conac	RE
Charutzac	RE	Neuilzac	RE	Sainies	RM
Chenac St Seurin d'Uzet	RE	Neuilles	RE	Saignac de Mirambeau	RE
Chêrac	RE	Neuvicq	RM	Saignac s/Charente	RE
Charbonnières	RE	Neuvicq le Château	RE	Sémillac	RE
Chermignac	RM	Nieul Les Sainies	RM	Samoussac	RE
Clam	RE	Nieul le Virouil	RE	Samussac	RM
Citon s/Seugne	RE	Orignolles	RM	Le Seure	RE
Colombiers	RM	Ozillac	RE	Siecq	RE
Consac	RM	Pérignac	RE	Sonnac	RE
Coulonges	RM	Pessines	RM	Soubran	RE
Courcerac	RE	Piassac	RM	Souméras	RE
Courcoury	RE	Pons	RM		
Courpignac	RE	Port d'Envaux	RM	Tarzac	RM
Coux	RE	Préguillac	RE	Tesson	RM
Cozes	RM	Prignac	RE	Thalms	RE
Cravans	RM	Réaux	RM	Thénac	RE
Dompiens s/Charente	RE	Rélaud	RM	Thézac	RM
Le Douhet	RM	Rioux	RM	Thors	RE
Echebrune	RM	Rouillac	RE	Les Touches de Périgny	RE
Ecoyeux	RE	Rouffignac	RE	Tugéras St Maurice	RM
Les Eglises d'Argenteuil	RE	St André de Lidon	RM	Vanzac	RM
Epargnes	RM	St Bonnet s/Gironde	RE	Varalze	RE
Fléac s/Seugne	RM	St Bris des Bois	RM	Vénérand	RM
Flotac	RE	St Césaire	RE	Villars en Pons	RM
Fontaines d' Ozillac	RE	St Clers Champagne	RM	Villars les Bols	RE
Fontcouverte	RM	St Clers du Taillon	RE	Villexavier	RM
La Frédière	RM	St Dizant du Bois	RM		
Gémozac	RE				

ANNEXE 1 à L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL : Périmètre de lutte obligatoire
1. B : département de la Charente-Maritime (suite)

Communes voisines

Aigrefoaille d'Aunis	Courant	Montroy	St Martial de Viaterne
Aix	Courcelles	Monagne	St Martin de Coux
Aixas Champagne	Courçon	Momac s/Seudre	St Martin de Ré
Auais	Cram Chaban	Le Mung	St Médard
Angliers	Crazannes	Muron	St Médard d'Aunis
Angoulins	Cressé	Nachamps	St Nazaire s/Charente
Annepont	Croix Chapeau	Nancras	St Ouan d'Aunis
Annezay	La Croix Comtesse	Néré	St Palais de Négrignac
Aniezant la Chapelle	Dampierre s/Boutonne	Neul s/Mer	St Palais s/Mer
Archingeay	Dozul s/e Mignon	Neuille s/Seudre	St Pardoux
Ardisières	Dokus d'Oléron	Les Nouillers	St Pierre d'Amilly
Ars en Ré	Dompierre s/Mer	Nuaille d'Aunis	St Pierre de l'Isle
Arthenac	Echillais	Nuaille s/Boutonne	St Pierre d'Oléron
Arvert	Ecurat	Paillé	St Pierre du Palais
Aulnay	Les Eduts	Péré	St Porchaire
Balenzac	Esnendes	Le Pin	Ste Radegonde
Ballon	Les Esards	St Denis du Pin	St Romain s/Gironde
La Barde	Estules	Pisany	St Saturnin du Bois
Bezauges	Espiremont	Pissay	St Sauveur d'Aunis
Beaugeay	Fenioux	Poignac	St Savinien
Beluire	Fenières	Pomniers Moulons	St Séverin s/Boutonne
La Benate	La Flotte	Pont l'Abbé d'Arnoult	St Somin
Benon	Fontaine Chalendray	Pouillac	Ste Souffe
Bemay St Martin	Fontenet	Poursay Gamaud	St Sulpice d'Arnoult
Beurlay	Forges	Puiborsau	St Sulpice de Royen
Biguay	Le Fouilloux	Puy du Lac	St Valze
La Bois Plage en Ré	Fours	Puyravault	St Xandre
Bords	Geay	Puyroland	Saleignes
Boreste et Martron	Genouillé	Rivedoux Plage	Salles s/Mer
Boscamnant	Germignac	Rochefort	Saujon
Bouhé	Gibourne	La Rochelle	Seigné
Bourcefranc le Chapeu	Le Gicq	Romegoux	Soubise
Bran	La Grève s/Mignon	Royan	Soullignonne
Breuil la Réorte	La Gripperie St Symphorien	Sablonceaux	Sousmoutins
Breuillet	Le Gua	St Agnant	Surgères
Breuil magne	Le Gué d'Alébré	St Aigulin	Tallant
Bussac sur charente	Hiers Brouage	St Augustin	Taillebourg
Bussac Forêt	La Jard	St Christophe	Talmont sur Gironde
Cabariot	La Jarne	St Clément des Baleines	Temant
Calles	La Jarrie Audouin	Ste Colombe	Theix
Cercoux	Jussas	St Coutant le Grand	Le Thou
Chaillevoite	Lagord	St Crépin	Tonnay Boutonne
Chambon	Landes	St Cyr du Dorat	Tonnay Charente
Champagnac	Landrais	St Denis d'Oléron	Torix
Champagne	Léoville	St Dizant du Gua	Tritzay
Champdolent	Loire s/Nie	St Félix	La Vallée
Chanlemerie s/la Soie	Loix	St Frouit	Vendre
Le Chateau d'Oléron	Longèves	Ste Gemme	Vorzay
Chateillon Plage	Loulay	St Georges de Didonne	Vergré
Chatenet	Lozay	St Georges d'Oléron	La Vergne
Le Chay	Luchat	St Georges du Bois	Vérines
Chepniers	Lussac	St Germain de Marencennes	Vervant
Cherettes	Lussant	St Hippolyte	Vibrac
Chevancaux	Marennes	St Jean d'Angély	La Villedieu
Chives	Marignac	St Jean d'Angle	Villemorin
Clerzac	Marsais	St Jean de Liversay	Vileneuve la Comtesse
Cire d'Aunis	Marsilly	St Just Luzac	Villiers Couture
Clérac	Les Mathes	St Laurent de la Barrière	Vinax
La Cisse	Mazeray	St Laurent de la Prée	Vrillé
La Clotte	Meda	Ste Lheurine	Vrion
Coivert	Mérignac	St Loup	Voissay
Contra	Meux	St Mandé s/Brédoire	Vouhé
Comte Ecluse	Migné	St Mand	Port des Barques
Comte Royal	Moeze	Ste Marie de Ré	La Brée les Bains
La Courde s/Mer	Montendre	St Martial sur Nè	

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral

A : Modalités de surveillance générale de la flavescence dorée dans le bassin viticole des Charentes-Cognac (départements 16 et 17)

Dans l'ensemble des communes, il est fait obligation à tout propriétaire, exploitant ou détenteur de vigne d'enregistrer le résultat de la prospection de chaque parcelle de vigne sur une fiche de prospection.

Des fiches de prospection spécifique sont envoyées aux propriétaires, exploitants ou détenteurs de parcelles inscrites au cadastre viticole informatisé, par le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC). Elles **doivent être retournées** à la Fédération Régionale de Défense contre les Organismes Nuisibles (F.R.E.D.O.N.) antenne de Cognac **avant le 1er octobre 2018**. La date limite de retour doit impérativement être respectée.

Une copie des fiches de prospection doivent être conservées durant cinq campagnes dans le registre pour la production végétale, conformément aux dispositions prévues par l'article L257-3 du code rural et de la pêche maritime. Lors d'un contrôle sur place, elles sont tenues à la disposition des agents de la DRAAF ou des personnes agissant pour son compte.

Les prospections obligatoires consistent à :

- arpenter son vignoble rang par rang et observer toutes les faces des rangs en vue de repérer les ceps présentant des symptômes en zone contaminée (à risque élevé ou modéré) ; dans la zone déclarée indemne, la prospection peut être allégée jusqu'à faire au minimum le tour de chaque parcelle dans la mesure où l'ensemble des rangs est totalement visible d'un bout à l'autre ; en cas de symptômes douteux, l'arpentage rang par rang sera repris
- identifier et marquer les ceps présentant des symptômes, au plus tard une semaine avant le début des vendanges.
- déclarer sans délai toute suspicion au service en charge de la protection des végétaux (SRAL) ou à son délégataire, la FREDON.

B : Cas des communes placées en aménagement de lutte dans le bassin viticole des Charentes-Cognac - Liste des éléments devant être pris en compte dans le cahier des charges des Chambres d'Agricultures de Charente et Charente-Maritime. (CA)

1. Communes concernées et objectifs de surveillances conduits par la CA.
2. Etat des lieux de la contamination n-1 sur le territoire de ces communes
3. Contrôle du vecteur et traitements
 - a. Protocole de piégeage
 - b. Maillage des pièges
 - c. Relevé des pièges
4. Traitements insecticides
 - a. Déclenchements des traitements
 - b. Modalités de déclenchements des traitements
 - c. cartographie des traitements
 - d. déclenchement de traitement non prévu initialement
 - e. obligations d'information relatives aux modalités de traitement
 - f. les dates traitements
 - g. l'intérêt de la lutte aménagée
5. Protocole de prospections

- a qui réalise la prospection ?
- b. Période de prospection
- c. caractéristiques des communes prospectées
- d. Densité de prospection
- e. Prélèvements
- f. Découverte d'un foyer à proximité d'un autre GDON
- g. Repérage et envoi des échantillons pour analyse
- h. Restitution des prospections
- i. Courriers aux viticulteurs
- j. Confidentialité des données extraites du CVI

C : liste des éléments devant être pris en compte dans le cahier des charges des GDON

- 1 : La réglementation des groupements de défense contre les organismes nuisibles (GDON).
 - Extrait du code rural
 - Le devoir de confidentialité des salariés et intervenants du GDON
 - La confidentialité des données extraites du CVI
- 2 : Communes concernées et objectifs du GDON
- 3 : Communes associées au GDON hors périmètre de lutte obligatoirement
- 4 : Etat des lieux de la contamination n-1 dans le GDON
- 5. Contrôle du vecteur et traitements
 - a. Protocole de piégeage
 - b. Maillage des pièges
 - c. Relevé des pièges
- 6. Traitements insecticides
 - a. Déclenchements des traitements
 - b. Modalités de déclenchements des traitements
 - c. cartographie des traitements
 - d déclenchement de traitement non prévu initialement
 - e. obligations d'information relatives aux modalités de traitement
 - f. les dates traitements
 - g. l'intérêt de la lutte aménagée
- 7 Protocole de prospections
 - a qui réalise la prospection ?
 - b. Période de prospection
 - c. caractéristiques des communes prospectées
 - d. Densité de prospection
 - e. Prélèvements
 - f. Découverte d'un foyer à proximité d'un autre GDON
 - g. Repérage et envoi des échantillons pour analyse
 - h. Restitution des prospections
 - i. Courriers aux viticulteurs

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-25-048

Arrêté accordant une autorisation d'exploiter - ABELA
Cyril (33)



Dossier n°18122

ARRETE accordant autorisation d'exploiter

Le préfet de la Région Nouvelle Aquitaine

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) d'Aquitaine,

VU la demande présentée par Monsieur ABELA Cyril demeurant La Mothe Sud 33760 MONTIGNAC,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}

Monsieur ABELA Cyril demeurant La Mothe Sud 33760 MONTIGNAC, est autorisé à exploiter 11 ha 04 a 12 ca dont 1 ha 79 a 80 ca en nature de vigne AOC, le reste en terre situés à MARTRES - MONTIGNAC appartenant à GFA DE LA MOTTE - Mr FIOROTTO Serge. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : WC 31-34-86-89 // A 519-842-843.

Article 2.

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

A Limoges, le 25 mai 2018

Pour le préfet et par délégation,
Le D.R.A.A.F.,
P/Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-070

B-2018-109 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 Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole
(33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 109

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 Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

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 Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole (33) 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 Préfet, **Le Secrétaire général pour les affaires régionales**

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-070 - B-2018-109

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-070 - B-2018-109

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation des projets :

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc 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, les conventions opérationnelles relatives à la Commune de Taillan-Médoc et à la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc portent sur la maîtrise en réserve foncière d'emprises stratégiques et majeures pour le développement de l'habitat et le développement urbain, sur ces communes. Elles permettront 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 d'une emprise foncière située sur la commune du Taillan-Médoc d'environ 11,5 ha et qui portera à terme un projet de logements et l'acquisition et le portage d'une emprise foncière située sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc d'environ 14,48 ha et qui portera à terme un projet de logements.

Les projets sur ces emprises permettront 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 810 sur le territoire

communal, sur la période 2016-2021, dont 120 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 :

Convention relative à la Commune de Taillan-Médoc : 3 500 000 euros

Convention relative à la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc : 4 500 000 euros

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- **Projet 1 : Avenue de la Boétie – Le Taillan Médoc**

Site : Avenue de la Boétie, foncier nu, zonage au PLU : AU99, 11,5 ha, 4 parcelles.

Projet : L'emprise foncière identifiée est destinée au développement d'une opération de logements. Le site comprend 4 parcelles cadastrées section AI, numéros 216-219-251 et 252, pour une superficie de 11.51 ha. Le potentiel du site est renforcé par sa forte proximité au centre commercial « carrefour market », et d'autre part, par sa connexion directe à l'axe routier D1, menant à la rocade périphérique et à Bordeaux même.

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 Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- **Projet 1 : Saint-Aubin centre bourg.**

Site : rue Emile Zola, Saint-Aubin Sud, terrains d'une surface d'environ 14.48 ha, dont 7.5ha en AU99 au PLU, fonciers nu.

Projet : Le site identifié à une superficie de 14.48 ha et est localisé entre le collège communal et un centre médical de médecin généraliste. Le site est destiné à l'accueil d'un projet de logements.

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
TAILLAN-MEDOC
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 7 mars 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

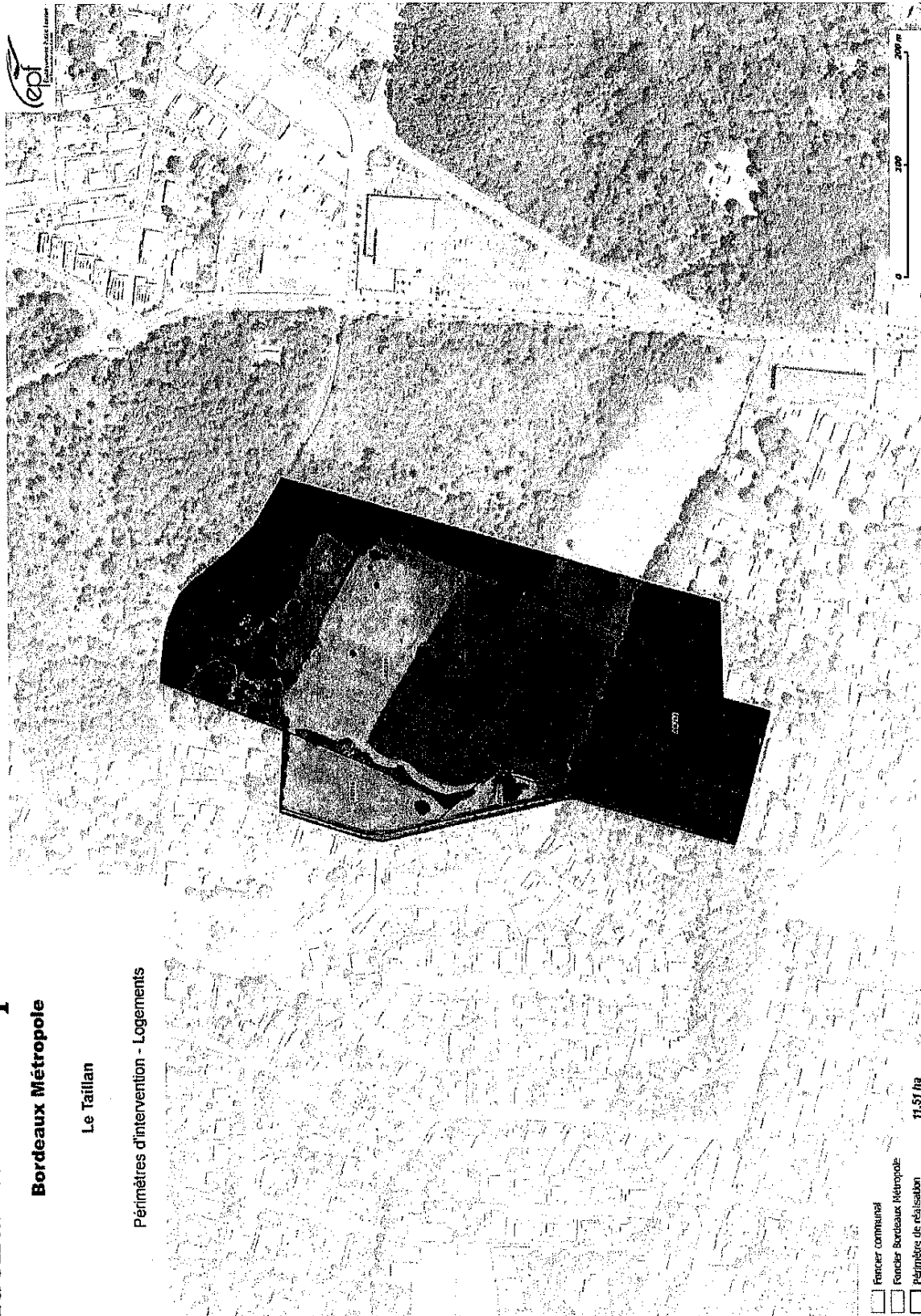
d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Bordeaux Métropole

Le Taillan

Périmètres d'intervention - Logements



- Périmètre communal
- - - Périmètre Bordeaux Métropole
- ▬ Périmètre de réalisation

11,51 ha

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 Taillan-Médoc. 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.

Le Projet de Bordeaux Métropole:

Bordeaux Métropole sollicite l'EPF NA pour l'acquisition et le portage d'une emprise foncière située sur la commune du Taillan-Médoc d'environ 11,5 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 810 sur le territoire communal, sur la période 2016-2021, dont 120 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 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
- ◆ 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 : Avenue de la Boétie – Le Taillan Médoc**

Site : Avenue de la Boétie, foncier nu, zonage au PLU : AU99, 11,5 ha, 4 parcelles.

Projet : L'emprise foncière identifiée est destinée au développement d'une opération de logements. Le site comprend 4 parcelles cadastrées section AI, numéros 216-219-251 et 252, pour une superficie de 11.51 ha. Le potentiel du site est renforcé par sa forte proximité au centre commercial « carrefour market », et d'autre part, par sa connexion directe à l'axe routier D1, menant à la rocade périphérique et à Bordeaux même.

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 CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (3 500 000 € HT)**.

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de 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
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

R75-2018-06-14-071

B-2018-110 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 Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux
Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 110

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 Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

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 Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) 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

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-071 - B-2018-110

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-071 - B-2018-110

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation des projets :

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc 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, les conventions opérationnelles relatives à la Commune de Taillan-Médoc et à la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc portent sur la maîtrise en réserve foncière d'emprises stratégiques et majeures pour le développement de l'habitat et le développement urbain, sur ces communes. Elles permettront 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 d'une emprise foncière située sur la commune du Taillan-Médoc d'environ 11,5 ha et qui portera à terme un projet de logements et l'acquisition et le portage d'une emprise foncière située sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc d'environ 14,48 ha et qui portera à terme un projet de logements.

Les projets sur ces emprises permettront 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 810 sur le territoire

communal, sur la période 2016-2021, dont 120 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 :

Convention relative à la Commune de Taillan-Médoc : 3 500 000 euros

Convention relative à la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc : 4 500 000 euros

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Taillan-Médoc entre Bordeaux-Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- **Projet 1 : Avenue de la Boétie – Le Taillan Médoc**

Site : Avenue de la Boétie, foncier nu, zonage au PLU : AU99, 11,5 ha, 4 parcelles.

Projet : L'emprise foncière identifiée est destinée au développement d'une opération de logements. Le site comprend 4 parcelles cadastrées section AI, numéros 216-219-251 et 252, pour une superficie de 11.51 ha. Le potentiel du site est renforcé par sa forte proximité au centre commercial « carrefour market », et d'autre part, par sa connexion directe à l'axe routier D1, menant à la rocade périphérique et à Bordeaux même.

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 Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- **Projet 1 : Saint-Aubin centre bourg.**

Site : rue Emile Zola, Saint-Aubin Sud, terrains d'une surface d'environ 14.48 ha, dont 7.5ha en AU99 au PLU, fonciers nu.

Projet : Le site identifié à une superficie de 14.48 ha et est localisé entre le collège communal et un centre médical de médecin généraliste. Le site est destiné à l'accueil d'un projet de logements.

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 SAINT-AUBIN-DE-MEDOC**

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 Bureau n°B-2018... en date du 12 juin 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

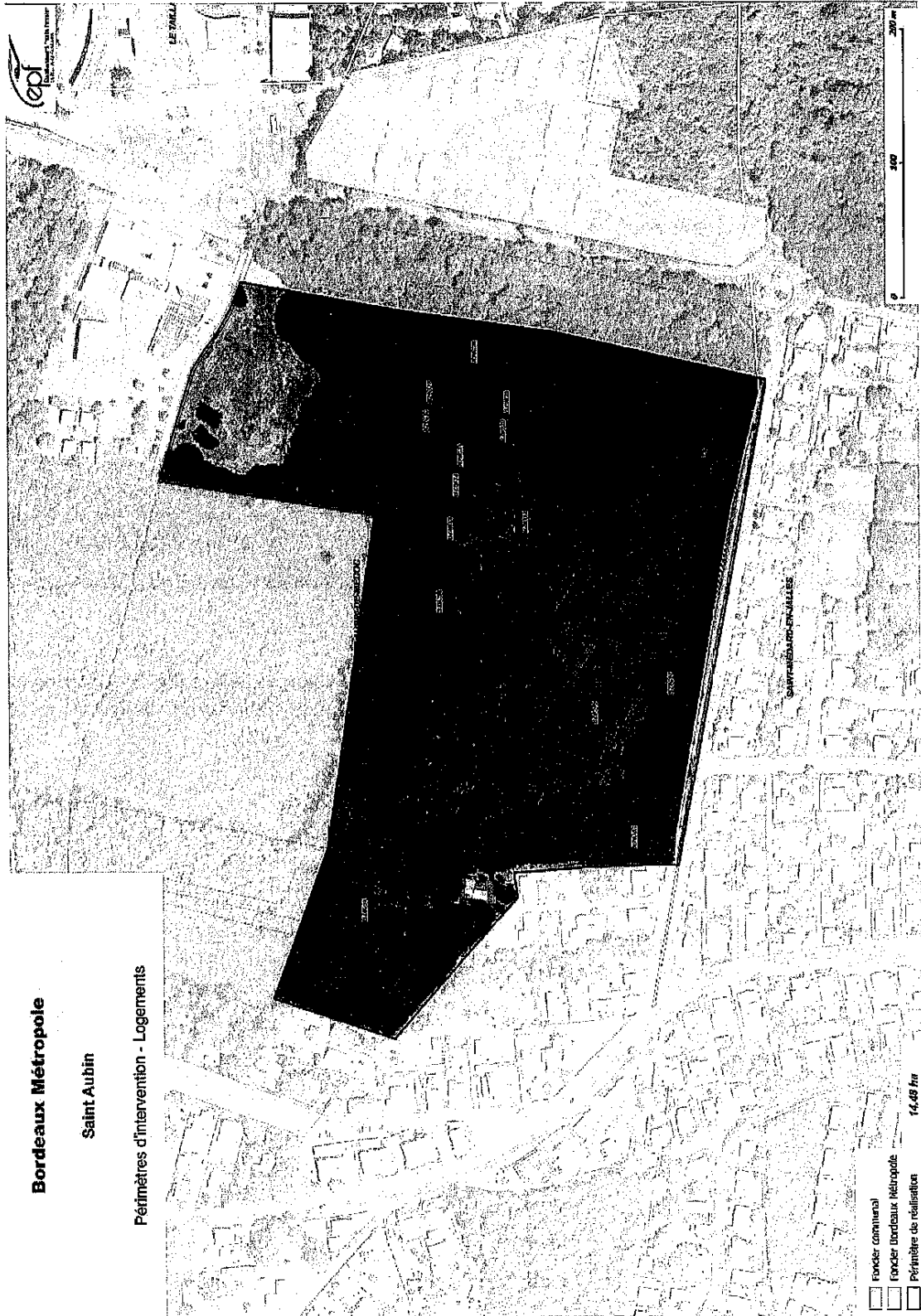
d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Bordeaux Métropole

Saint Aubin

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 Saint-Aubin-de-Médoc. 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 sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc d'environ 14,48 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 300 sur le territoire communal, sur la période 2016-2021, dont 120 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 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 ciblés.
- 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 : Saint-Aubin centre bourg.**

Site : rue Emile Zola, Saint-Aubin Sud, terrains d'une surface d'environ 14.48 ha, dont 7.5ha en AU99 au PLU, fonciers nu.

Projet : Le site identifié à une superficie de 14.48 ha et est localisé entre le collège communal et un centre médical de médecin généraliste. Le site est destiné à l'accueil d'un projet de logements.

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 **QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (4 500 000 € HT)**.

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de 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
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

R75-2018-06-14-072

B-2018-111 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de
l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique –
Secteur Bègles Garonne, entre l'EPA Bordeaux
Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 111

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – Secteur Bègles Garonne, entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu la convention cadre n°33-17-083 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – Secteur Bègles Garonne, entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration

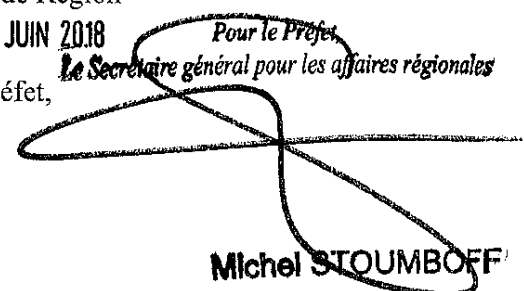

Laurence ROUEDE

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

130

131

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – Secteur Bègles Garonne, entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Développement économique / habitat**

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade. Conforme à l'objet de l'EPF, ce projet contribue à son action en Gironde.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

A travers cette convention opérationnelle, l'EPA sollicite l'EPF pour assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Bègles Garonne, d'une surface totale de 45 hectares sur la commune de Bègles, qui reste à maîtriser en quasi-intégralité.

Sur la rive gauche de la Garonne, enclavé entre le fleuve et les quartiers historiques de Bègles (le préche, Marcel Sembat, les sècheries, etc.), le secteur est aujourd'hui constitué de grands tenements fonciers à vocation économique. Au débouché du futur pont Simone Veil, le secteur est amené à connaître de profondes mutations les années à venir. Un des enjeux du futur aménagement du secteur sera de faire cohabiter les activités actuellement en place avec une vie urbaine en devenir.

-Montant : 7 000 000 €

-Durée : 8 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur Bègles Garonne.

Le secteur de Bègles Garonne est aujourd'hui un secteur constitué de grands tènements foncier à vocation économique. Il fait l'objet d'études par l'EPA depuis 2015, les dernières en date ayant été conduites dans le cadre du concours European.

La programmation sur ce secteur n'est pas arrêtée à ce jour, il devrait toutefois s'agir d'une programmation mixte, structurée autour de la conservation notamment du site industriel de la Papeterie Siniat, et du site logistique de Coliposte, et intégrant une part de locaux dédiés à des activités productives.

Les études de programmation seront conduites sur la période 2018-2020.

Les fonciers susceptibles de faire l'objet d'acquisitions par l'EPF dans le cadre de la présente convention représentent 35 ha. Aucune estimation domaniale n'a été effectuée à ce jour. L'estimation, par les services de l'EPA, de la valeur vénale des fonciers correspondants (hors fonds) s'établit à 35M€ environ.

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

2018 - Veille foncière : acquisitions foncières selon les opportunités (DIA, amiable) ;

2021-2024 – Intervention foncière : réalisation des acquisitions sur les fonciers encore non maîtrisés ;

2025-2026 - Rachat des fonciers par l'EPA ou par les opérateurs désignés par celui-ci.

bordeaux
EURATLANTIQUE



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-...
D'APPUI A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'OPÉRATION D'INTERÊT
NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE
- SECTEUR BEGLES GARONNE**

ENTRE

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE BORDEAUX
EURATLANTIQUE**

ET

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

ENTRE

L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique représenté par son directeur général en exercice, Monsieur Stéphane DE FAY, nommé aux termes d'un arrêté du Ministre chargé du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du 1er septembre 2014, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 21 décembre 2017, faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex, Ci-après désigné « l'EPA »,

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -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° B-2018-.... en date du 12 juin 2018, Ci-après dénommé « l'EPF » ;

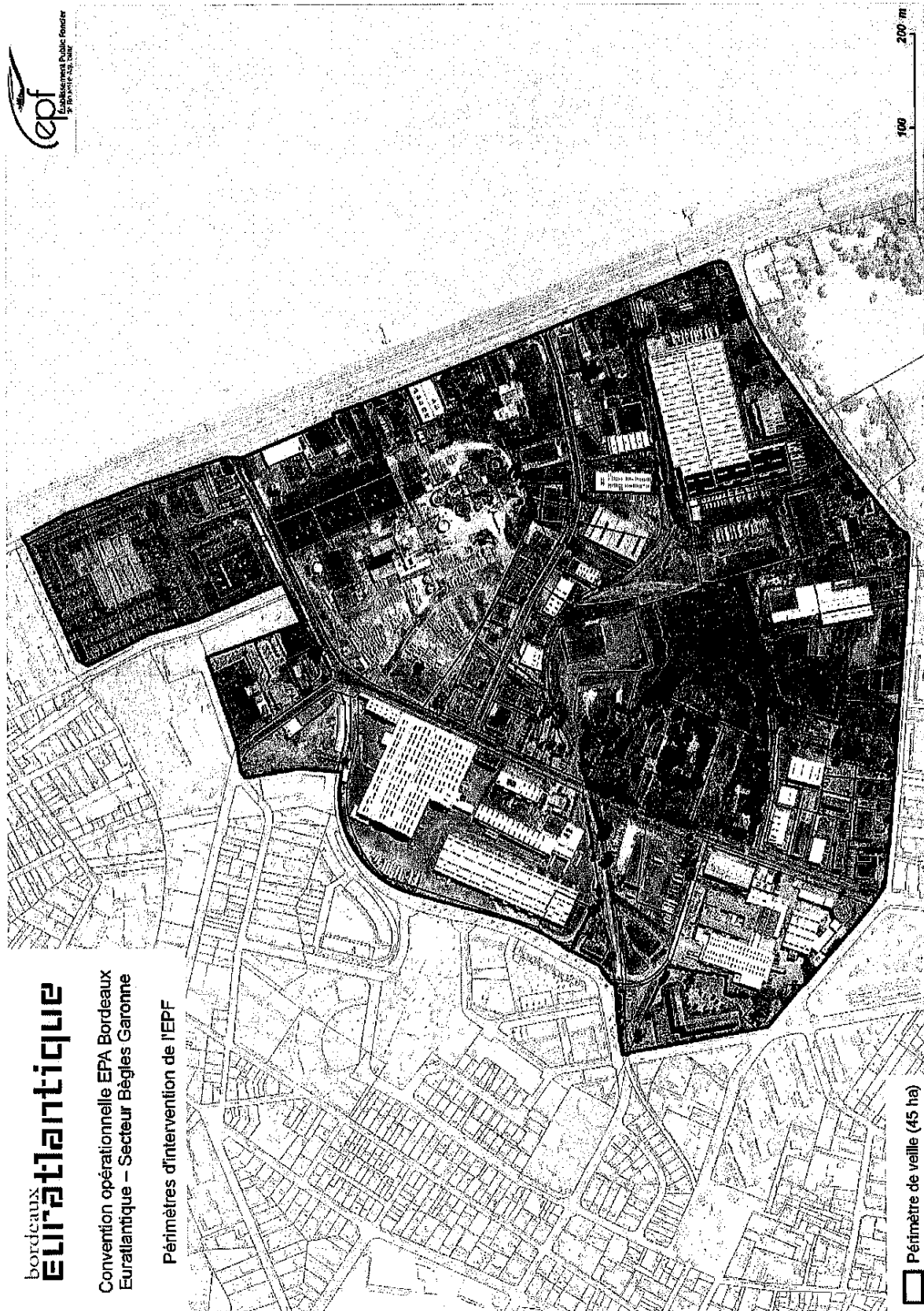
D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

bordeaux
EURATLANTIQUE

Convention opérationnelle EPA Bordeaux
Euratlantique – Secteur Bègles Garonne

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade. Conforme à l'objet de l'EPF, ce projet contribue à son action en Gironde.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

Les cinq projets urbains où l'EPA de Bordeaux-Euratlantique exerce de droit sa compétence d'aménagement sont :

1. le quartier de la Gare Saint-Jean, des emprises ferroviaires à la Garonne, entre le pont Saint-Jean et le futur franchissement Jean-Jacques Bosc,
2. le secteur Rive Droite de l'OIN, le long de la voie ferrée, au Nord de la gare : le débouché du pont Saint-Jean rive droite et le projet urbain d'entrée Est du cœur d'agglomération,
3. le quartier Gare de Bègles / Stade Moga,
4. le secteur Grand-Port / Sècheries,
5. le secteur Floirac Sud.

Deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, créée le 29 janvier 2013 ;
- La ZAC Garonne Eiffel, créée le 14 mars 2016.

Depuis 2010, l'EPA a procédé à 80 acquisitions pour 58 M€ sur plusieurs sites de projets :

- Sur Bègles : 13 acquisitions pour 8,6 M€.
- Sur Garonne Eiffel : 12 acquisitions pour 18 M€.
- Sur Saint Jean - Belcier : 55 acquisitions pour 9,2 M€.

En 2018, l'EPA envisage de réaliser une trentaine d'acquisitions pour environ 20 M€.

Actuellement, le portage foncier de l'EPA est de 4 ans environ sur Saint-Jean Belcier et entre 8 et 9 ans sur Bègles et Garonne Eiffel en fonction du calendrier de réalisation des projets.

A travers cette convention opérationnelle, l'EPA sollicite l'EPF pour assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Bègles Garonne, d'une surface totale de 45 hectares sur la commune de Bègles, qui reste à maîtriser en quasi-intégralité.

Sur la rive gauche de la Garonne, enclavé entre le fleuve et les quartiers historiques de Bègles (le prêche, Marcel Sombat, les sècheries, etc.), le secteur est aujourd'hui constitué de grands tènements fonciers à vocation économique. Au débouché du futur pont Simone Veil, le secteur est amené à connaître de profondes mutations les années à venir. Un des enjeux du futur aménagement du secteur sera de faire cohabiter les activités actuellement en place avec une vie urbaine en devenir.

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Les enjeux stratégiques et la nature des contraintes du projet urbain, qui nécessitent une capacité forte d'articulation des échelles temporelles, spatiales et d'acteurs, ont conduit les collectivités locales et l'Etat à instituer en 2010 une structure « ad hoc » de développement et d'aménagement : l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Intervenant sur un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), statut qui ouvre une cogestion par l'Etat et les collectivités du droit des sols, l'EPA Bordeaux Euratlantique, associe l'Etat, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Bordeaux Métropole et le conseil régional d'Aquitaine depuis l'origine, le Département de Gironde depuis le 31 juillet 2015, dans une gouvernance partagée veillant au développement urbain et économique de l'OIN. Euratlantique a pour ambition d'offrir un cadre de vie attractif et agréable aux futurs habitants et usagers, exemplaire par sa qualité, sa mixité fonctionnelle et sociale à une échelle très fine, et sa création de valeur économique. Cette ambition se décline dans son projet stratégique et opérationnel et son plan pluriannuel d'actions qui sont les moyens privilégiés pour :

- Inscrire Bordeaux Euratlantique en cohérence avec les stratégies urbaines et économiques des communes, de la métropole, de la région et du pays.
- Définir, à une échelle resserrée, l'identité et l'ambiance visée pour les nouveaux quartiers de l'OIN, véritable maîtrise d'usage complémentaire de la maîtrise d'ouvrage.
- Disposer d'un outil opérationnel de programmation et de pilotage du développement urbain et économique du territoire.
- Renforcer la lisibilité du projet Euratlantique auprès des partenaires.

En conséquence, les objectifs stratégiques et opérationnels de l'établissement se déclinent autour de 4 thématiques :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique. L'opération pourra être considérée comme un succès si la moitié ou plus de ces emplois sont des emplois nouveaux pour la métropole, soit impatriés sur le territoire métropolitain, soit créés dans le cadre d'entreprises en

création ou croissance.

- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée à des niveaux de prix contribuant à stabiliser les prix de vente moyens à l'échelle métropolitaine. Au total, 40 000 habitants nouveaux sont attendus sur le secteur Euratlantique.
- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone, permettant de répondre de façon responsable et économiquement soutenable aux enjeux environnementaux et sociaux.
- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques. L'atteinte de cet objectif passe à la fois par une exigence d'efficacité et sobriété des investissements, une conception intégrant dès l'amont les questions liées au coût de fonctionnement et d'entretien des équipements publics, et la mobilisation de modèles juridiques et/ou économiques innovants permettant de soulager les collectivités sur leurs investissements et/ou le fonctionnement ultérieur.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte 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 l'EPA afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF.

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

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, 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 de :

- définir les objectifs partagés par l'EPA et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent l'EPA 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 l'EPA, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à l'EPA et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- Réalisation d'études foncières ;
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par l'EPA ;
- 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

L'EPA et l'EPF rappellent que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-083 signée le [.....], conformément aux délibérations du conseil d'administration de l'EPA n° 2017-34 du 21 décembre 2017 et du conseil d'administration de l'EPF n° CA 2017-85 en date du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de l'Etablissement Public d'Aménagement, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de l'EPA, il est convenu que le partenariat doit permettre un accompagnement de l'EPA au service de ses projets d'habitat et de développement économique, au titre de son programme pluriannuel d'action adopté en mars 2016.

S'agissant du logement, la Métropole de Bordeaux connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique soutenue. Dans le contexte d'une attractivité résidentielle encore accrue avec l'arrivée de la LGV en 2017, et dans un souci de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, Euratlantique vise à produire une offre de logements pour tous au sein de quartiers de centre-ville mixtes fonctionnellement et socialement. Quantitativement, environ 1,4 millions de m², soit 20 000 logements seront ainsi construits sur l'opération.

Pour répondre à la diversité des besoins, cette offre doit :

- Contribuer à une stabilisation des prix d'accession au logement à l'échelle métropolitaine : pour cela, l'Etablissement inscrit dans ses actes de vente l'obligation, pour les promoteurs, de respecter un prix moyen maximum de vente des produits en accession à la propriété correspondant au prix moyen constaté au niveau métropolitain au moment de la signature de l'acte de vente (soit 3600 € TTC/m2 SHAB hors parking pour l'année 2016).
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU : pour cela, l'établissement s'engage à produire, en moyenne, 35% de logements locatifs sociaux, en ajustant cette production au stock de logements sociaux existant dans chaque quartier.
- Apporter une diversité de réponses aux besoins de logements depuis l'hébergement jusqu'au logement de grand standing :
 - o 35% de logements locatifs sociaux
 - o 15 à 20% de produits « intermédiaires » déclinés entre l'accession sociale à la propriété, l'accession à prix maîtrisé, et le logement locatif intermédiaire
 - o 45 à 50% de logements en accession libre
- Chaque grand secteur opérationnel intégrera également une structure d'hébergement de petite taille dont la typologie et le calendrier de réalisation seront définis en accord avec les collectivités territoriales et l'Etat.
- En termes de typologies, les objectifs de l'EPA seront progressivement précisés, quartier par quartier afin de correspondre à l'ambiance spécifique de chacun d'eux, tout en s'adaptant aux besoins constatés, en évitant néanmoins les immeubles concentrant exclusivement de petites typologies.

S'agissant du développement économique, l'EPA Bordeaux Euratlantique a pour mission d'ancrer sur le territoire de l'OIN la création de valeur, avec pour objectifs stratégiques en matière de développement économique :

- La création d'emplois ex-nihilo, mobilisant notamment l'extraordinaire potentiel entrepreneurial régional ;
- L'accueil d'entreprises en extension, ou en relocalisation et susceptibles de participer à un écosystème économique créateur d'emplois ;
- La contribution, en tant que vitrine du territoire néo-aquitain, à l'augmentation de son attractivité économique.

Au point de vue quantitatif, l'objectif est d'accueillir 30 000 emplois, dont plus de la moitié exogène, soit 20% des objectifs métropolitains (75 000) à horizon 2030. La programmation globale prévisionnelle (dans les secteurs en projet et en étude) pour héberger ces nouveaux emplois sur le territoire est de :

- 540 000 m² de bureaux, soit environ 20% du parc métropolitain,
- 150 000 m² de locaux d'activités et ateliers,
- 55 000 m² de commerces,
- 50 000 m² d'hébergements hôteliers.

En termes de typologies, l'EPA a engagé une réflexion active sur l'intégration d'activités.

En termes de choix des opérateurs immobiliers, l'EPA procède usuellement en gré à gré, sur la base

d'un programme et d'un projet négocié. Néanmoins, depuis 2015, l'EPA systématise progressivement la mise en concurrence des opérateurs à chaque fois que les éléments de complexité du projet, ou l'absence de contraintes liées aux utilisateurs finaux ou investisseurs de long terme le permettent, en particulier sur les opérations dédiées exclusivement à du logement.

Dans tous les cas (gré à gré ou mise en concurrence préalable), le prix de vente des droits à construire est fixé en cohérence avec les prix de sortie de façon à permettre un coût de construction et des honoraires de conception adaptés aux exigences de qualité imposées aux opérateurs.

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.

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 déléguée 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 l'EPA. 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 l'EPA, 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 DP ZAD, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de l'EPA d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception par l'EPA). 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 accord écrit du Directeur Général de l'EPA ;

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

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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond au secteur Bègles Garonne (en vert sur la carte en page 2).

Le secteur de Bègles Garonne est aujourd'hui un secteur constitué de grands tènements foncier à vocation économique. Il fait l'objet d'études par l'EPA depuis 2015, les dernières en date ayant été conduites dans le cadre du concours Européen.

La programmation sur ce secteur n'est pas arrêtée à ce jour, il devrait toutefois s'agir d'une programmation mixte, structurée autour de la conservation notamment du site industriel de la Papeterie Siniat, et du site logistique de Coliposte, et intégrant une part de locaux dédiés à des activités productives.

Les études de programmation seront conduites sur la période 2018-2020.

Les fonciers susceptibles de faire l'objet d'acquisitions par l'EPF dans le cadre de la présente convention représentent 35 ha. Aucune estimation domaniale n'a été effectuée à ce jour. L'estimation, par les services de l'EPA, de la valeur vénale des fonciers correspondants (hors fonds) s'établit à 35M€ environ.

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- **2018** - Veille foncière : acquisitions foncières selon les opportunités (DIA, amiable) ;
- **2021-2024** – Intervention foncière : réalisation des acquisitions sur les fonciers encore non maîtrisés ;
- **2025-2026** - Rachat des fonciers par l'EPA ou par les opérateurs désignés par celui-ci.

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

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

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

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

Sans objet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, l'EPA 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 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 l'EPA en la personne de son Directeur Général, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **8 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 l'EPA 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.

L'Établissement Public d'Aménagement
Bordeaux-Euratlantique
représenté par son Directeur Général,

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

Stéphan DE FAY

Philippe GRALL

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

R75-2018-06-14-073

B-2018-112 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Le Pian-Médoc (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 112

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Le Pian-Médoc (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Le Pian-Médoc (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- 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

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 14 JUN 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Le 14/06/2018

4/10/18

14/06/2018

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Le Pian-Médoc (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : habitat

-Objet : production de logements

Le Pian-Médoc est une Commune de Gironde située à une vingtaine de kilomètres au Nord-Ouest de Bordeaux. La Commune comptait, en 2014, 6 302 habitants sur un territoire de 30,1 km², soit une densité de 209,2 habitants au km². Le Pian-Médoc est membre de la Communauté de Communes Médoc Estuaire depuis sa création en date du 11 septembre 2002 par arrêté préfectoral. L'intercommunalité compte 10 communes membres regroupant 27 374 habitants.

Sous l'effet de la pression foncière de la métropole bordelaise, Le Pian-Médoc connaît une croissance démographique importante depuis le début des années 1980. Ainsi, sur la période 2009-2014, la Commune affichait un gain annuel de 3,4% (dont 2,7% du au solde migratoire et 0,7% du au solde naturel), ce qui représente un gain de 966 habitants en l'espace de 5 ans. La population compte une part importante de 0-14 ans (19,6% en 2014) et de 30-60 ans (45,4% en 2014), traduisant la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec des enfants.

Le parc de logements communal est caractérisé par un important tissu pavillonnaire. De fait, sur les 2 528 logements composant le parc en 2014, la part de résidences principales était de 96,7% tandis que la part des logements vacants était très faible (2% soit 51 logements vacants). Ces chiffres témoignent de la forte tension affectant le marché de l'immobilier local en raison de la proximité de la ville de Bordeaux. L'essentiel du parc de logement a été construit à compter des années 1980 dans un contexte sans cesse croissant de périurbanisation.

La Commune doit faire face à une importante pression foncière et à une flambée des prix, conséquences d'opérations en densification au sein du tissu pavillonnaire d'une part et des stratégies de réalisation d'opérations de logements des promoteurs d'autre part. La flambée des prix s'exprime donc sur le marché du logement libre avec une production de logements difficilement abordables, alors que la commune affiche un déficit en logements sociaux. Il convient donc de lutter contre le phénomène de spéculation et d'accompagner la constitution d'une offre en logements locatifs sociaux et accessibles à des prix modérés afin de permettre aux populations résidentes sur la Commune de se loger dans des logements répondant à leurs besoins.

La Commune de Le Pian-Médoc doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 449 logements sur son territoire.

Pour la période triennale 2014-2016, l'objectif assigné à la commune par l'Etat était de 101 logements. D'après le bilan triennal SRU 2014-2016 de la Commune de Le Pian-Médoc, 39 logements locatifs sociaux ont été réalisés (sur les 101 programmés). Ainsi, l'objectif triennal a été réalisé à 39 %, notamment grâce à 33,33% de PLAI.

Sur la période 2015-2017, la Commune avait signé une convention DPU avec l'Etat et le bailleur social Domofrance. L'objectif de cette convention était de permettre la production de logements sociaux au travers de préemptions. Cependant, sur un total de 280 DIA traitées entre 2015 et 2017, seule une a fait l'objet d'une préemption en 2017.

La Commune affiche donc un pourcentage de logements sociaux de 7,52%. A ce titre, elle devra réaliser 146 logements sur la période triennale 2017-2019 au regard de la dynamique de production de résidences principales sur la Commune. Cet objectif de production est atteint à hauteur de 29% au 1er janvier 2018.

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (Sysdau), adopté en 2014 et modifié en 2016, prévoit la construction nécessaire de 5 040 logements sur la période 2010-2030 à l'échelle de la Communauté de Commune Médoc Estuaire (soit une moyenne de 720 logements par période triennale).

La Commune de Le Pian-Médoc identifie, dans son PLU approuvé en 2011, les zones 2AU comme futurs secteurs de mixité sociale avec 30% de logements locatifs sociaux. L'ouverture de ces zones 2AU à l'urbanisation devra néanmoins faire l'objet d'une modification du PLU actuel.

Il est à noter que depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Le Pian-Médoc, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet. Sont visés les terrains en zone U et AU, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement.

En conclusion, la municipalité de Le Pian-Médoc mettra en œuvre tout ce qui lui sera possible pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans ces conditions particulièrement difficiles, notamment l'étude systématique des terrains qui pourraient être mis en vente et qui pourraient recevoir des constructions en mixité sociale. Elle sollicite l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU.

-Durée : 5 ans

-Montant : 5 000 000 €

-Périmètres :

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

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

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

LE PIAN MEDOC



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE LE PIAN-MEDOC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Le Pian-Médoc, dont le siège est situé, 260 rue Pasteur, 33 290 LE PIAN-MEDOC représentée par son maire, **Monsieur Didier MAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

D'une part,

Et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Le Pian-Médoc

Le Pian-Médoc est une Commune de Gironde située à une vingtaine de kilomètres au Nord-Ouest de Bordeaux. La Commune comptait, en 2014, 6 302 habitants sur un territoire de 30,1 km², soit une densité de 209,2 habitants au km². Le Pian-Médoc est membre de la Communauté de Communes Médoc Estuaire depuis sa création en date du 11 septembre 2002 par arrêté préfectoral. L'intercommunalité compte 10 communes membres regroupant 27 374 habitants.

Sous l'effet de la pression foncière de la métropole bordelaise, Le Pian-Médoc connaît une croissance démographique importante depuis le début des années 1980. Ainsi, sur la période 2009-2014, la Commune affichait un gain annuel de 3,4% (dont 2,7% du au solde migratoire et 0,7% du au solde naturel), ce qui représente un gain de 966 habitants en l'espace de 5 ans. La population compte une part importante de 0-14 ans (19,6% en 2014) et de 30-60 ans (45,4% en 2014), traduisant la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec des enfants.

Le parc de logements communal est caractérisé par un important tissu pavillonnaire. De fait, sur les 2 528 logements composant le parc en 2014, la part de résidences principales était de 96,7% tandis que la part des logements vacants était très faible (2% soit 51 logements vacants). Ces chiffres témoignent de la forte tension affectant le marché de l'immobilier local en raison de la proximité de la ville de Bordeaux. L'essentiel du parc de logement a été construit à compter des années 1980 dans un contexte sans cesse croissant de périurbanisation.

La Commune doit faire face à une importante pression foncière et à une flambée des prix, conséquences d'opérations en densification au sein du tissu pavillonnaire d'une part et des stratégies de réalisation d'opérations de logements des promoteurs d'autre part. La flambée des prix s'exprime donc sur le marché du logement libre avec une production de logements difficilement abordables, alors que la commune affiche un déficit en logements sociaux. Il convient donc de lutter contre le phénomène de spéculation et d'accompagner la constitution d'une offre en logements locatifs sociaux et accessibles à des prix modérés afin de permettre aux populations résidentes sur la Commune de se loger dans des logements répondant à leurs besoins.

Le Projet de la Commune

La Commune de Le Pian-Médoc doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 449 logements sur son territoire.

Pour la période triennale 2014-2016, l'objectif assigné à la commune par l'Etat était de 101 logements. D'après le bilan triennal SRU 2014-2016 de la Commune de Le Pian-Médoc, 39 logements locatifs sociaux ont été réalisés (sur les 101 programmés). Ainsi, l'objectif triennal a été réalisé à 39 %, notamment grâce à 33,33% de PLAI.

Sur la période 2015-2017, la Commune avait signé une convention DPU avec l'Etat et le bailleur social Domofrance. L'objectif de cette convention était de permettre la production de logements sociaux au travers de préemptions. Cependant, sur un total de 280 DIA traitées entre 2015 et 2017, seule une a fait l'objet d'une préemption en 2017.

La Commune affiche donc un pourcentage de logements social de 7,52%. A ce titre, elle devra réaliser 146 logements sur la période triennale 2017-2019 au regard de la dynamique de production de résidences principales sur la Commune. Cet objectif de production est atteint à hauteur de 29% au 1^{er} janvier 2018.

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (Sysdau), adopté en 2014 et modifié en 2016, prévoit la construction nécessaire de 5 040 logements sur la période 2010-2030 à l'échelle de la Communauté de Commune Médoc Estuaire (soit une moyenne de 720 logements par période triennale).

La Commune de Le Pian-Médoc identifie, dans son PLU approuvé en 2011, les zones 2AU comme futurs secteurs de mixité sociale avec 30% de logements locatifs sociaux. L'ouverture de ces zones 2AU à l'urbanisation devra néanmoins faire l'objet d'une modification du PLU actuel.

Il est à noter que depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Le Pian-Médoc, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet. Sont visés les terrains en zone U et AU, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement.

En conclusion, la municipalité de Le Pian-Médoc mettra en œuvre tout ce qui lui sera possible pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU dans ces conditions particulièrement difficiles, notamment l'étude systématique des terrains qui pourraient être mis en vente et qui pourraient recevoir des constructions en mixité sociale. Elle sollicite l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 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.

Pour rappel, depuis la prise de l'arrêté de carence sur la commune de Le Pian-Médoc, en date du 8 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet.

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

Ce périmètre correspond au secteur aux zones urbaines et à urbaniser «U et AU» présentes sur la commune.

Cette veille pourra permettre à l'EPF d'effectuer une recherche de gisements fonciers sur demande de la Commune, afin notamment de repérer les fonciers pouvant faire l'objet de division parcellaire.

Ce périmètre doit permettre à l'EPF de réaliser des acquisitions foncières en usant du droit de préemption qui lui a été délégué par l'Etat au sein de la convention tripartite ou par des négociations à l'amiable avec les propriétaires des fonciers repérés. Ces acquisitions doivent permettre la production de logement y compris social.

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF au cas par cas ou sur l'ensemble du périmètre. Pour rappel, le DPU est exercé par le préfet sur les zones U et AU (arrêté de carence pris le 8 décembre 2017).

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

Ce périmètre est sans objet au sein de la présente convention.

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.

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

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

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

lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Le Pain-Médoc
représentée par son Maire,

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

Didier MAU

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

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

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-074

B-2018-113 Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 113

Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

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 le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- 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.

- 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
100 Avenue de la République - 87000 Limoges
Téléphone : 05 52 00 00 00 - Fax : 05 52 00 00 01
www.epfna.fr

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du mardi 12 juin 2018

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

Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La CAN et la Ville de Niort ont souhaité impulser une dynamique de restructuration du quartier de Ribray / Gavacherie inscrit en quartier prioritaire Politique de la Ville. Situé à l'Ouest de la ville de Niort, ce quartier souffre d'une faible attractivité due à son enclavement et à une forte concentration de logements sociaux. Ces dernières années, il a bénéficié d'une transformation en profondeur de son cadre de vie par une opération de rénovation urbaine de grande ampleur et partenariale (Ville de Niort, CAN, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Habitat Sud Deux-Sèvres, etc.). Ce quartier comprend toutefois encore de nombreux dysfonctionnements. Le renouvellement doit y être prolongé notamment en matière scolaire, commerciale et de mixité sociale. En matière d'habitat, 73 % des logements sociaux sont en parc vieillissant construit dans les années 1950-1960. Le quart restant se partage équitablement entre la location dans le parc privé et la propriété. Par ailleurs, ce quartier est inscrit au Contrat de Ville 2015-2020.

Le projet, sur ce quartier, est d'intervenir prioritairement sur deux îlots par une action de démolition/reconstruction de 60 logements sociaux obsolètes (dont la vacance est organisée par le bailleur social, Habitat Sud Deux-Sèvres) dans un objectif de densification du tissu urbain, de mixité sociale et d'inversion de l'image du quartier.

-Montant : 1 000 000 €**-Durée : 5 ans****-Périmètres :**

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

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

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes. Il correspond au projet suivant:

- **Projet : Opération en renouvellement urbain**

Site 1 : Ce site correspond à l'îlot Max Linder situé entre la rue du même nom, la rue de la Tour-Chabot et la rue Georges Méliès. Il est composé d'une vingtaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 6 084 m².

Site 1bis : Ce site pourrait opportunément compléter le site 1 dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Il correspond aux parcelles, libres de toute occupation, propriétés de la Ville de Niort, pour une surface de 1 498 m² et 1 744 m².

Site 2 : Ce site correspond à l'îlot Dumont Durville situé entre la rue Jacques Cœur et la rue Jules Dumont Durville. Il est composé d'une quarantaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 13 596 m².

Projet : Le projet de la CAN et de la Ville, sur ces sites, est de procéder à la démolition des pavillons afin de permettre la reconstruction d'une offre privée de logements. Cette opération s'inscrit dans un projet global de requalification du quartier et de recherche de mixité sociale. En termes de densité, la recomposition urbaine des îlots doit tendre vers une densité plus forte et une typologie de logements plus diversifiée (petits collectifs, maisons groupées, habitat intermédiaire, etc.) notamment en réponse aux objectifs du PLH et du PLU.

Pour HSDS, cette action de déconstruction de logements obsolètes d'un point de vue patrimonial, fonctionnel et énergétique s'inscrit dans son Plan Stratégique de Patrimoine pour 2017 et lui permettra de reporter ses efforts sur la reconstruction d'une offre nouvelle d'habitat.

Cette démolition ne bénéficie d'aucun financement de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). L'autorisation de démolir cet ensemble de logements sociaux devrait être délivrée par l'Etat sans fléchage d'une nouvelle offre de logements sociaux en contrepartie.

Cependant HSDS s'engage à reconstruire sur la ville de Niort, en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, une nouvelle offre de 60 logements conformément aux orientations du pilier urbain du contrat de ville 2016-2020 et aux règles et conditions du PLH de la CAN sur la période 2016-2021.

Afin de permettre le suivi et la réalisation des objectifs de reconstitution, la Ville de Niort et HSDS s'engagent à étudier les offres foncières et la faisabilité des opérations au travers d'une revue de projet annuelle. Ces rencontres devront permettre de travailler plus finement sur les localisations en lien avec le futur PLUi-D en cours d'élaboration en fonction des secteurs. La CAN et l'EPF apporteront leur soutien et ingénierie pour aider à la définition des projets en cohérence avec le PLH et ses différents documents de planification (SCoT, PLUi-D, PCAET, etc.).

La présente convention prévoit la répartition suivante des rôles entre les partenaires :

- Habitat Sud Deux-Sèvres prend en charge la libération des pavillons et le relogement de ses locataires ;
- La CAN pilote les réflexions concernant le projet de renouvellement urbain en lien avec les signataires et s'engage à racheter les fonciers libérés qui n'auront pas trouvé de preneur privé. Dans cette perspective, il apparaît souhaitable que la CAN puisse finaliser la programmation attendue sur ce foncier dans le cadre du renouvellement urbain du quartier « Politique de la Ville priorité 2 » d'ici fin 2018 au plus tard en vue du lancement d'une ou plusieurs consultations d'opérateurs ;
- L'EPF pourra lancer une étude de préfaisabilité, dès que la CAN aura finalisé la programmation, en vue de préciser les potentialités du site et les attentes de la CAN et de la Ville de Niort dans la perspective du processus de consultation d'opérateurs ;
- L'EPF est chargé de réaliser les études techniques préalables à la démolition et de lancer les marchés de maîtrise d'œuvre afin de déterminer les coûts de déconstruction, évalués à 400 000 € HT par HSDS ;
- Habitat Sud Deux-Sèvres cède à l'EPF les immeubles à déconstruire et l'emprise des terrains libres correspondant ;
- L'EPF est chargé de déconstruire les immeubles, de porter l'assiette foncière des terrains libérés dans l'attente d'une revente selon le programme d'aménagement qui sera défini, à des opérateurs privés, et pour le reste ou à défaut, à la CAN. L'EPF ne procédera à l'acquisition qu'au moment du lancement des travaux de démolition, afin de préserver le rôle de chacun en termes de responsabilité liée à l'état du patrimoine ;
- A la demande de la CAN, l'EPF pourra procéder à une cession directe des biens acquis à un ou des opérateurs privés désignés à l'issue d'une procédure de consultation conduite par la CAN, la Ville de Niort et l'EPF.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-17-
D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE
RIBRAY / GAVACHERIE**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79-16-055

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,

LA VILLE DE NIORT,

HABITAT SUD DEUX-SEVRES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Claude ROULLEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la CAN** » ou « **la Collectivité** »

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par **Monsieur Jérôme BALOGE**, Adjoint au Maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2018-..... en date du.....

Ci-après dénommée « **la Ville** »

Habitat Sud Deux-Sèvres, Office Public de l'Habitat, dont le siège est situé 8 rue François Viète – CS 78623 – 79026 Niort cedex, représenté par son Président, **Monsieur Jacques BILLY**, dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du

Ci-après dénommé « **HSDS** »

ET

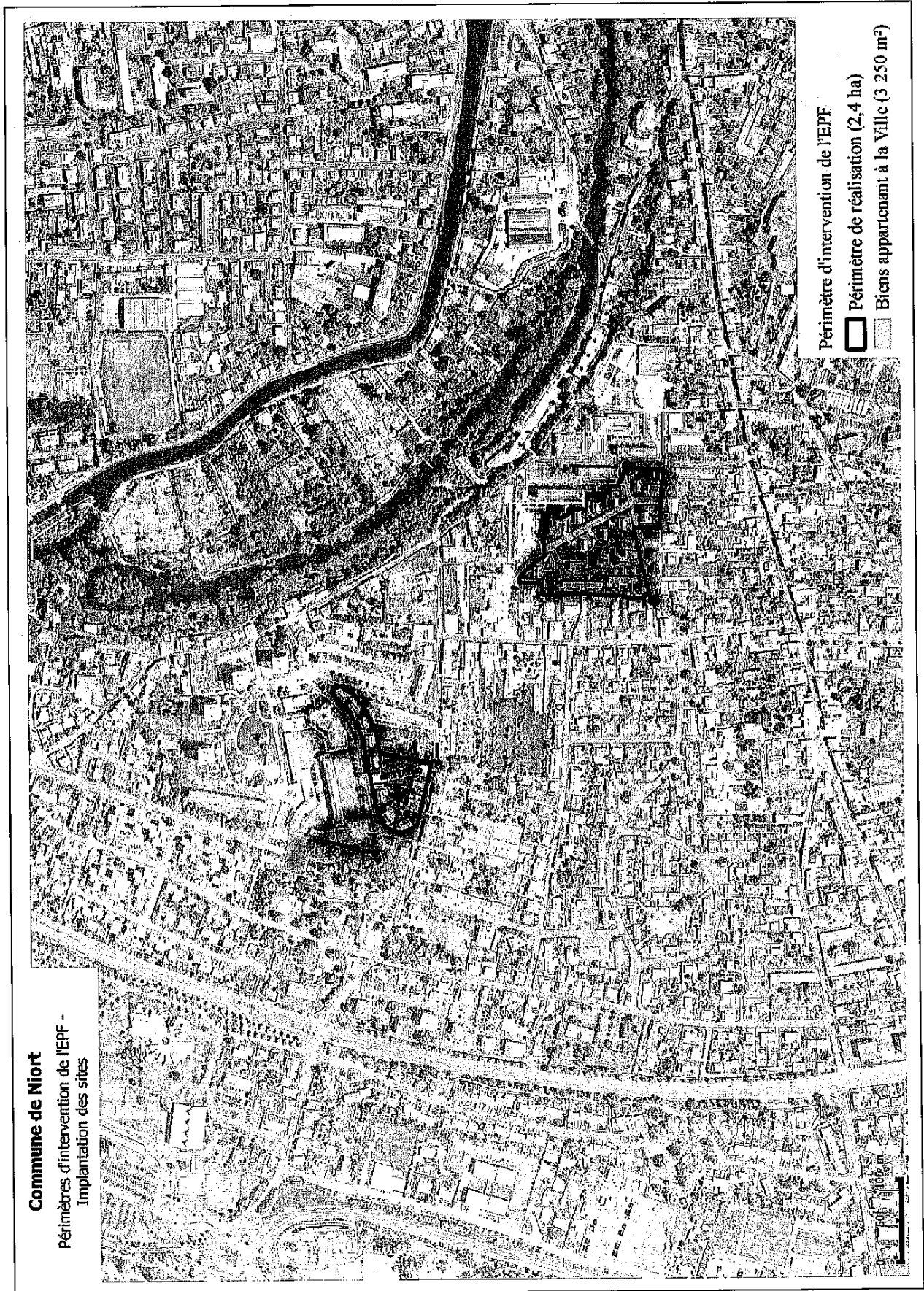
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Philippe GRALL**, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-..... du 2018,

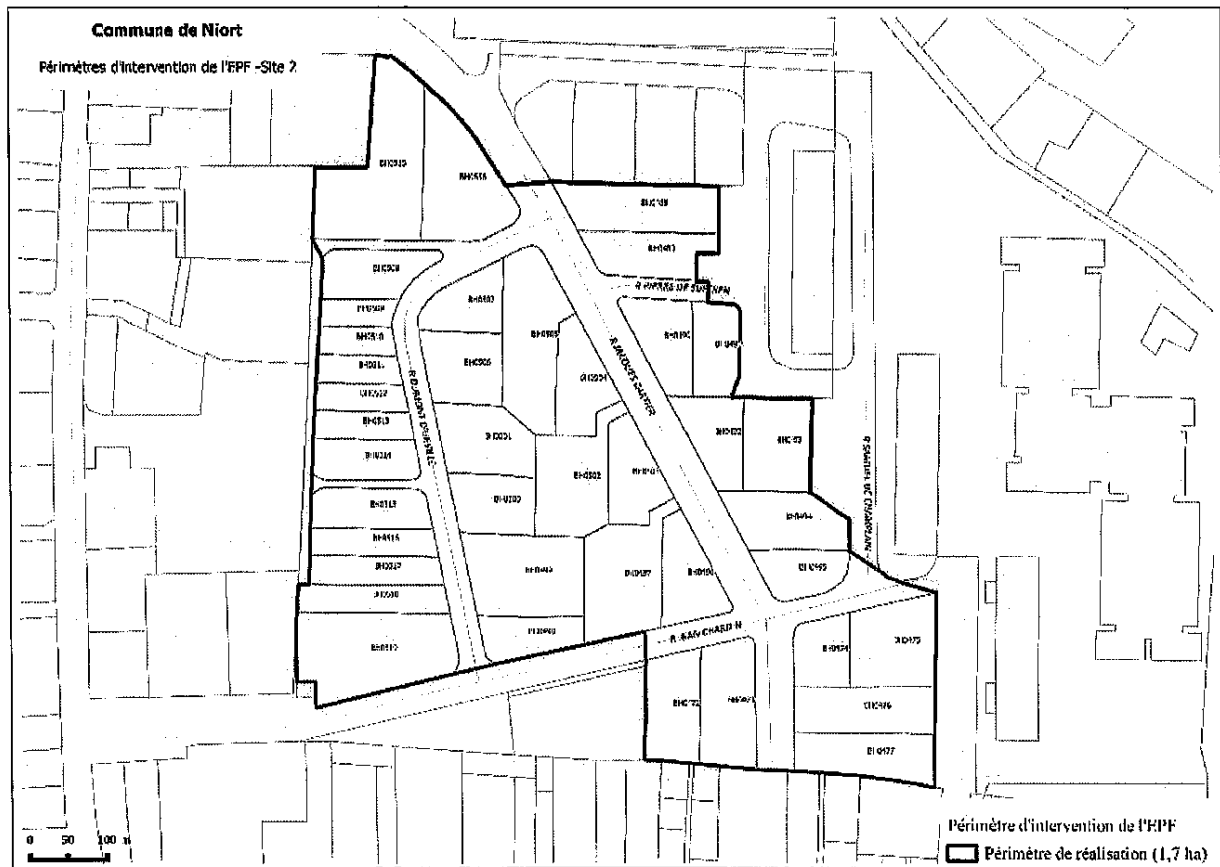
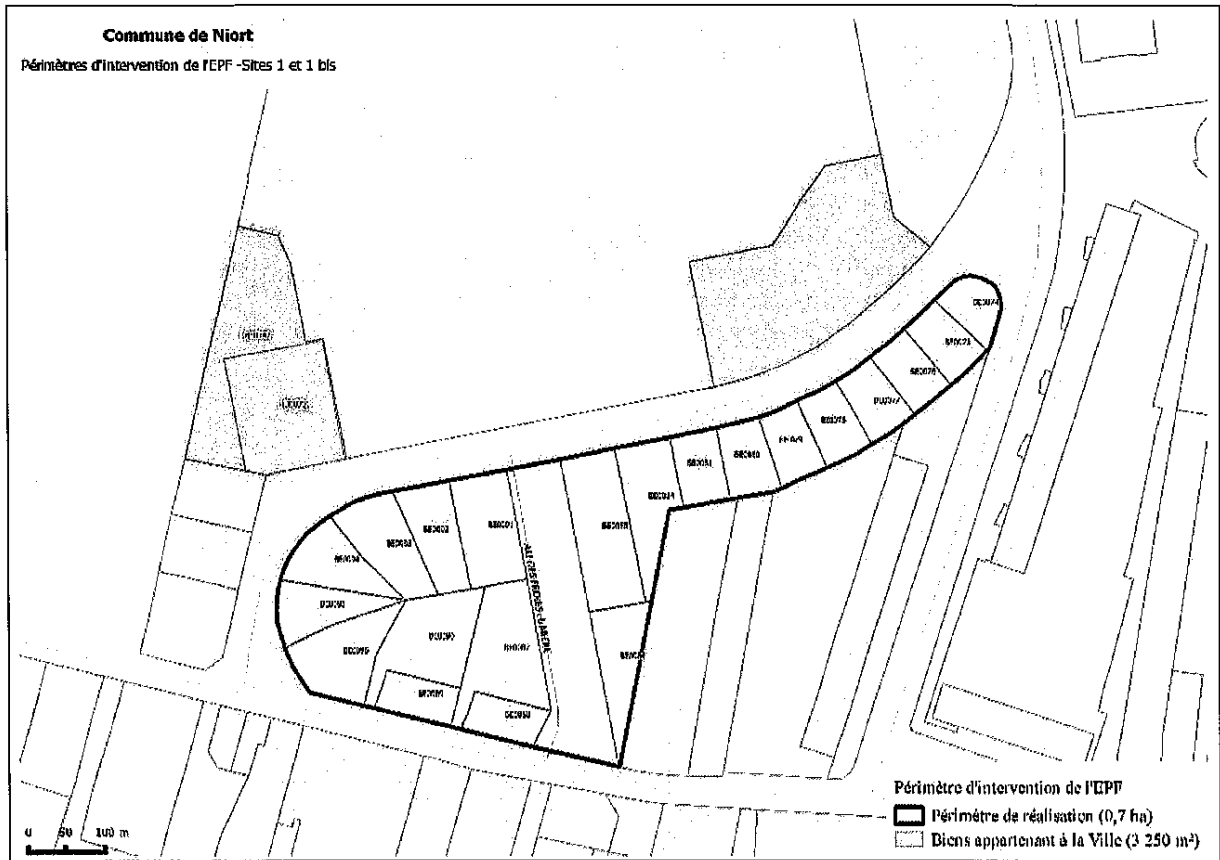
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part.

Convention opérationnelle Ribray / Gavacherie NIORT entre la CAN, la Ville de Niort, HSDS et l'EPF NA

1/9





PRÉAMBULE

La commune de Niort fait partie de la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1) afin que l'EPF assiste 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 Niort

La commune de Niort accueille 60 500 habitants (en 2017), au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 120 545 habitants et 42 communes au 1^{er} janvier 2018. Après avoir subi une période de lente érosion de sa population entre 1975 et 1999, la commune de Niort connaît actuellement une période de légère croissance démographique qui demeure cependant fragile.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2013, comptait 154 160 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutuelles et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décimal n°331 – Octobre 2013). Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 15 400 emplois.

Le Projet de la Collectivité

La CAN et la Ville de Niort ont souhaité impulser une dynamique de restructuration du quartier de Ribray / Gavacherie inscrit en quartier prioritaire Politique de la Ville. Situé à l'Ouest de la ville de Niort, ce quartier souffre d'une faible attractivité due à son enclavement et à une forte concentration de logements sociaux. Ces dernières années, il a bénéficié d'une transformation en profondeur de son cadre de vie par une opération de rénovation urbaine de grande ampleur et partenariale (Ville de Niort, CAN, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Habitat Sud Deux-Sèvres, etc.). Ce quartier comprend toutefois encore de nombreux dysfonctionnements. Le renouvellement doit y être prolongé notamment en matière scolaire, commerciale et de mixité sociale. En matière d'habitat, 73 % des logements sociaux sont en parc vieillissant construit dans les années 1950-1960. Le quart restant se partage équitablement entre la location dans le parc privé et la propriété. Par ailleurs, ce quartier est inscrit au Contrat de Ville 2015-2020.

Le projet, sur ce quartier, est d'intervenir prioritairement sur deux îlots par une action de démolition/reconstruction de 60 logements sociaux obsolètes (dont la vacance est organisée par le bailleur social, Habitat Sud Deux-Sèvres) dans un objectif de densification du tissu urbain, de mixité sociale et d'inversion de l'image du quartier.

Habitat Sud Deux-Sèvres

Bailleur public depuis 1924, Habitat Sud Deux-Sèvres se positionne comme un opérateur public, partenaire des collectivités, et un acteur local de proximité, partenaire des institutions sociales. HSADS gère 5 700 logements, principalement sur les villes de Niort, de Saint-Maixent-l'École et sur 30 autres communes du Sud du département.

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 le 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 auprès des signataires, de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la CAN et/ou la Ville
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où les signataires percevraient directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, ils s'engagent à les reverser dès réception à l'EPF.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CAN rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 « 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). La Collectivité déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de présente convention.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes (pages 2 et 3). Il correspond au projet suivant :

- **Projet : Opération en renouvellement urbain**

Site 1 : Ce site correspond à l'îlot Max Linder situé entre la rue du même nom, la rue de la Tour-Chabot et la rue Georges Méliès. Il est composé d'une vingtaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 6 084 m².

Site 1bis : Ce site pourrait opportunément compléter le site 1 dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Il correspond aux parcelles, libres de toute occupation, propriétés de la Ville de Niort, pour une surface de 1 498 m² et 1 744 m².

Site 2 : Ce site correspond à l'îlot Dumont Durville situé entre la rue Jacques Cœur et la rue Jules Dumont Durville. Il est composé d'une quarantaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 13 596 m².

Projet : Le projet de la CAN et de la Ville, sur ces sites, est de procéder à la démolition des pavillons afin de permettre la reconstruction d'une offre privée de logements. Cette opération s'inscrit dans un projet global de requalification du quartier et de recherche de mixité sociale. En termes de densité, la recomposition urbaine des îlots doit tendre vers une densité plus forte et une typologie de logements plus diversifiée (petits collectifs, maisons groupées, habitat intermédiaire, etc.) notamment en réponse aux objectifs du PLH et du PLU.

Pour HSDS, cette action de déconstruction de logements obsolètes d'un point de vue patrimonial, fonctionnel et énergétique s'inscrit dans son Plan Stratégique de Patrimoine pour 2017 et lui permettra de reporter ses efforts sur la reconstruction d'une offre nouvelle d'habitat.

Cette démolition ne bénéficie d'aucun financement de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). L'autorisation de démolir cet ensemble de logements sociaux devrait être délivrée par l'Etat sans fléchage d'une nouvelle offre de logements sociaux en contrepartie.

Cependant HSDS s'engage à reconstruire sur la ville de Niort, en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, une nouvelle offre de 60 logements conformément aux orientations du pilier urbain du contrat de ville 2016-2020 et aux règles et conditions du PLH de la CAN sur la période 2016-2021.

Afin de permettre le suivi et la réalisation des objectifs de reconstitution, la Ville de Niort et HSDS s'engagent à étudier les offres foncières et la faisabilité des opérations au travers d'une revue de projet annuelle. Ces rencontres devront permettre de travailler plus finement sur les localisations en lien avec le futur PLUi-D en cours d'élaboration en fonction des secteurs. La CAN et l'EPF apporteront leur soutien et ingénierie pour aider à la définition des projets en cohérence avec le PLH et ses différents documents de planification (SCoT, PLUi-D, PCAET, etc.).

La présente convention prévoit la répartition suivante des rôles entre les partenaires :

- Habitat Sud Deux-Sèvres prend en charge la libération des pavillons et le relogement de ses locataires ;
- La CAN pilote les réflexions concernant le projet de renouvellement urbain en lien avec les signataires et s'engage à racheter les fonciers libérés qui n'auront pas trouvé de preneur privé. Dans cette perspective, il apparaît souhaitable que la CAN puisse finaliser la programmation attendue sur ce foncier dans le cadre du renouvellement urbain du quartier « Politique de la Ville priorité 2 » d'ici fin 2018 au plus tard en vue du lancement d'une ou plusieurs consultations d'opérateurs ;
- L'EPF pourra lancer une étude de préfaisabilité, dès que la CAN aura finalisé la programmation, en vue de préciser les potentialités du site et les attentes de la CAN et de la Ville de Niort dans la perspective du processus de consultation d'opérateurs ;
- L'EPF est chargé de réaliser les études techniques préalables à la démolition et de lancer les marchés de maîtrise d'œuvre afin de déterminer les coûts de déconstruction, évalués à 400 000 € HT par HSDS ;
- Habitat Sud Deux-Sèvres cède à l'EPF les immeubles à déconstruire et l'emprise des terrains libres correspondant ;
- L'EPF est chargé de déconstruire les immeubles, de porter l'assiette foncière des terrains libérés dans l'attente d'une revente selon le programme d'aménagement qui sera défini, à des opérateurs privés, et pour le reste ou à défaut, à la CAN. L'EPF ne procédera à l'acquisition qu'au moment du lancement des travaux de démolition, afin de préserver le rôle de chacun en termes de responsabilité liée à l'état du patrimoine ;
- A la demande de la CAN, l'EPF pourra procéder à une cession directe des biens acquis à un ou des opérateurs privés désignés à l'issue d'une procédure de consultation conduite par la CAN, la Ville de Niort et l'EPF.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXE (1 000 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de sa date de signature.

Toutefois, en l'absence de procédures de consultation d'opérateurs dans les 2 ans suivant la signature de la convention, cette dernière sera immédiatement échue et l'ensemble des biens sera revendu à la CAN.

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 5 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération du
Niortais,
représentée par son Vice-président,

La Ville de Niort,
représentée par son Maire,

Claude ROULLEAU

Jérôme BALOGÉ

Habitat Sud Deux-Sèvres,
représenté par son Président,

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

Jacques BILLY

Philippe GRALL

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

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 (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

R75-2018-06-14-075

B-2018-114 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement
économique à Lagord entre la CdA de la Rochelle, la
Commune de Lagord (17) et l'Etablissement de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 114

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Lagord entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Lagord (17) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Citer la convention cadre :

Vu le projet de Convention Cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique 2018-2028 en cours d'approbation ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Lagord entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Lagord (17) et l'Etablissement 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

Le Préfet,

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

Michel STOUMBOFF

Signature de la Commune de Lagord

Signature de l'Etat

Signature de l'ETS

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Lagord entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Lagord (17) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : développement économique

-Objet :

La Communauté d'agglomération de La Rochelle (17) souhaite, en partenariat avec la Commune, agir sur les sites stratégiques de la commune de Lagord et plus particulièrement sur le Parc d'activités des Greffières, situé au Nord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Ce Parc d'activités de 24 hectares se caractérise par une diversification des activités menées. La CdA souhaite transférer les activités productives vers L'Aubreçay de Saint-Xandre afin de permettre l'installation d'activités de service au sein du Parc d'activités. Cette évolution est en lien avec la mutation du secteur par l'installation du siège régional du Crédit Agricole et le développement du pôle Altantech destiné aux entreprises des domaines de l'éco-construction et de la production d'énergie renouvelable, ainsi qu'à des activités d'enseignement (université, centre de formation d'apprentis).

Du fait de sa position stratégique et des mutations de l'environnement du Parc d'activités, la CdA envisage de requalifier et densifier ce Parc d'activités afin de conforter son attractivité.

-Montant : 2 000 000 euros

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Parc d'activités des Greffières (24 ha)

Projet :

Site :

Parc d'activités des Greffières

Projet :

L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de densification et de restructuration de la zone d'activités.

Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention

par la CdA. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier commercial, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF.

L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier commercial, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF. Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles.

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



Lagord
CONJUGUONS NOS ÉNERGIES

epf
Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

**CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A
LAGORD**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE LAGORD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Monsieur Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la collectivité » ou dénommée « la CdA de La Rochelle » ;

La Commune de Lagord, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par son maire, **Monsieur Antoine GRAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune »

D'une part,

et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-.. du 12 juin 2018 ,

Ci-après dénommé « EPF » ;

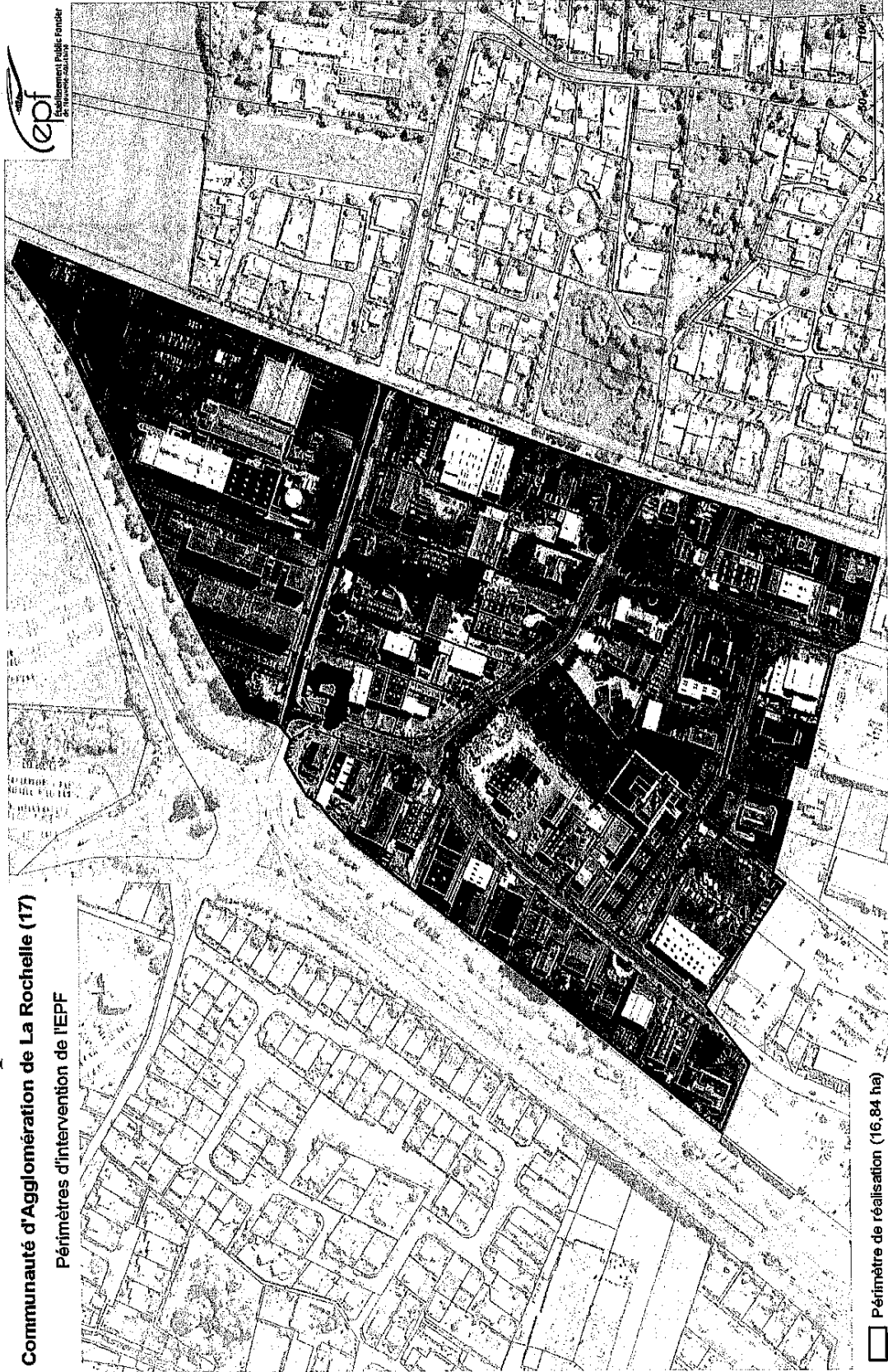
D'autre part,

Convention opérationnelle de développement économique - Lagord – n° CP

Identification des périmètres d'intervention

Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (16,84 ha)

Convention opérationnelle de développement économique - Lagord - n° CP

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activités, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, par un traitement de fonciers commerciaux identifiés dans les zones d'activités.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la CdA connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. La Communauté d'agglomération de La Rochelle regroupe plus de 167 000 habitants avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants s'ici 2040. Cependant, cette croissance est à plusieurs vitesses car les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique. Ce dynamisme démographique s'accompagne d'un dynamisme économique. Ainsi, le territoire de l'agglomération accueille 12 655 entreprises et avec un rythme de commercialisation des espaces commerciaux de l'ordre de 6ha/an.

La Communauté d'agglomération se démarque par une forte polarisation des activités industrielles sur les communes de La Rochelle, Périgny et Aytré. Les communes de Lagord et Aytré se distinguent également par une plus grande mixité des secteurs d'activités.

Depuis la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015, les communautés d'agglomération dispose d'une compétence de plein droit en matière de développement économique selon l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales.

Fort de cette compétence, la Communauté d'agglomération de La Rochelle procède à l'aménagement de Parcs d'activités sur le territoire de la collectivité afin de proposer aux entreprises des sites équitablement répartis et renforcer l'attractivité du territoire.

Afin de renforcer cette attractivité et offrir un foncier économique plus adapté à la demande des opérateurs, la Communauté d'agglomération a élaboré un Schéma Directeur des Parcs d'activités adopté par délibération du Conseil communautaire le 26 avril 2016. Ce document est un outil stratégique et opérationnel visant à identifier les sites les plus opportuns pour accueillir les futurs espaces d'activités.

Convention opérationnelle de développement économique - Lagord - n° CP

Fort d'enjeux urbains actuels, ce document conçoit l'offre commerciale en prenant en considération la nécessité d'une consommation foncière maîtrisée et la densification. Il porte deux axes majeurs :

- L'amélioration des parcs existants
- La création de nouveaux parcs

Le Projet de la collectivité

La Cda souhaite, en partenariat avec la Commune, agir sur les sites stratégiques de la commune de Lagord et plus particulièrement sur le Parc d'activités des Greffières, situé au Nord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Ce Parc d'activités de 24 hectares se caractérise par une diversification des activités menées. La CdA souhaite transférer les activités productives vers L'Aubrey de Saint-Xandre afin de permettre l'installation d'activités de service au sein du Parc d'activités. Cette évolution est en lien avec la mutation du secteur par l'installation du siège régional du Crédit Agricole et le développement du pôle Altantech destiné aux entreprises des domaines de l'éco-construction et de la production d'énergie renouvelable, ainsi qu'à des activités d'enseignement (université, centre de formation d'apprentis).

Du fait de sa position stratégique et des mutations de l'environnement du Parc d'activités, la CdA envisage de requalifier et densifier ce Parc d'activité afin de conforter son attractivité.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;

Convention opérationnelle de développement économique - Lagord - n° CP

- 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

1.1- Rappel de la Convention cadre

La présente convention s'inscrit dans le cadre de la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique conclue pour la période 2018-2028. La convention cadre précitée a été élaborée suite à l'adoption par la CdA du

Schéma Directeur des Parcs d'Activités afin d'assister la Communauté d'Agglomération dans la mise en œuvre dudit Schéma.

Les objectifs de la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique 2018-2028 sont :

- ◆ De densifier, requalifier les parcs existants notamment les plus anciens
- ◆ De repositionner et redéfinir la vocation de certains parcs d'Activités afin de les mettre en phase avec l'évolution du marché
- ◆ D'agir pour le maintien des équilibres, anticiper les besoins en offre économique du territoire,
- ◆ L'Extension des parcs d'activités existants sur les axes routiers
- ◆ L'Extension des parcs d'activités stratégiques

1.2-Objectif de la présente Convention

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

- **Projet : Densification et restructuration du Parc d'activités des Greffières à Lagord**

Site : Parc d'activités existant situé entre la route départementale 104 et la route départementale 105. A l'est de l'emprise, la rue Eugène Freyssinet marque la séparation entre le Parc d'activité et une zone pavillonnaire. Le Parc d'activités représente une superficie de 24 hectares.

Le site se caractérise par un emplacement stratégique, en entrée de ville, au Nord de la Commune de Lagord. Suite aux mutations de l'environnement commercial du parc d'activités, la CdA souhaite mener une opération de densification et de requalification de cet espace soutenant l'évolution vers des activités de service.

Projet : L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de densification et de restructuration de la zone d'activités. Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention par la CdA. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier économique, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF. Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'EUROS)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **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.

Calendrier prévisionnel de réalisation :

- **2018-2019** : veille foncière par l'EPFNA, étude du gisement foncier par la CdA.

Convention opérationnelle de développement économique - Lagord – n° CP

- **2019-2021** : finalisation des acquisitions nécessaires, dépôt d'un dossier de DUP si nécessaire.

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 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle
représentée par son Président,

La Commune de Lagord
représentée par son Maire,

Jean François FOUNTAINE

Antoine GRAU

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'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 (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

R75-2018-06-14-076

B-2018-115 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement
économique à Aytré entre la CdA de la Rochelle, la
Commune d'Aytré (17) et l'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 115

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Aytré entre la CdA de la Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu le projet de Convention Cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique 2018-2028 en cours d'approbation ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Aytré entre la CdA de la Rochelle, la Commune d'Aytré (17) 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

Le Préfet,

14 JUIN 2018

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

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
R75-2018-06-14-076 - B-2018-115
Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action
foncière pour le développement économique à Aytré entre la CdA de la Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Aytré entre la CdA de la Rochelle, la Commune d'Aytré (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : développement économique

-Objet :

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) souhaite, en partenariat avec la Commune, agir sur les sites stratégiques de la commune d'Aytré et plus particulièrement sur le Parc de Belle Aire, situé sur l'axe Est / Sud Est. Elle envisage l'extension du Parc existant sur le site de la Varaize, au nord du site existant sur 40 hectares.

Le Parc de Belle Aire, remarquable par la diversité des activités y étant exercées, se distingue par sa position stratégique, ce dernier étant directement accessible et visible depuis la rocade. L'extension du site actuel permettra d'assurer le désenclavement et la mise en sécurité du site de Belle Aire Nord par la création d'infrastructures adaptées. L'extension de ce parc répondra à la demande de foncier commercial non pourvue sur cet axe en accueillant des entreprises aux secteurs d'activités divers et atypiques.

-Montant : 3 500 000 euros

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Parc d'activités de Belle Aire (90 ha) / Extension du Parc d'Activités de Belle Aire sur le secteur de la Varaize (40 ha).

Projet :

Site : Parc d'Activités de Belles Aire

Projet :

Suite à de premières négociations n'ayant pas abouties, la CdA souhaite engager une démarche active sur le Parc de Belle Aire à Aytré. Cette démarche, priorisant la négociation amiable, n'exclue pas la possibilité d'engager une procédure d'utilité publique.

L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de requalification et de densification du Parc d'Activités existant.

Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention par la CdA. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier commercial, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF.

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

L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche d'extension au nord la zone d'activités. Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention par la CdA. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier commercial, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF.

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



**CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A AYTRÉ**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE D'AYTRÉ

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Monsieur Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la collectivité » ou dénommée « la Cda de la Rochelle » ;

La **Commune d'Aytré**, dont le siège est situé Place des Charmilles- 17440 AYTRÉ– représentée par **Monsieur Alain Tullière**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ;

D'une part,

et

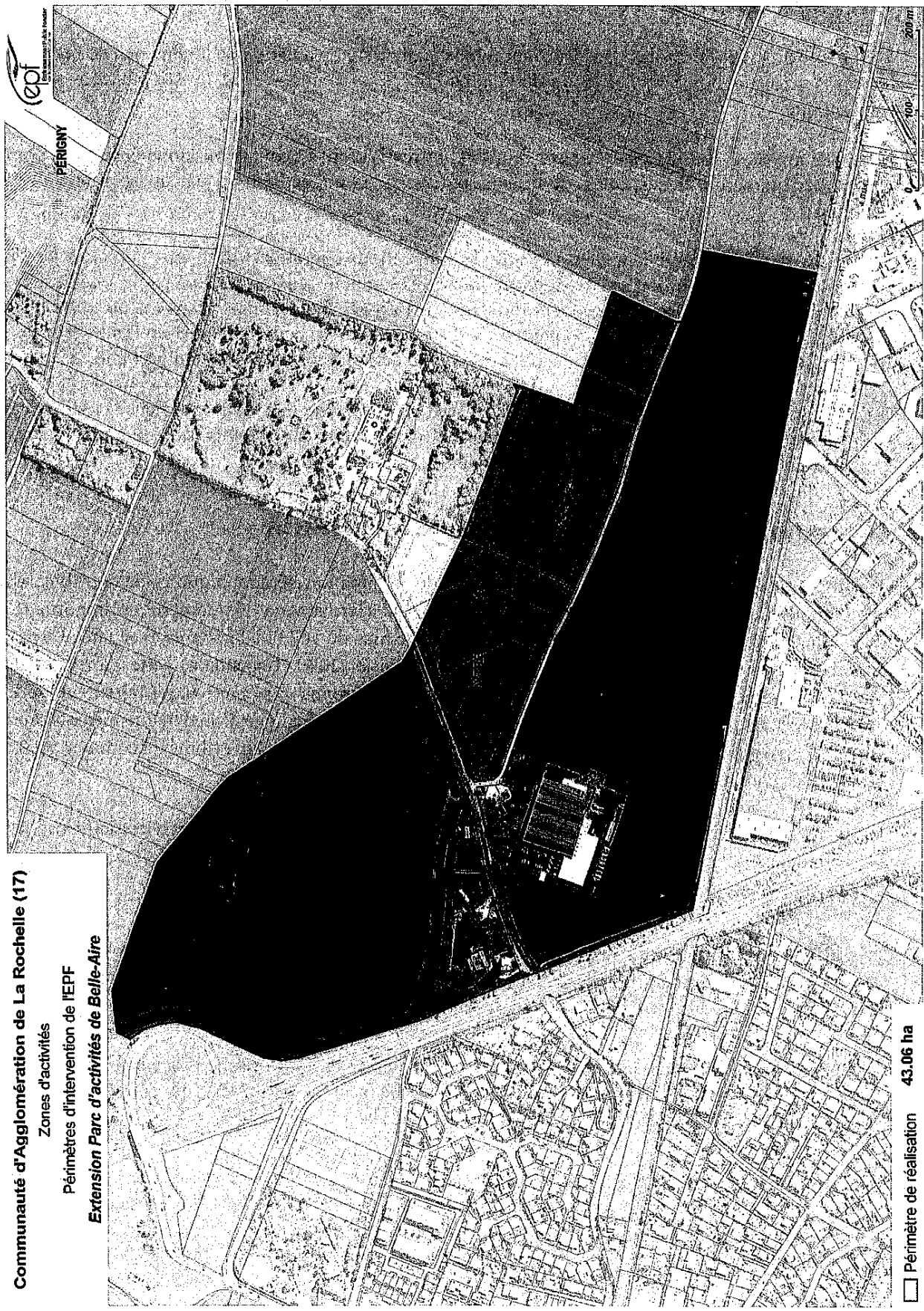
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-.. du 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention





Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)
 Zones d'activités
 Périmètres d'intervention de l'EPF
Extension Parc d'activités de Belle-Aire

□ Périmètre de réalisation 43.06 ha

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activités, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, par un traitement de fonciers économiques identifiés dans les zones d'activités.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Cda connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. La Communauté d'agglomération de La Rochelle regroupe plus de 167 000 habitants avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants s'ici 2040. Cependant, cette croissance est à plusieurs vitesses car les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique. Ce dynamisme démographique s'accompagne d'un dynamisme économique. Ainsi, le territoire de l'agglomération accueille 12 655 entreprises et avec un rythme de commercialisation des espaces commerciaux de l'ordre de 6ha/an.

La Communauté d'agglomération se démarque par une forte polarisation des activités industrielles sur les communes de La Rochelle, Périgny et Aytré. Les communes de Lagord et Aytré se distinguent également par une plus grande mixité des secteurs d'activités.

Depuis la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015, les communautés d'agglomération dispose d'une compétence de plein droit en matière de développement économique selon l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales.

Fort de cette compétence, la Communauté d'agglomération de La Rochelle procède à l'aménagement de Parcs d'activités sur le territoire de la collectivité afin de proposer aux entreprises des sites équitablement répartis et renforcer l'attractivité du territoire.

Afin de renforcer cette attractivité et offrir un foncier économique plus adapté à la demande des opérateurs, la Communauté d'agglomération a élaboré un Schéma Directeur des Parcs d'activités adopté par délibération du Conseil communautaire le 26 avril 2016. Ce document est un outil stratégique et opérationnel visant à identifier les sites les plus opportuns pour accueillir les futurs espaces d'activités. Fort de enjeux urbains actuels, ce document conçoit l'offre commerciale en prenant en considération la

nécessité d'une consommation foncière maîtrisée et la densification. Il porte deux axes majeurs :

- L'amélioration des parcs existants
- La création de nouveaux parcs

Le Projet de la collectivité

La CdA souhaite, en partenariat avec la Commune, agir sur les sites stratégiques de la commune d'Aytré et plus particulièrement sur le Parc de Belle Aire, situé sur l'axe Est / Sud Est. Elle envisage l'extension du Parc existant sur le site de la Varaize, au nord du site existant sur 43 hectares.

Le Parc de Belle Aire, remarquable par la diversité des activités y étant exercées, se distingue par sa position stratégique, ce dernier étant directement accessible et visible depuis la rocade. L'extension du site actuel permettra d'assurer le désenclavement et la mise en sécurité du site de Belle Aire Nord par la création d'infrastructures adaptées. L'extension de ce parc répondra à la demande de foncier économique non pourvue sur cet axe en accueillant des entreprises aux secteurs d'activités divers et atypiques.

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

1.1- Rappel de la Convention cadre

La présente convention s'inscrit dans le cadre de la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique conclue pour la période 2018-2028. La convention cadre précitée a été élaborée suite à l'adoption par la CdA du Schéma Directeur des Parcs d'Activités afin d'assister la Communauté d'Agglomération dans la mise en œuvre dudit Schéma.

Les objectifs de la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique 2018-2028 sont :

- ◆ De densifier, requalifier les parcs existants notamment les plus anciens
- ◆ De repositionner et redéfinir la vocation de certains parcs d'Activités afin de les mettre en phase avec l'évolution du marché
- ◆ D'agir pour le maintien des équilibres, anticiper les besoins en offre économique du territoire,
- ◆ L'Extension des parcs d'activités existants sur les axes routiers
- ◆ L'Extension des parcs d'activités stratégiques

1.2-Objectif de la présente Convention

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

- **Projet : Restructuration du Parc de Belle Aire à Aytré**

Site : Parc d'activités existant d'une superficie de 44 hectares dans sa partie Nord et 46 hectares dans sa partie Sud, bordée au nord par une voie ferrée, limitée à l'Ouest par la route nationale 137 et traversée par la route départementale 939 qui sont des axes de circulation principaux.

Le site se caractérise par la multiplicité des activités exercées : industrie, services, construction, commerce. Il s'agit de la zone d'activités économique la plus mixte de la Cda.

Projet :

Suite à de premières négociations n'ayant pas abouties, la CdA souhaite engager une démarche active sur le Parc de Belle Aire à Aytré. Cette démarche, priorisant la négociation amiable, n'exclue pas la possibilité d'engager une procédure d'utilité publique.

L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de requalification et de densification du Parc d'Activité existant. Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention par la CdA. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier économique, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF.

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

L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche d'extension au nord la zone d'activités. Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention par la CdA. L'EPF préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **3 500 000 € (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **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.

Calendrier prévisionnel de réalisation :

- **2018-2019** : veille foncière par l'EPFNA, étude du gisement foncier par la CdA.
- **2019-2021** : finalisation des acquisitions nécessaires, dépôt d'un dossier de DUP si nécessaire.

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 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle
représentée par son Président,

La Commune d'Aytré
représentée par son Maire,

Jean François FOUNTAINE

Alain Tullière

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'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 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

R75-2018-06-14-077

B-2018-116 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Saint-Vivien entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Saint-Vivien (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 116

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Saint-Vivien entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Saint-Vivien (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu le projet de Convention Cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique 2018-2028 en cours d'approbation ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Saint-Vivien entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Saint-Vivien (17) 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

Le Préfet,

14 JUIN 2018

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Acte de cession
de la commune de Saint-Vivien

2018-116

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique à Saint-Vivien entre la CdA de la Rochelle, la Commune de Saint-Vivien (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet :

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) souhaite, en partenariat avec la Commune de Saint-Vivien, agir sur les sites stratégiques de la commune et plus particulièrement sur le Parc d'activités des Bonneveaux, situé au sud de l'Agglomération, en bordure de la route départementale 109, en direction de Châtelailon-Plage.

La Convention envisage ainsi la requalification et la densification de ce Parc d'activités.

Le site des Bonneveaux est stratégique pour le développement économique et la création d'emploi. Ce dernier se situe le long d'un axe de circulation principal, et est directement accessible depuis la rocade. Le projet de requalification répond à l'absence d'offre foncière d'activité dans le sud de l'agglomération. Ce site est d'autant plus stratégique qu'il représente l'un des derniers espaces aménageables jusqu'à Rochefort en raison des contraintes naturelles. Le projet de la CdA est d'accueillir des entreprises à dominante artisanale.

-Montant : 1 000 000 euros

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille : Parc d'Activités des Bonneveaux (8,3 ha)

Projet :

Site : Parc d'activités des Bonneveaux

Projet :

L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de requalification et de densification du Parc d'Activités existant.

Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention par la CdA. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier commercial, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF.

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



**CONVENTION OPERATIONNELLE
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE SAINT-VIVIEN

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur **Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la collectivité » ou dénommée « la CdA de La Rochelle » ;

La **Commune de Saint-Vivien**, dont le siège est situé Grande rue - 17220 SAINT-VIVIEN – représentée par Monsieur **Vincent DEMESTER**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ;

D'une part,

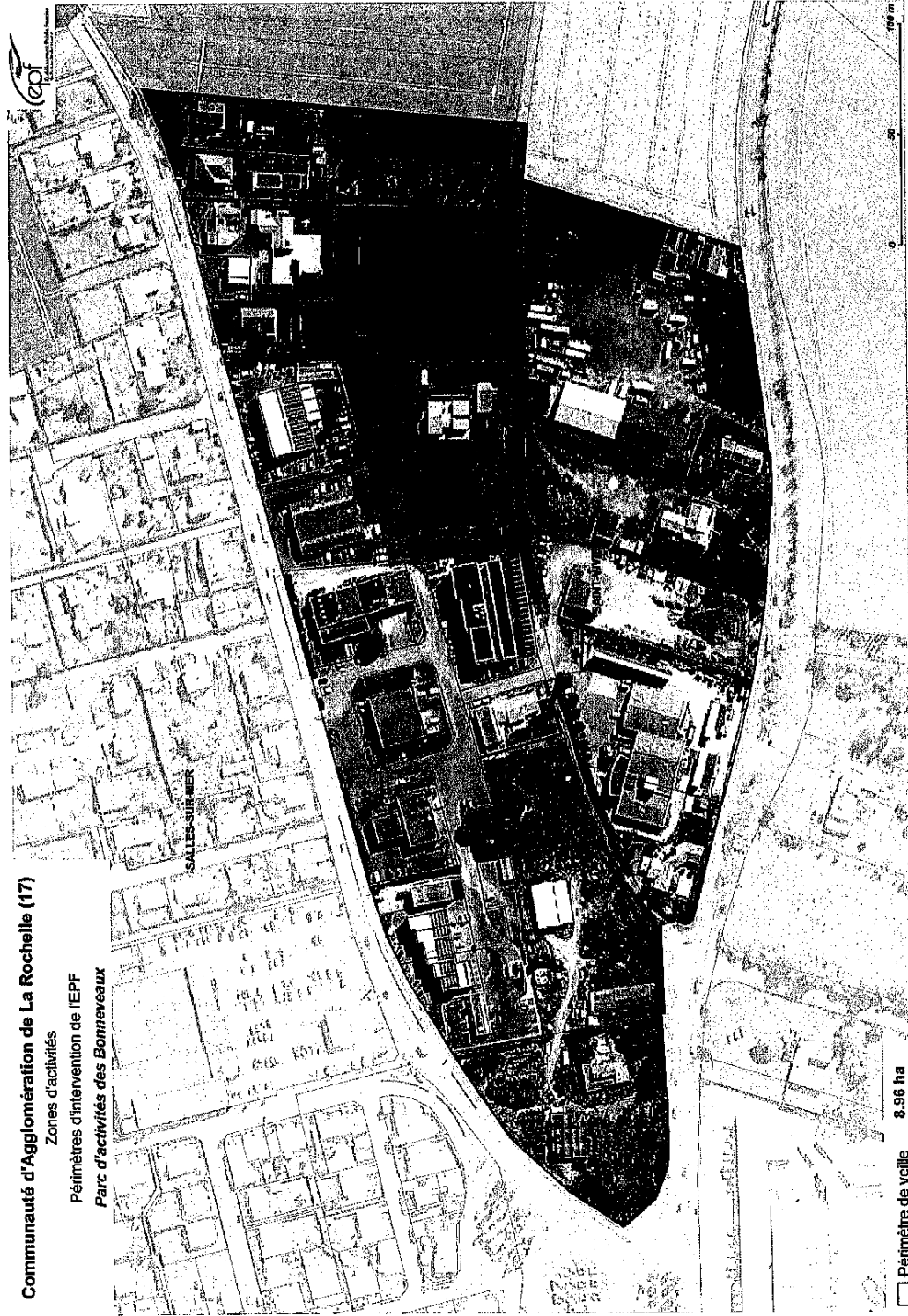
et

L'**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-..12 juin 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



Convention opérationnelle de développement économique - Saint-Vivien - n° CP

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activités, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

La présente convention a pour objectif le partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, par un traitement de fonciers commerciaux identifiés dans les zones d'activités.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la CdA connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. La Communauté d'agglomération de La Rochelle regroupe plus de 167 000 habitants avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants s'ici 2040. Cependant, cette croissance est à plusieurs vitesses car les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique. Ce dynamisme démographique s'accompagne d'un dynamisme économique. Ainsi, le territoire de l'agglomération accueille 12 655 entreprises et avec un rythme de commercialisation des espaces commerciaux de l'ordre de 6ha/an.

La Communauté d'agglomération se démarque par une forte polarisation des activités industrielles sur les communes de La Rochelle, Périgny et Aytré. Les communes de Lagord et Aytré se distinguent également par une plus grande mixité des secteurs d'activités.

Depuis la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015, les communautés d'agglomération dispose d'une compétence de plein droit en matière de développement économique selon l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales.

Fort de cette compétence, la Communauté d'agglomération de La Rochelle procède à l'aménagement de Parcs d'activités sur le territoire de la collectivité afin de proposer aux entreprises des sites équitablement répartis et renforcer l'attractivité du territoire.

Afin de renforcer cette attractivité et offrir un foncier économique plus adapté à la demande des opérateurs, la Communauté d'agglomération a élaboré un Schéma Directeur des Parcs d'activités adopté par délibération du Conseil communautaire le 26 avril 2016. Ce document est un outil stratégique et opérationnel visant à identifier les sites les plus opportuns pour accueillir les futurs espaces d'activités. Fort de enjeux urbains actuels, ce document conçoit l'offre commerciale en prenant en considération la Convention opérationnelle de développement économique - Saint-Vivien - n° CP

nécessité d'une consommation foncière maîtriser et la densification. Il porte deux axes majeurs :

- L'amélioration des parcs existants
- La création de nouveaux parcs

Le Projet de la collectivité

La CdA souhaite, en partenariat avec la Commune, agir sur les sites stratégiques de la commune de Saint-Vivien et plus particulièrement sur le Parc d'activités des Bonneveaux, situé au sud de l'Agglomération, en bordure de la route départementale 109, en direction de Châtelailлон-Plage.

Elles envisagent ainsi la requalification et la densification du Parc d'activités.

Le site des Bonneveaux est stratégique pour le développement économique et la création d'emploi. Ce dernier se situe le long d'un axe de circulation principal, et est directement accessible depuis la rocade. Le projet de requalification répond à l'absence d'offre foncière d'activité dans le sud de l'agglomération. Ce site est d'autant plus stratégique qu'il représente l'un des derniers espaces aménageables jusqu'à Rochefort en raison des contraintes naturelles. Le projet de la CdA est d'accueillir des entreprises à dominante artisanale.

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 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

1.1- Rappel de la Convention cadre

La présente convention s'inscrit dans le cadre de la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique conclue pour la période 2018-2028. La convention cadre précitée a été élaborée suite à l'adoption par la CdA du Schéma Directeur des Parcs d'Activités afin d'assister la Communauté d'Agglomération dans la mise en œuvre dudit Schéma.

Convention opérationnelle de développement économique - Saint-Vivien – n° CP

Les objectifs de la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en matière de développement économique 2018-2028 sont :

- ◆ De densifier, requalifier les parcs existants notamment les plus anciens
- ◆ De repositionner et redéfinir la vocation de certains parcs d'Activités afin de les mettre en phase avec l'évolution du marché
- ◆ D'agir pour le maintien des équilibres, anticiper les besoins en offre économique du territoire,
- ◆ L'Extension des parcs d'activités existants sur les axes routiers
- ◆ L'Extension des parcs d'activités stratégiques

1.2-Objectif de la présente Convention

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

- **Projet : Restructuration du Parc d'activités des Bonneveaux à Saint-Vivien :**

Site : Parc existant situé entre la route départementale 109 et la route départementale 113, d'une superficie de 8,3 hectares.

Le site se caractérise par un positionnement stratégique le long d'un axe routier principal. Il présente de nombreuses dents creuses mais a un fort potentiel de développement cohérent avec l'objectif de consommation foncière maîtrisée.

Projet :

L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de requalification et de densification du Parc d'Activités existant. Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier dont la notification du marché sera réalisée dans un délai de six mois suivant la signature de la présente Convention par la CdA. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier économique, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF.

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 **1 000 000 € (UN MILLION D'EUROS)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **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.

Calendrier prévisionnel de réalisation :

- **2018-2021** : veille foncière par l'EPFNA, étude du gisement foncier par la CdA.

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 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle
représentée par son Président,

Jean François FOUNTAINE

La Commune de Saint-Vivien
représentée par son Maire,

Vincent DEMESTER

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'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 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

R75-2018-06-14-078

B-2018-117 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle en faveur du développement économique
entre la CdC Convergence Garonne (33) et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 117

Approbation du projet : Convention opérationnelle en faveur du développement économique entre la CdC Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle en faveur du développement économique entre la CdC Convergence Garonne (33) 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 - R75-2018-06-14-078 - B-2018-117

Approbation du projet : Convention Opérationnelle en faveur du développement économique entre la CdC Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Bureau**

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle en faveur du développement économique entre la CdC Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La Communauté de Communes Convergence Garonne se situe au Sud-Est du département de la Gironde à mi-distance de Bordeaux et Langon. Composée de 27 communes, elle compte 32 463 habitants.

L'une des premières caractéristiques de l'économie du territoire est l'indicateur de concentration d'emploi qui est relativement faible. Cela s'explique par la présence de l'aire urbaine de Bordeaux, bassin d'emploi qui capte de nombreux habitants de la Communauté de Communes. Les entreprises présentes sur le territoire sont majoritairement de petite taille puisque plus de la moitié d'entre elles ne comptent aucun salarié.

Sur l'ensemble du territoire, le taux de chômage est d'environ 13%. Il est de 10% sur l'ensemble du territoire national (2014).

L'économie est dominée par le secteur du commerce, des transports et des services (55% des établissements) suivi par le secteur de la construction (16,4%), de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (14,7%), de l'agriculture (8,6%) et enfin de l'industrie (5%).

Le plus gros employeur de la Communauté de Communes est situé à Landiras et emploie 450 personnes. Il s'agit des Caves de Landiras, un des sites d'embouteillages et de conditionnement de vin des Grands Chais de France.

Il existe actuellement deux zones économiques intercommunales :

- la ZAE du Pays de Podensac, située sur les communes de Cérons et d'Illats
- la ZA de Coudannes, située à Landiras et qui présente des difficultés de commercialisation en raison de sa localisation géographique. Sur les 3,5 ha qu'elle représente, 2,8 ha sont actuellement disponibles.

2 zones communales ont été transférées au 1^{er} janvier 2018 à la Communauté de Communes :

- la ZA de Boisson, à Beguey,
- la ZA de la Piastre, à Preignac.

Il y a également plusieurs projets d'extension sur le territoire :

- à Beguey, projet d'extension de la zone d'activité, sur les communes de Beguey et de Rions. L'extension sera de 2 ha,
- à Cérons, extension de la zone de Podensac, d'une superficie potentielle de 9ha.

Les statuts de la CdC au 1^{er} janvier 2018 intègrent les « actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion

de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'office de tourisme. »

Le territoire, à proximité de deux pôles dynamiques qui polarisent l'économie en raison de leur effet masse, s'est donné deux grands axes :

- La recherche et l'accueil de nouvelles entreprises
- L'accompagnement et l'animation des entreprises existantes

Au sein de ces axes de travail sont identifiés notamment deux actions et projets fondamentaux et nécessairement interdépendants :

- L'identification des potentiels d'implantations et de promotions des ZAE
- L'extension ou la création des ZAE de Podensac à Cérons et la création d'une ZAE à l'échangeur d'Illats.

En ce sens, la Collectivité souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la valorisation des produits agricoles, l'industrie, l'artisanat de la construction et le tourisme. Ces différentes activités contribuent chacune pour leur part à la richesse du territoire, mais pourraient dans certaines circonstances développer des pratiques antinomiques. Un enjeu important est donc de permettre le développement en totale synergie, afin de tirer globalement le meilleur parti des potentiels locaux.

Ainsi, l'A 63 et la RD 1113 qui traversent la communauté de communes focalisent quelques activités industrielles et commerciales sans pour autant apparaître comme des vecteurs déterminants du développement.

Dotée de zones d'activités économiques hétérogènes, intégrées au patrimoine de la communauté de Communes au fur et à mesure des regroupements intercommunaux, la Collectivité souhaite dans un premier temps définir la stratégie à adopter pour favoriser un développement cohérent porteur d'emplois tout en limitant le recours aux extensions urbaines.

Ainsi, la Communauté de Communes Convergence Garonne a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

-Montant : 200 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements : 0

-Périmètres :

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

Périmètre d'étude : Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la carte

Projet :

Sur la Commune de Cérons est située une zone d'activités, le long de la départementale 117. Elle se trouve en marge des espaces de concentration de la population à 2 minutes de l'échangeur autoroutier d'Illats et propose ainsi un accès rapide à l'autoroute. L'entreprise emblématique Arcelor Mittal y est installée sur un espace de 10 000 m² et un peu moins de 100 emplois. Un espace situé en face de cette zone est classé en zone AUY au PLU de Cérons qui précise que « l'aménagement de la zone AUY est soumis à la conduite d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ».

Un propriétaire privé possède actuellement 10 000m² en entrée de site qu'il souhaite aménager pour y implanter une entreprise. Un aménagement serait nécessaire pour desservir cette zone et pourrait être envisagé par le foncier appartenant à la CDC ou un chemin à aménager appartenant à la commune de Cérons.

Le département réfléchit d'ores et déjà à l'aménagement d'un rondpoint à l'intersection entre ce chemin et la D117 pour desservir les deux côtés de la zone.

Les élus de l'intercommunalité ont validé l'aménagement de la zone en ZAE au sein des 9ha de la zone AUY du PLU de Cérons pour l'accueil d'entreprises locales mais également exogène, la taille des lots devant être déterminées dans le cadre de l'étude de programmation.

La maîtrise foncière de cette zone est une réelle volonté intercommunale et la mise en place d'une DUP a été jugée favorable par les élus

En termes de méthode, l'intercommunalité réfléchit activement à la modification du PLU de la Commune de Cérons pour permettre l'accueil dans un premier temps de l'entreprise ayant déposé un PC en 2017.

En parallèle, l'étude de stratégie foncière proposée au sein de cette convention pourra être réalisée afin de quantifier le besoin d'implantation d'entreprises à cet endroit, et définir une pré-programmation. Cette pré-programmation devra nécessairement en fonction du choix effectué par la Collectivité, fournir un bilan financier complet comprenant notamment les coûts d'aménagements et les coûts de sortie du programme en relation avec le marché local, mais aussi les coûts d'acquisition du foncier qui permettront sa réalisation, ainsi que des propositions de montages techniques et financiers.

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

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

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

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



CONVERGENCE
GARONNE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33 – 18 -
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE
GARONNE**

ET

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

Entre

La **Communauté de Communes Convergence Garonne**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 12 rue du Maréchal Leclerc Hautesclocque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Bernard MATEILLE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la Communauté » ;

D'une part,

Et

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018- en date du 12 juin 2018.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Communauté de Communes Convergence Garonne (33)

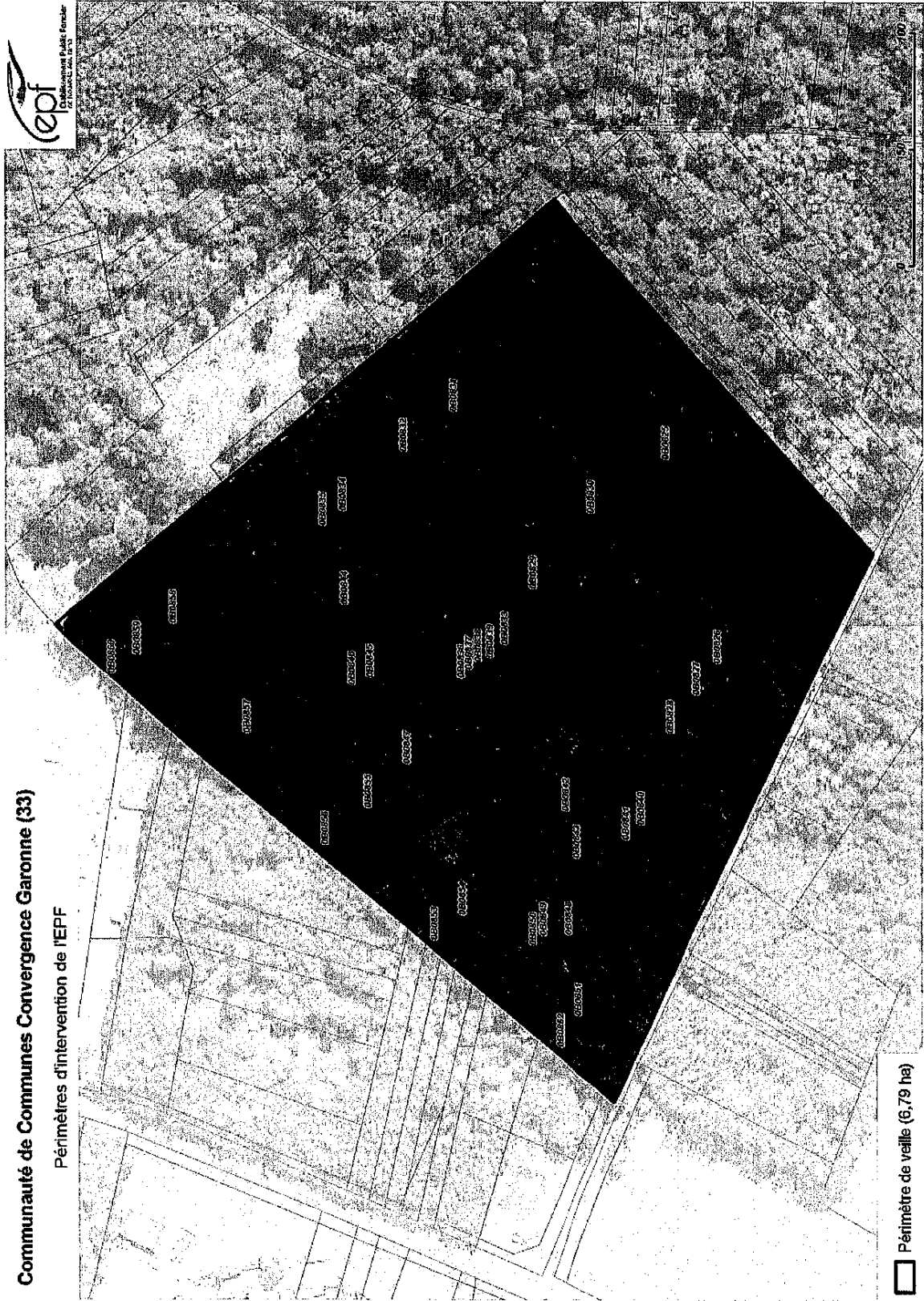
Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

Communauté de Communes Convergence Garonne (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Communauté de Communes Convergence Garonne

La Communauté de Communes Convergence Garonne se situe au Sud-Est du département de la Gironde à mi-distance de Bordeaux et Langon. Composée de 27 communes, elle compte 32 463 habitants.

La présence de plusieurs axes structurants participe à l'attractivité du territoire et à son développement économique :

- l'autoroute A62 qui relie Bordeaux et Toulouse et traverse le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 1113 qui relie La Brède à Langon en traversant le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 10, parallèle à la D1113, qui relie la rive droite de l'agglomération bordelaise à Saint-Macaire,
- la voie ferrée qui suit la même trajectoire que la D1113 et qui compte une gare, celle Cérons, qui supporte un réseau ferroviaire de niveau régional (TER). Il y a également 5 haltes TER situées à Preignac, Barsac, Podensac, Arbanats et Portets.

L'une des premières caractéristiques de l'économie du territoire est l'indicateur de concentration d'emploi qui est relativement faible. Cela s'explique par la présence de l'aire urbaine de Bordeaux, bassin d'emploi qui capte de nombreux habitants de la Communauté de Communes.

Les entreprises présentes sur le territoire sont majoritairement de petite taille puisque plus de la moitié d'entre elles ne comptent aucun salarié.

Sur l'ensemble du territoire, le taux de chômage est d'environ 13%. Il est de 10% sur l'ensemble du territoire national (2014).

L'économie est dominée par le secteur du commerce, des transports et des services (55% des établissements) suivi par le secteur de la construction (16,4%), de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (14,7%), de l'agriculture (8,6%) et enfin de l'industrie (5%).

Le plus gros employeur de la Communauté de Communes est situé à Landiras et emploie 450 personnes. Il s'agit des Caves de Landiras, un des sites d'embouteillages et de conditionnement de vin des Grands Chais de France.

Il existe actuellement deux zones économiques intercommunales :

- la ZAE du Pays de Podensac, située sur les communes de Cérons et d'Illats
- la ZA de Coudannes, située à Landiras et qui présente des difficultés de commercialisation en raison de sa localisation géographique. Sur les 3,5 ha qu'elle représente, 2,8 ha sont actuellement disponibles.

2 zones communales ont été transférées au 1^{er} janvier 2018 à la Communauté de Communes :

- la ZA de Boisson, à Beguey,
- la ZA de la Piastre, à Preignac.

Il y a également plusieurs projets d'extension sur le territoire :

- à Beguey, projet d'extension de la zone d'activité, sur les communes de Beguey et de Rions. L'extension sera de 2 ha,
- à Cérons, extension de la zone de Podensac, d'une superficie potentielle de 9ha.

Les statuts de la CdC au 1^{er} janvier 2018 intègrent les « actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'office de tourisme. »

Le Projet de la Collectivité :

Le territoire, à proximité de deux pôles dynamiques qui polarisent l'économie en raison de leur effet masse, s'est donné deux grands axes :

- La recherche et l'accueil de nouvelles entreprises
- L'accompagnement et l'animation des entreprises existantes

Au sein de ces axes de travail sont identifiés notamment deux actions et projets fondamentaux et nécessairement interdépendants :

- L'identification des potentiels d'implantations et de promotions des ZAE
- L'extension ou la création des ZAE de Podensac à Cérons et la création d'une ZAE à l'échangeur d'Illats.

En ce sens, la Collectivité souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la valorisation des produits agricoles, l'industrie, l'artisanat de la construction et le tourisme. Ces différentes activités contribuent chacune pour leur part à la richesse du territoire, mais pourraient dans certaines circonstances développer des pratiques antinomiques. Un enjeu important est donc de permettre le développement en totale synergie, afin de tirer globalement le meilleur parti des potentiels locaux.

Ainsi, l'A 63 et la RD 1113 qui traversent la communauté de communes focalisent quelques activités industrielles et commerciales sans pour autant apparaître comme des vecteurs déterminants du développement.

Dotée de zones d'activités économiques hétérogènes, intégrées au patrimoine de la communauté de Communes au fur et à mesure des regroupements intercommunaux, la Collectivité souhaite dans un premier temps définir la stratégie à adopter pour favoriser un développement cohérent porteur d'emplois tout en limitant le recours aux extensions urbaines.

Ainsi, la Communauté de Communes Convergence Garonne a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble du territoire intercommunal.

Définition du projet :

La Collectivité possède une armature territoriale structurée au sein de laquelle la conception des projets doit permettre une affirmation de chacun et permettre une valorisation privilégiant la proximité.

Ainsi l'activité économique du territoire se localise principalement sur deux espaces :

- Un tissu dense de petites et moyennes entreprises, hors zones d'activités mais principalement implantés dans les quatre bourgs-centres ou certains pôles secondaires. L'offre en terrains d'activités est essentiellement constituée à l'échelle communale et apparaît peu lisible et insuffisamment structurée.
- Plusieurs zones d'activités intercommunales situées principalement à proximité des grands axes routiers

Soucieuse de poursuivre son développement économique la Collectivité souhaite :

- Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises, notamment à proximité des grands axes de transports.
- Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques
- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installation d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Afin d'atteindre ses objectifs et de permettre un développement économique respectueux de l'environnement et soucieux de l'équilibre territorial, l'EPF et la collectivité vont engager une démarche d'études foncières préalables à toute acquisition.

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF, pourra réaliser en partenariat avec la Collectivité, une étude permettant de déterminer les besoins fonciers des entreprises en requalification au sein de la communauté de communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain des zones artisanales, industrielles ou commerciales d'intérêt communale ou communautaire. La Collectivité pourra étudier le développement d'une filière particulière selon la volonté politique, les atouts du territoire et les besoins locaux. Le croisement de ces deux études permettra d'envisager par voie d'avenant si besoin l'entrée dans une démarche d'intervention foncière.

Au sein de ces zones, l'intervention de l'EPF se fondera sur la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'urbanisme d'activités, la

performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces. Parallèlement, la Communauté de Communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord s'engage à venir en appui au développement économique à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financements complémentaires. Enfin, l'EPF et la communauté de communes pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- 1 – Diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (fiches, dents creuses, fonciers sous utilisés...) et les rythmes de consommation
- 2 – Identification des besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
- 3 - Définition d'une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes.

A ce titre, il est acté que la Communauté de Communes souhaite tout particulièrement favoriser l'analyse de la création d'une zone d'activités économiques sur la commune d'Illats à proximité de l'échangeur de l'A62.

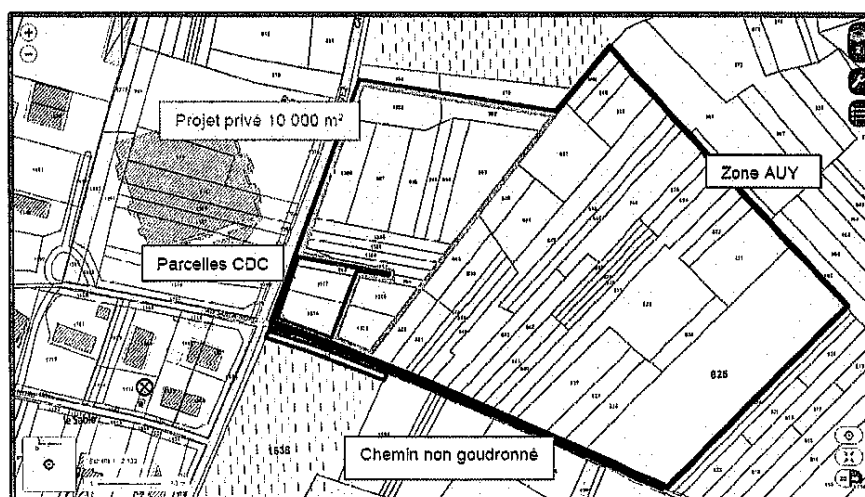
2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond aux parcelles en vert sur la carte sur la Commune de Cérons.

Sur cette Commune est située une zone d'activités, le long de la départementale 117. Elle se trouve en marge des espaces de concentration de la population à 2 minutes de l'échangeur autoroutier d'Illats et propose ainsi un accès rapide à l'autoroute. L'entreprise emblématique Arcelor Mittal y est installée sur un espace de 10 000 m² et un peu moins de 100 emplois.

La proximité avec l'échangeur et la présence de foncier potentiellement mobilisables sont des atouts en termes de développement économique.

Un espace situé en face de cette zone est classé en zone AUY au PLU de Cérons qui précise que « l'aménagement de la zone AUY est soumis à la conduite d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ».



Un propriétaire privé possède actuellement 10 000m² en entrée de site qu'il souhaite aménager pour y implanter une entreprise. Une demande de PC a été déposée en juillet 2017 et rejetée.

Un aménagement serait nécessaire pour desservir cette zone et pourrait être envisagé par le foncier appartenant à la CDC ou un chemin à aménager appartenant à la commune de Cérons.

Le département réfléchit d'ores et déjà à l'aménagement d'un rondpoint à l'intersection entre ce chemin et la D117 pour desservir les deux côtés de la zone.

Les élus de l'intercommunalité ont validé l'aménagement de la zone en ZAE au sein des 9ha de la zone AUY du PLU de Cérons pour l'accueil d'entreprises locales mais également exogène, la taille des lots devant être déterminées dans le cadre de l'étude de programmation.

La maîtrise foncière de cette zone est une réelle volonté intercommunale et la mise en place d'une DUP a été jugée favorable par les élus

En termes de méthode, l'intercommunalité réfléchit activement à la modification du PLU de la Commune de Cérons pour permettre l'accueil dans un premier temps de l'entreprise ayant déposé un PC en 2017.

En parallèle, l'étude de stratégie foncière proposée au sein de cette convention pourra être réalisée afin de quantifier le besoin d'implantation d'entreprises à cet endroit, et définir une pré-programmation. Cette pré-programmation devra nécessairement en fonction du choix effectué par la Collectivité, fournir un bilan financier complet comprenant notamment les coûts d'aménagements et les coûts de sortie du programme en relation avec le marché local, mais aussi les coûts d'acquisition du foncier qui permettront sa réalisation, ainsi que des propositions de montages techniques et financiers.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes
Convergence Garonne
représentée par son Président,

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

Bernard MATEILLE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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'EPPF

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

R75-2018-06-14-079

B-2018-118 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement
économique entre la CdC des Portes de l'Entre-Deux-Mers
(33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 118

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes des portes de l'Entre-Deux-Mers (33) 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

Le Président du CdC des Portes de l'Entre-Deux-Mers

(Signature)

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet : requalification de friche industrielle

Créée en 2002 sur la base de 7 communes adhérentes, la Communauté de Communes regroupe depuis 2017 et le dernier SDCI, 11 communes pour 20 568 habitants.

Très orientée vers la Métropole, la structure de l'emploi a suivi l'évolution de la société et des modes de vies (56% d'entreprises en sphère présentielle). En effet, 57% des établissements sont des entreprises de services à la personne ou aux entreprises, essentiellement dans le secteur du commerce, services divers et transports (60%).

Cependant de petite taille, ces entreprises ne comptent que 30% des salariés alors que l'administration publique avec 15% des établissements regroupe 37% des salariés.

Territoire dynamique sur le plan économique, la Collectivité souhaite structurer un projet économique intégré pour tirer pleinement parti des potentialités dont elle dispose.

La Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers exerce la compétence développement économique sur les 11 communes qui composent son territoire. Le champ d'intervention du développement économique s'étend à l'ensemble des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques.

La politique économique de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers se fonde sur plusieurs piliers dont les maîtres mots sont développer, promouvoir, renforcer et préserver.

Développer par l'accompagnement des porteurs de projet, l'accueil des entreprises qui souhaitent s'implanter, le soutien à l'aménagement et à l'optimisation du foncier.

Promouvoir le territoire par les actions d'amélioration en cours sur les Zones d'Activités, le soutien au commerce de proximité, les actions de structuration de l'offre touristique.

Renforcer la cohérence du territoire par la mise en place du lien entre les acteurs du territoire notamment en les mobilisant et en les concertant sur les projets.

Préserver le cadre de vie exceptionnel de ce territoire par la prise en compte du développement durable dans chaque action à mettre dorénavant en place sur le territoire.

Pour ce faire, elle est dotée de 8 zones d'activités communautaires regroupant environ 1 500 emplois (20% des entreprises intercommunales) dont peu disposent encore de disponibilités foncières.

Les espaces d'accueil d'entreprises sont aujourd'hui limités, de nouveaux besoins se font ressentir de la part de certaines entreprises, pouvant renforcer la dynamique actuelle au sein du territoire.

La capacité de la Communauté de Communes à poursuivre la politique d'accueil d'entreprises sera un enjeu primordial ces prochaines années. La CC souhaite pouvoir faciliter l'implantation d'établissements industriels, mais également du secteur tertiaire, au sein de son territoire et de ses zones d'activités actuelles.

Afin de rendre lisible la stratégie de développement économique du territoire, l'intercommunalité souhaite mettre en place une stratégie foncière.

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la CdC et l'EPF s'engage sur la base

des orientations suivantes :

Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil

Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle

S'appuyer sur les zones déjà existantes

Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

La CdC a la volonté ferme de prendre en compte ces préconisations le plus en amont possible, en cherchant des solutions alternatives pouvant répondre à ces objectifs, et en conciliant développement territorial et développement durable au maximum.

-Montant : 400 000 €

-Durée : 4 ans à compter de la première acquisition ou 3ans, en l'absence d'acquisition, à compter de la signature de la convention

- Nombre de Logements : 0

-Périmètres :

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

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

Projet 1 : Commune de Langoiran, foncier secteur de Graman

Site : Zone de Graman, parcelles cadastrées section A n°1391 et A n°1393

Ce foncier d'une surface totale de 8 944 m², se compose d'un bâtiment industriel de 198m² de surface bâtie sur deux niveaux construit dans les années 70. Il est concerné par la Zone de Protection du Patrimoine Naturel et Urbain (ZPPAUP).

Situé sur la route de Créon sur un des axes principaux de l'intercommunalité, le bâtiment principal est un entrepôt viticole comportant deux grandes cuves, en très mauvais état. Un bâtiment attenant est composé d'anciens bureaux laissés à l'abandon. Le terrain extérieur est un vaste espace permettant l'exploitation des bâtiments.

Ce foncier est actuellement loué pour une durée de 9 ans pour se terminer le 19 novembre 2023 moyennant un loyer annuel de 24 000 € HT.

Projet : Dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activité artisanale intercommunale, la Collectivité souhaite acquérir ce foncier pour accueillir de nouvelles activités économiques.

Exceptionnellement, et en raison de l'urgence liée à la préemption, l'EPF acquerra ce foncier suite à la préemption par la Commune de Langoiran de ce foncier, au prix de l'avis des services de France Domaines.

Après acquisition du foncier par l'EPF, soumis de manière stricte à l'estimation du Service des Domaines, et libération à la charge de l'Intercommunalité, du foncier (locataire actuel), des démolitions pourront être engagées par l'EPF sur demande de la Collectivité.

A la suite de l'acquisition et en fonction des éléments fins de projets fournis par la Collectivité, potentiellement suite à une demande d'étude de préfaisabilité visant à déterminer le marché réel du territoire, une consultation d'opérateurs pourra être lancée par l'EPF.

Cette consultation d'opérateurs viserait sur la base d'un cahier des charges validé par la Collectivité à retenir un opérateur qui réalisera l'opération souhaitée par la Communauté de Communes.

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°33-18
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS (33)**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 51 chemin du port de l'homme– BP 44 – 33 360 LATRESNE représentée par Monsieur Lionel FAYE , son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « CdC » ;

d'une part,

ET

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

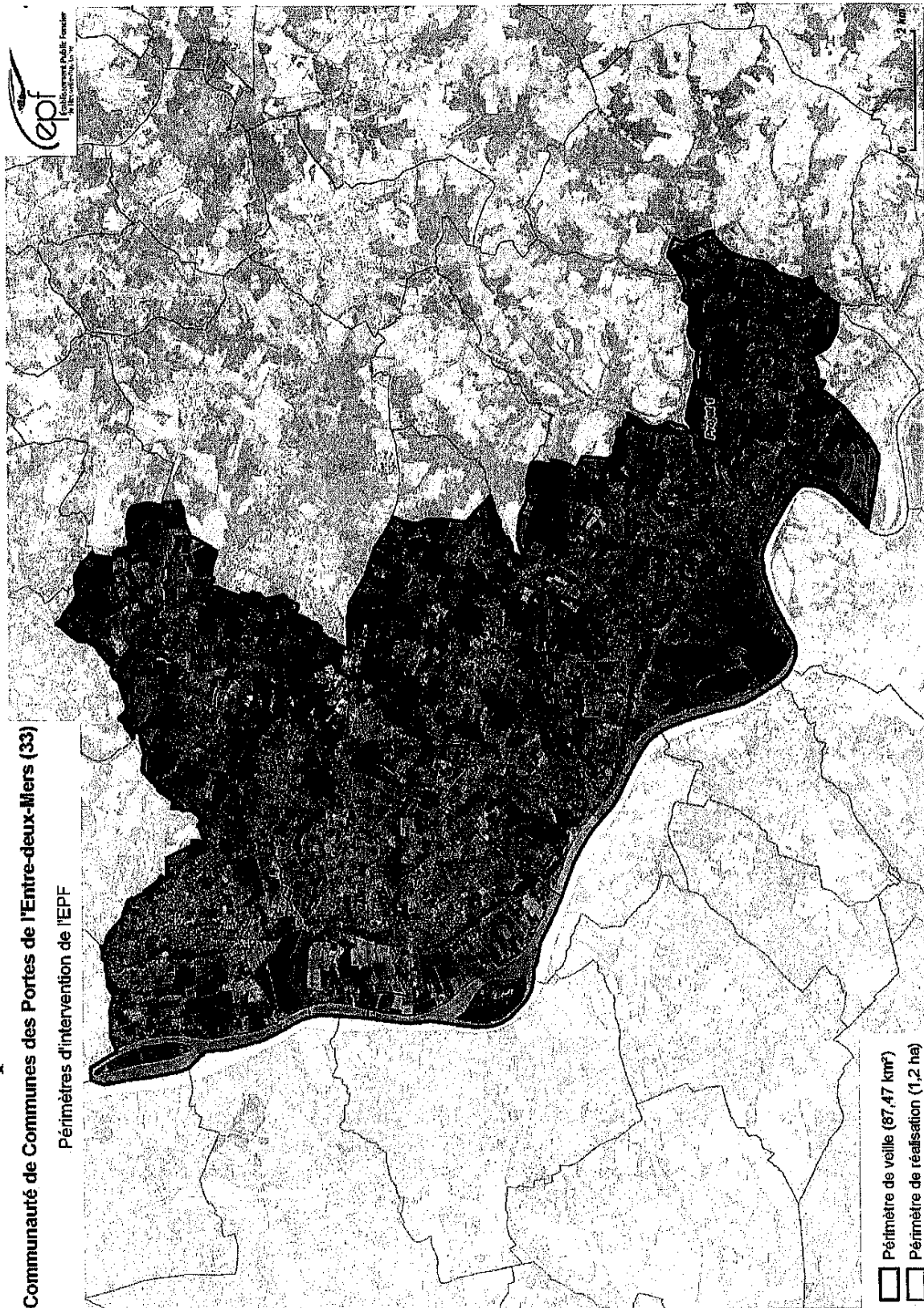
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

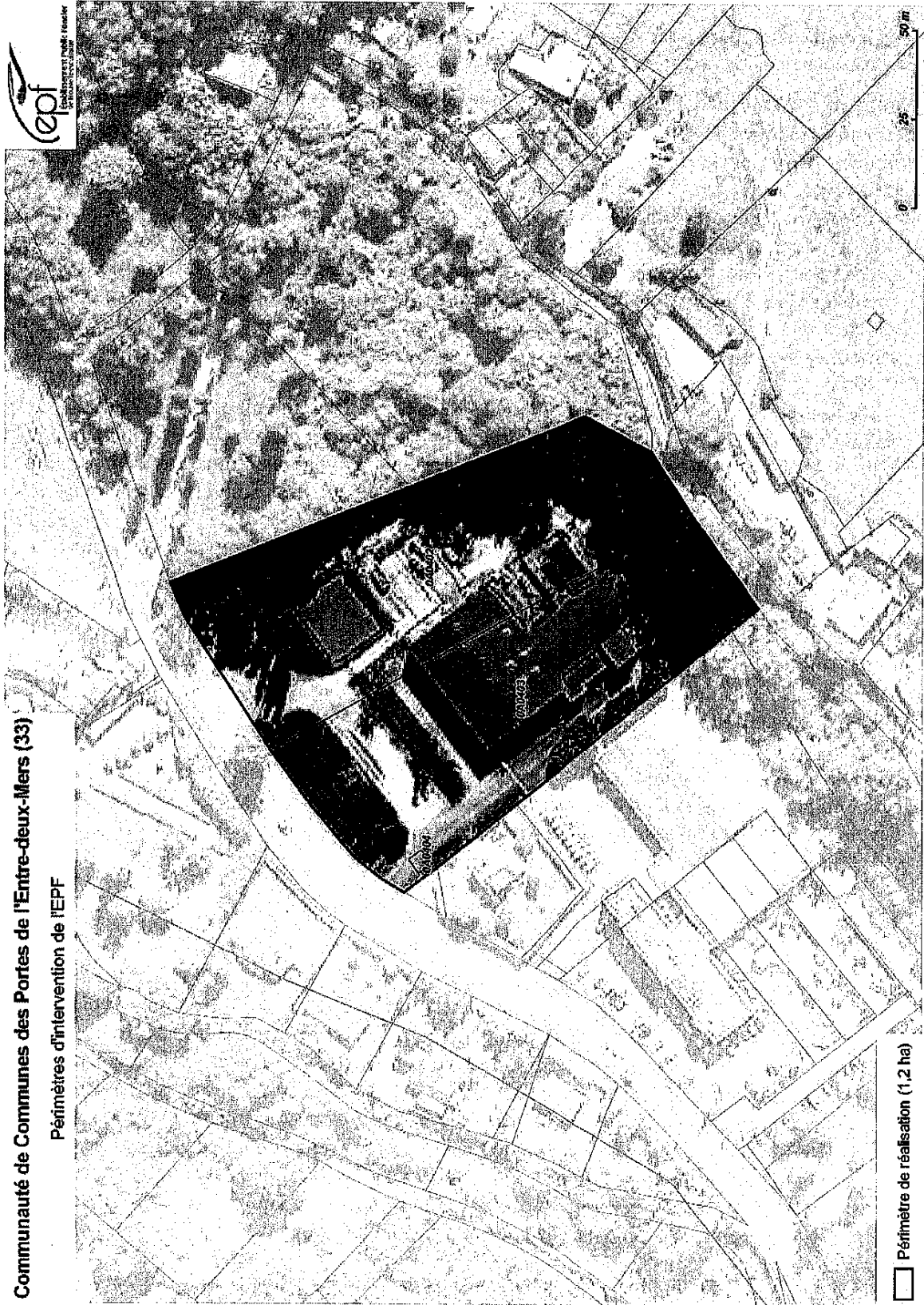


- Périmètre de veille (87,47 km²)
- Périmètre de réalisation (1,2 ha)

Identification des périmètres d'intervention

Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers

Créée en 2002 sur la base de 7 communes adhérentes, la Communauté de Communes regroupe depuis 2017 et le dernier SDCI, 11 communes pour 20 568 habitants. Composée de collines et de vallons sillonnés par un important chevelu de cours d'eau, la limite sud de l'intercommunalité est marquée par un front de coteaux sur la Garonne et une vaste zone d'expansion des crues.

Ce relief vallonné a généré l'implantation d'une multitude de noyaux de vie et dans des situations géographiques très diversifiées. Le développement de l'urbanisation par construction le long des routes ou par poches de lotissements tend transformer le paysage et l'augmentation constante de la population depuis les années 80 génère une augmentation continue des déplacements. Ces phénomènes induisent depuis près de vingt ans un morcellement de l'espace agricole avec parfois une rupture des continuités écologiques et paysagères.

Le territoire est structuré par la Garonne au Sud et par la RD 10, épine dorsale de l'intercommunalité qui longe le fleuve et rejoint la rocade bordelaise. Par sa proximité avec la Métropole, la qualité de vie et le potentiel d'emplois, l'intercommunalité a vu sa population croître rapidement et de manière continue depuis les fin des années 60 avec l'ouverture des pont St Jean (1965) et François Mitterrand (93).

Très orientée vers la Métropole, la structure de l'emploi a suivi l'évolution de la société et des modes de vies (56% d'entreprises en sphère présente). En effet, 57% des établissements sont des entreprises de services à la personne ou aux entreprises, essentiellement dans le secteur du commerce, services divers et transports (60%).

Cependant de petite taille, ces entreprises ne comptent que 30% des salariés alors que l'administration publique avec 15% des établissements regroupe 37% des salariés.

Territoire dynamique sur le plan économique, la Collectivité souhaite structurer un projet économique intégré pour tirer pleinement parti des potentialités dont elle dispose.

La Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers exerce la compétence développement économique sur les 11 communes qui composent son territoire. Le champ d'intervention du développement économique s'étend à l'ensemble des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques.

Le Projet de la Communauté de Communes :

La politique économique de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers se fonde sur plusieurs piliers dont les maîtres mots sont développer, promouvoir, renforcer et préserver.

- **Développer par l'accompagnement des porteurs de projet**, l'accueil des entreprises qui souhaitent s'implanter, le soutien à l'aménagement et à l'optimisation du foncier.
- **Promouvoir le territoire par les actions d'amélioration en cours sur les Zones d'Activités**, le soutien au commerce de proximité, les actions de structuration de l'offre touristique.
- **Renforcer la cohérence du territoire** par la mise en place du lien entre les acteurs du territoire notamment en les mobilisant et en les concertant sur les projets.
- **Préserver le cadre de vie** exceptionnel de ce territoire par la prise en compte du développement durable dans chaque action à mettre dorénavant en place sur le territoire.

Pour ce faire, elle est dotée de 8 zones d'activités communautaires regroupant environ 1 500 emplois (20% des entreprises intercommunales) dont peu disposent encore de disponibilités foncières.

Les espaces d'accueil d'entreprises sont aujourd'hui limités, de nouveaux besoins se font ressentir de la part de certaines entreprises, pouvant renforcer la dynamique actuelle au sein du territoire.

La capacité de la Communauté de Communes à poursuivre la politique d'accueil d'entreprises sera un enjeu primordial ces prochaines années. La CC souhaite pouvoir faciliter l'implantation d'établissements industriels, mais également du secteur tertiaire, au sein de son territoire et de ses zones d'activités actuelles.

Afin de rendre lisible la stratégie de développement économique du territoire, l'intercommunalité souhaite mettre en place une stratégie foncière.

L'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la CdC et l'EPF s'engage sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

La CdC a la volonté ferme de prendre en compte ces préconisations le plus en amont possible, en cherchant des solutions alternatives pouvant répondre à ces objectifs, et en conciliant développement territorial et développement durable au maximum.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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 de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à l'ensemble de l'intercommunalité (en vert sur la carte).

Très contrainte dans son urbanisation, avec notamment la présence de nombreuses zones inondables, et de grandes zones viticoles, la Communauté de Communes ne dispose pas de nombreuses potentialités d'implantations pour les activités économiques.

Face à cette constructibilité limitée, l'intercommunalité limitrophe de la Métropole Bordelaise, est un territoire très attractif sur lequel de nombreuses entreprises souhaitent s'implanter, notamment en raison de la saturation du pôle central girondin.

Disposant actuellement de 8 zones d'activités communautaires, pour l'essentiel complète, un travail de fond est essentiel pour permettre la poursuite de l'accueil de nouvelles entreprises et le développement économique du territoire.

En ce sens, le partenariat entre la Collectivité et l'EPF doit permettre d'identifier les fonciers potentiellement mutables ainsi les sites préférentiels d'implantation d'activités économiques.

Un travail commun entre les partenaires dans ce domaine pourrait permettre de :

- Recenser les fonciers encore disponibles au sein des zones d'activités communautaires existantes
- Identifier les fonciers vacants, ou potentiellement mutables au sein de ces zones d'activités communautaires
- D'analyser et de localiser en fonction des caractéristiques propres au territoire (accessibilité, documents d'urbanisme et de programmation, dynamique économique, volonté politique, restrictions d'urbanisation, marché de l'immobilier d'entreprises et analyse des besoins...), l'implantation préférentielle des activités.
- Proposer une stratégie d'intervention foncière pour le développement économique au sein de l'intercommunalité

Cette analyse pourra être lancée de manière partenariale, sur demande expresse de la Collectivité et en se basant notamment sur le travail de fond effectué depuis de nombreuses années par l'Intercommunalité.

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.

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.

• **Projet 1 : Commune de Langoiran, foncier secteur de Graman**

Site : Zone de Graman, parcelles cadastrées section A n°1391 et A n°1393

Ce foncier d'une surface totale de 8 944 m², se compose d'un bâtiment industriel de 198m² de surface bâtie sur deux niveaux construit dans les années 70. Il est concerné par la Zone de Protection du Patrimoine Naturel et Urbain (ZPPAUP).

Situé sur la route de Créon sur un des axes principaux de l'intercommunalité, le bâtiment principal est un entrepôt viticole comportant deux grandes cuves, en très mauvais état. Un bâtiment attenant est composé d'anciens bureaux laissés à l'abandon. Le terrain extérieur est un vaste espace permettant l'exploitation des bâtiments.

Ce foncier est actuellement loué pour une durée de 9 ans pour se terminer le 19 novembre 2023 moyennant un loyer annuel de 24 000 € HT.

Projet : Dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activité artisanale intercommunale, la Collectivité souhaite acquérir ce foncier pour accueillir de nouvelles activités économiques.

Exceptionnellement, et en raison de l'urgence liée à la préemption, l'EPF acquerra ce foncier suite à la préemption par la Commune de Langoiran de ce foncier, au prix de l'avis des services de France Domaines.

Suite à l'acquisition du foncier par l'EPF, soumis de manière stricte à l'estimation du Service des Domaines, et libération à la charge de l'Intercommunalité, du foncier (locataire actuel), des démolitions pourront être engagées par l'EPF sur demande de la Collectivité.

A la suite de l'acquisition et en fonction des éléments fins de projets fournis par la Collectivité, potentiellement suite à une demande d'étude de préfaisabilité visant à déterminer le marché réel du territoire, une consultation d'opérateurs pourra être lancée par l'EPF.

Cette consultation d'opérateurs viserait sur la base d'un cahier des charges validé par la Collectivité à retenir un opérateur qui réalisera l'opération souhaitée par la Communauté de Communes.

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 Quatre Cent Mille euros HORS TAXES (400 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes des Portes de
l'Entre Deux Mers
représentée par son Président,

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

Lionel FAYE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

R75-2018-06-14-080

B-2018-119 Approbation du projet : Convention
opérationnelle entre la Communauté de Communes du
Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 119

Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) 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

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 30 mars 1968
et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 30 mars 1968
et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet :

La Communauté de Communes du Bazadais est située à l'extrême sud-est du département de la Gironde, à la frontière avec le Lot-et-Garonne. Elle est composée de 31 communes, et recense 15 589 habitants en 2015. Les communes sont majoritairement de très petite taille (26 communes de moins de 500 habitants). La Communauté de Communes du Bazadais a été créée le 1er janvier 2002 par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2001, incluant les 13 communes d'Aubiac, Bazas, Bernos-Beaulac, Birac, Cazats, Cudos, Gajac, Gans, Le Nizan, Lignan-de-Bazas, Marimbault, Saint-Côme et Sauviac. Depuis le 1er janvier 2015, la Commune de Lados a intégré la Communauté de Communes portant à 31 le nombre de communes adhérentes. Le siège de la CDC se situe à Bazas, Commune de 4 734 habitants, et principale ville en termes d'habitants et de services offerts à la population. Deux autres « Pôles » se démarquent également, localités de plus de 1000 habitants : Captieux et Grignols.

Les statuts de la CDC définissent **deux compétences obligatoires** :

- *Aménagement de l' espace communautaire*
- *Développement économique*

Trois compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- La protection et mise en valeur de l'environnement
- La Politique du logement et du cadre de vie
- L'action sociale
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communal
- Aménagement numérique du territoire

Suite au vote de la délibération de prescription du PLUi en 2015, la Communauté de Communes du Bazadais a ouvert, début 2017, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En 2018 la Communauté de Communes élabore le PADD et démarre la rédaction du règlement et les documents de zonage. L'approbation du PLUi est prévue pour l'année 2020.

La Communauté de Communes est irriguée par 3 axes principaux qui la quadrillent notamment dans sa partie nord-ouest, cette structure est la base du développement économique du territoire :

- A 65, autoroute de Gascogne qui relie Langon à Pau, passant par Bazas jusqu'à Captieux,
- RN 524, qui relie Langon à Espas, passant par Bazas jusqu'à Captieux,

- RD 655, qui relie Bazas à Lavardac.

L'identité économique du territoire est liée à l'agriculture, notamment forestière (forêts de pins) avec de nombreuses exploitations et entreprises spécialisées, qui tendent aujourd'hui à se regrouper en réponse au vieillissement des exploitants.

Saint-Michel-de-Castelnau a récemment connu un « drame économique local » avec la fermeture de la papèterie, seule industrie présente sur son territoire.

Tout en étant la plus petite commune du territoire, Bazas a porté le développement économique de la Communauté de Communes. Dotée d'un pôle métallurgie et un pôle agro-alimentaire, mais aussi des clusters innovants, l'économie de Bazas ne structure en différentes zones d'activités et un tissu commercial et artisanal dynamique.

En parallèle d'une future convention cadre qui déterminera les grandes orientations d'interventions de l'EPF NA sur la base des dispositions des documents stratégiques de la Communauté de Communes et du programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF NA, la Collectivité souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la valorisation des produits agricoles, l'artisanat de la construction et le tourisme. Ces différentes activités contribuent chacune pour leur part à la richesse du territoire, mais pourraient dans certaines circonstances développer des pratiques antinomiques. Un enjeu important est donc de permettre le développement en totale synergie, afin de tirer globalement le meilleur parti des potentiels locaux.

Ainsi, la RN 524 qui traverse la Communauté de Communes suivant un axe nord-sud focalise quelques activités industrielles et commerciales sans pour autant apparaître comme un vecteur déterminant du développement.

Ainsi, la Communauté de Communes du Bazadais a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

-Montant : 70 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements : 0

-Périmètres :

Périmètre d'étude : Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la carte



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS
(33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes du Bazadais dont le siège est situé Lieu dit Coucut - Route de Lerm – 33430 BAZAS, représentée par son Président, **Monsieur Olivier DUBERNET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

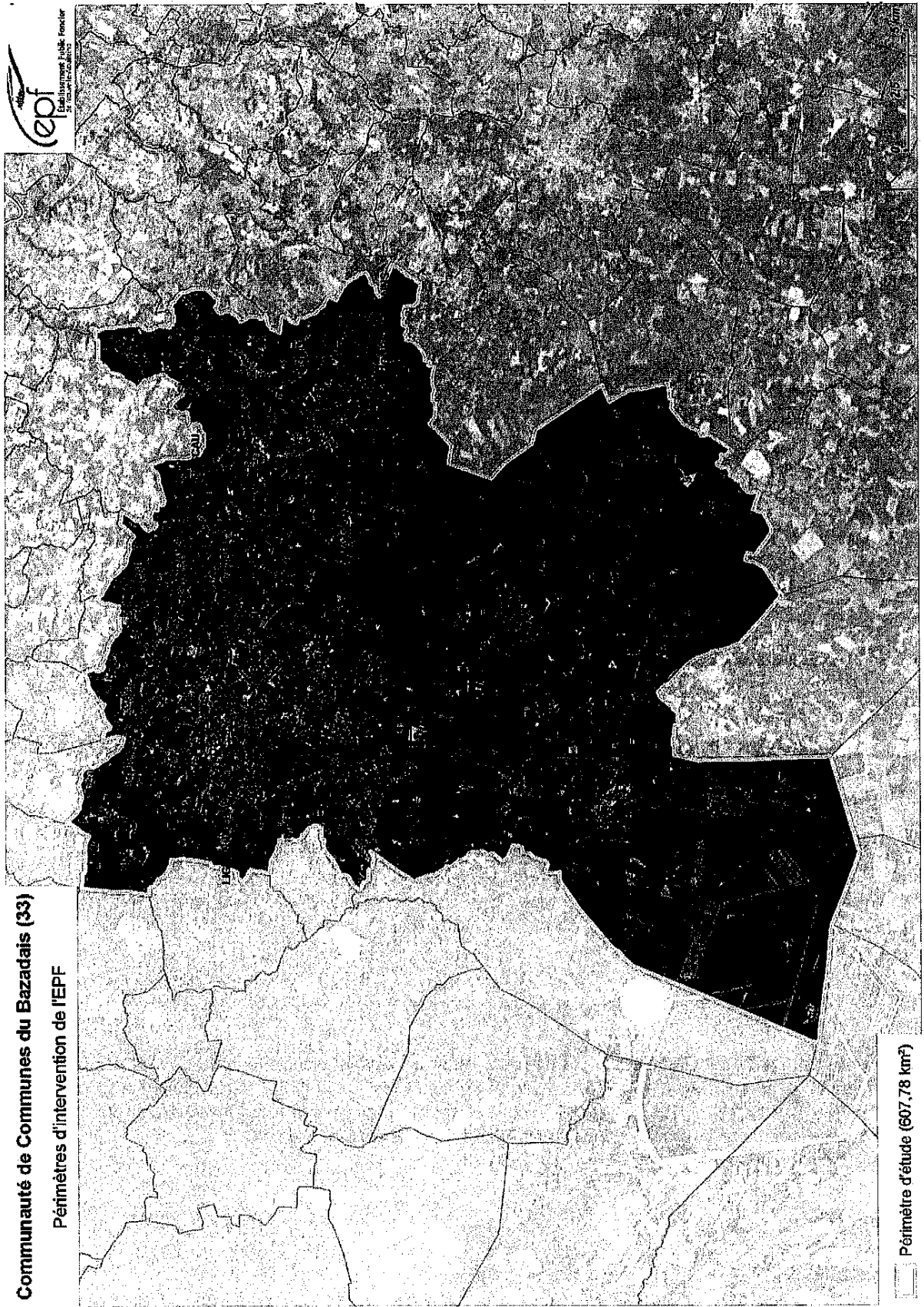
D'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°2018- en date du 12 juin 2018,
Ci-après dénommé « **EPF NA** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Communauté de Communes du Bazadais

La Communauté de Communes du Bazadais est située à l'extrême sud-est du département de la Gironde, à la limite des départements des Landes et du Lot-et-Garonne, à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux. Elle est composée de 31 communes, et recense 15 589 habitants en 2015. Les communes sont majoritairement de très petite taille (26 communes de moins de 500 habitants).

La Communauté de Communes du Bazadais a été créée le 1er janvier 2002 incluant les 13 communes d'Aubiac, Bazas, Bernos-Beaulac, Birac, Cazats, Cudos, Gajac, Gans, le Nizan, Lignan-de-Bazas, Marimbault, Saint-Côme et Sauviac.

La fusion de la Communauté de Communes du Bazadais et de celle de Captieux-Grignols est intervenue le 1er janvier 2014, entraînant la dissolution desdites communautés et créant un nouvel EPCI portant le même nom de « communauté de communes du Bazadais » regroupant les 13 communes susdites et les 17 communes de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols.

Depuis le 1er janvier 2015, la Commune de Lados a intégré la Communauté de Communes portant à 31 le nombre de communes.

Les statuts de la CDC définissent **deux compétences obligatoires** :

- *Aménagement de l'espace communautaire*
- *Développement économique*

Trois compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- La protection et mise en valeur de l'environnement
- La Politique du logement et du cadre de vie
- L'action sociale
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communal
- Aménagement numérique du territoire

Suite au vote de la délibération de prescription du PLUi en 2015, la Communauté de Communes du Bazadais a ouvert, début 2017, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En 2018 la Communauté de Communes élabore le PADD et démarre la rédaction du règlement et les documents de zonage. L'approbation du PLUi est prévue pour l'année 2020.

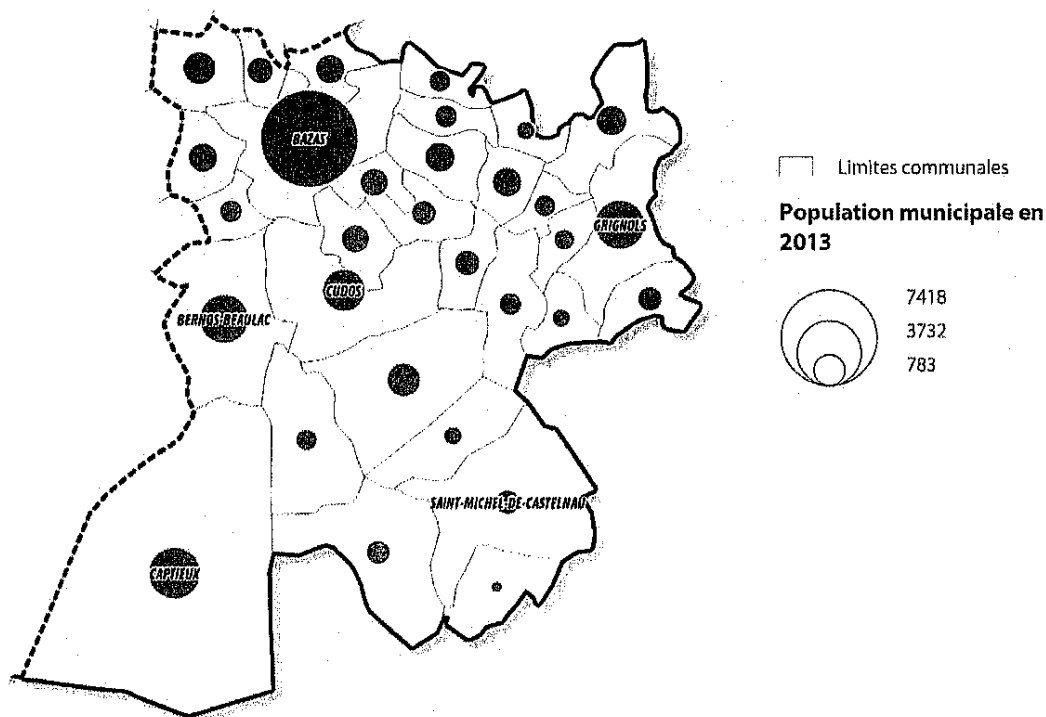
La Communauté de Communes est irriguée par 3 axes principaux qui la quadrillent notamment dans sa partie nord-ouest, cette structure est la base du développement économique du territoire :

- A 65, autoroute de Gascogne qui relie Langon à Pau, passant par Bazas jusqu'à Captieux,
- RN 524, qui relie Langon à Espas, passant par Bazas jusqu'à Captieux,
- RD 655, qui relie Bazas à Lavardac.

Le siège de la CDC se situe à Bazas, Commune de 4 734 habitants, et principale ville en termes d'habitants et de services offerts à la population. Deux autres « Pôles » se démarquent également, localités de plus de 1000 habitants : Captieux et Grignols.

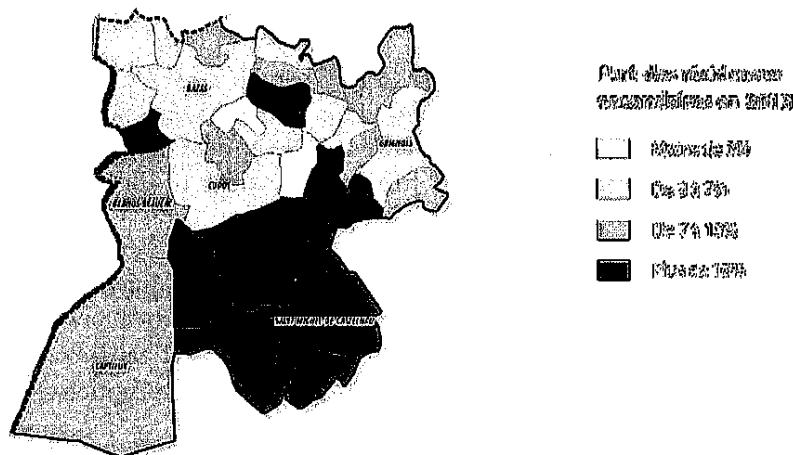
La population du territoire communautaire est vieillissante, les 60ans et plus représentent 31% de la population de la Communauté de Communes, et 34% de la population du pôle de Bazas. La

taille des ménages suit cette tendance, les personnes seules ou les couples sans enfant représentent 61% de la population communautaire.



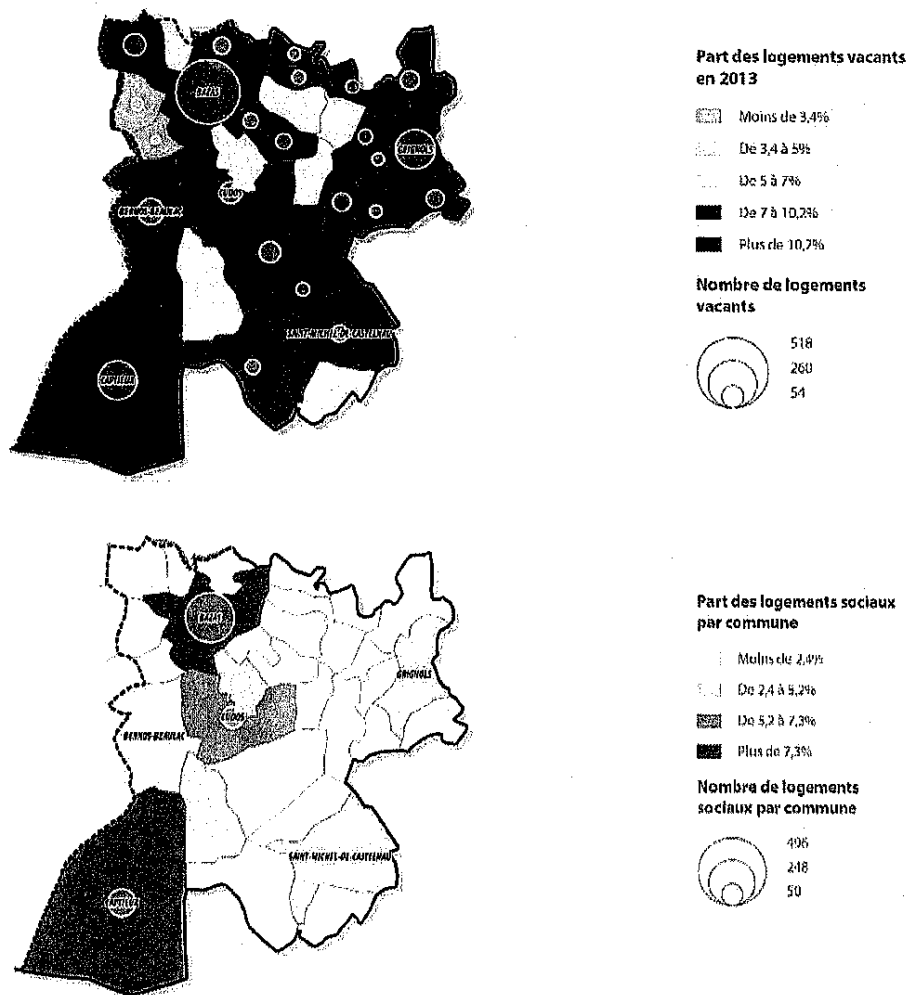
La Communauté de Communes compte 8 297 logements, dont 87% sont des maisons individuelles, dont la majorité sont des maisons de 4 pièces et plus (78%), et 13% des appartements.

66% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 28% par des locataires du secteur privé, 4% par des locataires du parc social.

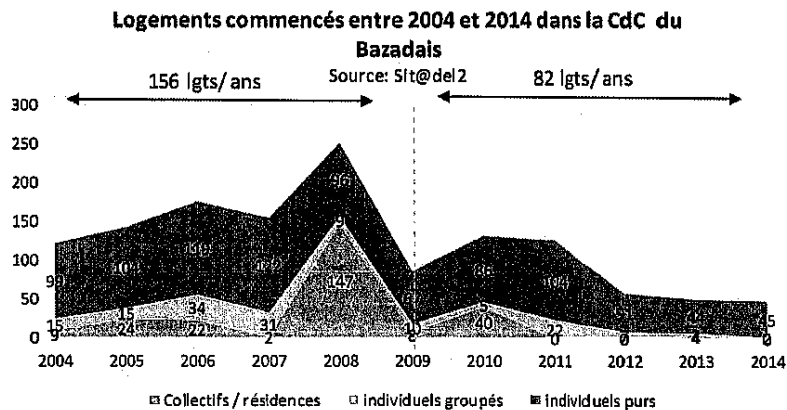


Sur le territoire la part des logements vacants est relativement élevée, 884 logements, soit 10,6% du parc. La vacance est particulièrement élevée dans les pôles principaux et les pôles relais, qui se caractérise par la présence d'un parc plus ancien ne correspondant pas toujours aux attentes actuelles des ménages.

Dans le Bazadais le taux de sous-occupation est de 70% du parc de logement, et peut être rapproché du phénomène de vieillissement de la population.



En moyenne, environ 120 logements ont été produits chaque année depuis 10ans au sein de la Communauté de Communes. Cela correspond à 7,9 logements commencés pour 1000 habitants sur la période 2004-2014. On observe un pic de 11 logements par an entre 2004 et 2008, puis une chute de la construction (5,5 logements par an) depuis 2009. L'année 2008 correspond à un de production de 250 logements contre moins de 60 par an à partir de 2012. 81% de la production est portée par le logement individuel.

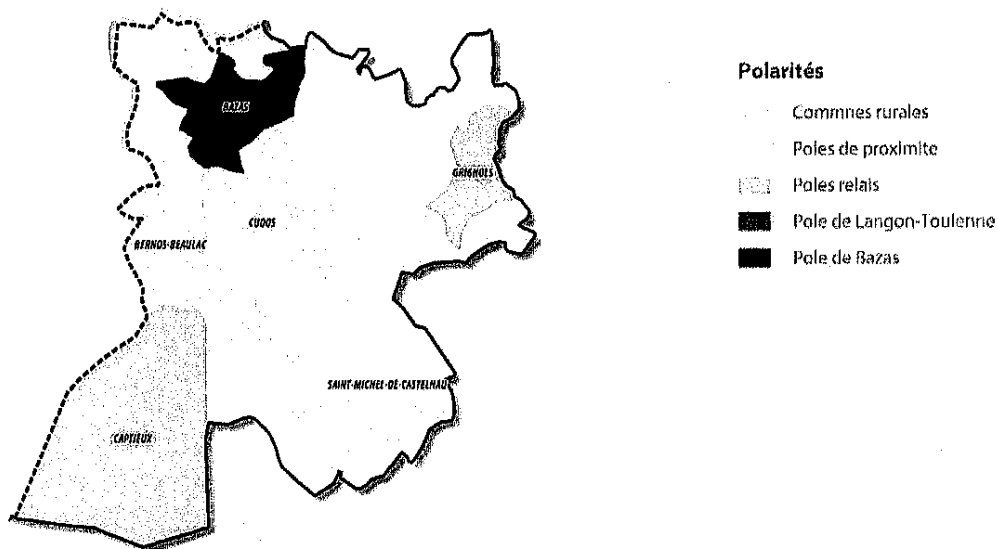


Communauté de Communes offrant principalement des emplois dans le secteur tertiaire (65%), le Bazadais est aussi caractérisé par un secteur industriel bien présent (20%) et une agriculture sylvicole identitaire du territoire.

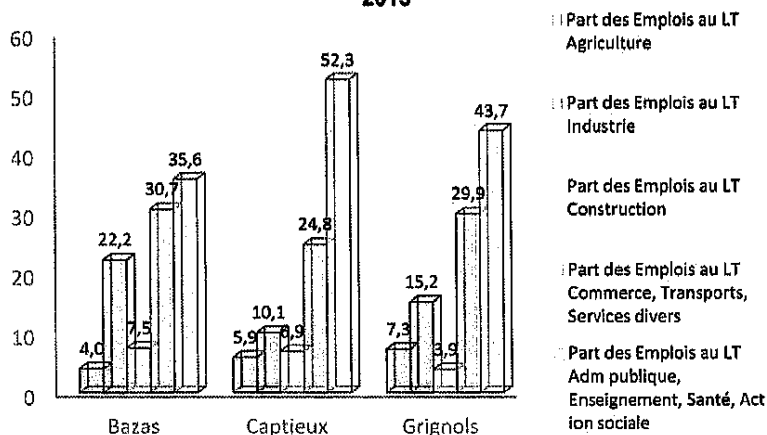
Parmi les pôles économiquement attractif sur le territoire on trouve notamment la ville de Bazas qui regroupe à elle seule 2 692 emplois, soit plus de 54% des postes de la Communauté de Communes.

A une échelle plus locale, Grignols et Captieux, communes localisées respectivement à l'Est et au Sud de la CdC du Bazadais, sont considérés comme deux pôles secondaires du territoire notamment du fait de leur marché de l'emploi tourné vers le secteur tertiaire et l'activité sylvicole.

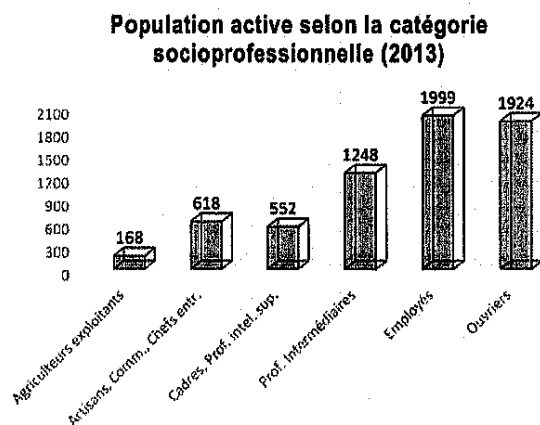
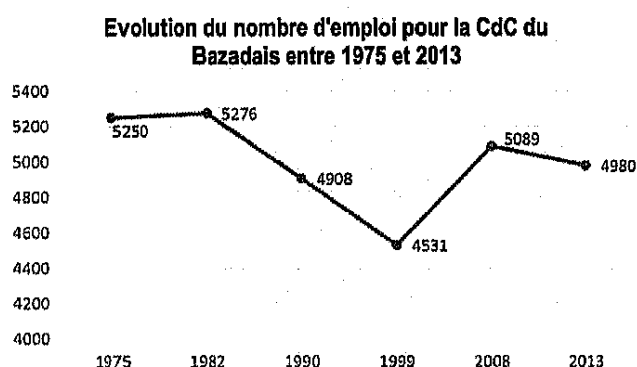
A l'inverse, Cauvignac, Goulade, Labescau et Lartigue sont les communes offrant le moins d'emplois (moins de 10).



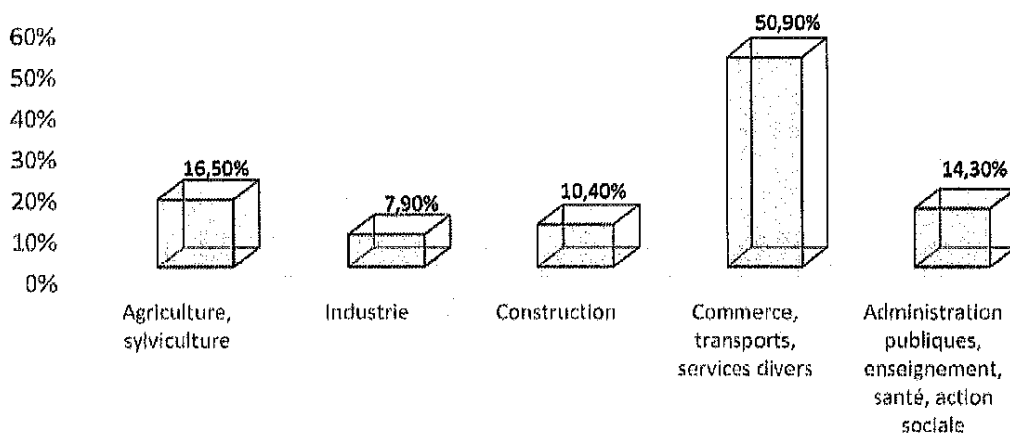
Part des emplois au LT dans les pôles, par secteurs d'activité en 2013



La Communauté de Communes compte 6 623 actifs sur le territoire, dont 5 759 ayant un emploi. La Communauté de Communes propose 4 980 emplois ce qui génère une concentration équivalente à 86,5 emplois pour 100 actifs occupés. Entre 1999 et 2013, la Communauté de Communes a gagné 449 emplois pour 1977 habitants supplémentaires, un chiffre qui, après avoir connu une forte hausse entre 1999 et 2008, est en baisse depuis. On observe que les communes localisées au sud-est proposent moins d'emplois.



**Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014
CdC du Bazadais**



On observe une large majorité d'établissements (plus de 50%) dans le secteur du commerces, transports, services divers. L'agriculture et la sylviculture, avec 16,5% des entreprises dans ce domaine, soit 269 établissements actifs, arrivent en seconde position et sont largement représentées. Les deux plus gros employeurs du bazadais, Etablissements FONMARTY et LDC AQUITAINE, embauchent environ 180-200 personnes chacun, et on trouve d'importants établissements sylvicoles au sud de la collectivité et notamment sur la Commune de Captieux.

La Commune de Bazas, qui concentre 30% de la population et 55% des emplois de la Communauté de Communes, porte le développement économique de la Communauté de Communes. Dotée d'un pôle métallurgie et un pôle agro-alimentaire, mais aussi des clusters innovants, l'économie de Bazas se structure en différentes zones d'activités et un tissu commercial et artisanal dynamique.

Volet forestier : Le massif forestier, principalement implanté au sud de la Communauté de Communes, couvre une grande partie du territoire et est historiquement exploité. Ce secteur a été longtemps pourvoyeur d'emplois et ce jusqu'au début des années 1980. On trouve aujourd'hui des exploitations, mais aussi des unités de 1^{ère} transformation (scierie) et de deuxième transformation (papèterie), cependant on observe une disparition progressive des scieries et notamment des petites exploitations au profit d'un nombre de plus en plus restreint de très grandes exploitations. Saint-Michel-de-Castelnau a récemment connu un « drame économique local » avec la fermeture de la papèterie, seule industrie présente sur son territoire.

Volet agricole : La race bazadaise possède une image réputée en France comme à l'étranger. L'abattoir de Bazas est une véritable opportunité sur le territoire et permet de garantir une filière agricole structurée mais cet outil économique est aujourd'hui mis en danger par la création d'un abattoir sur la Commune de Bègles. Les agriculteurs rencontrent également des difficultés à trouver du foncier agricole disponible et exploitable sur la CdC, l'offre foncière apparaît comme une problématique à développer afin de proposer des solutions notamment en termes d'aide à l'installation pour les nouveaux agriculteurs ou dans la transmission des exploitations.

Volet artisanal : Globalement le tissu artisanal est bien présent sur la CdC du Bazadais notamment dans le secteur du bâtiment et on voit apparaître une émergence de l'artisanat d'art en lien avec le tourisme.

Volet industrie : On dénombre quelques grandes entreprises sur le Bazadais qui sont principalement localisées sur la ville centre de Bazas et qui se sont développées autour de la mécanique, robotique usinage. L'objectif aujourd'hui de l'aménagement urbain est de permettre le renouvellement du tissu économique (anciens bâtiments économiques) pour accueillir des entreprises de pointe.

Volet commerce : Les cœurs de bourgs se dévitalisent de leurs commerces et la question de la préservation de ces unités économiques est à analyser.

Le Projet de la Collectivité :

En parallèle de la signature d'une convention cadre qui déterminera les grandes orientations d'interventions de l'EPF NA sur la base des dispositions des documents stratégiques de la Communauté de Communes et du programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF NA, la Collectivité souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la sylviculture, l'artisanat de la construction et le tourisme. Ces différentes activités contribuent chacune pour leur part à la richesse du territoire, mais pourraient dans certaines circonstances développer des pratiques antinomiques. Un enjeu important est donc de permettre le développement en totale synergie, afin de tirer globalement le meilleur parti des potentiels locaux.

Ainsi, l'A62 et la RN 524 qui traversent la Communauté de Communes, suivant un axe nord-sud, focalisent quelques activités industrielles et commerciales sans pour autant apparaître comme des vecteurs déterminants du développement.

Il est fléché, par les documents supra intercommunaux, d'implanter et de développer les entreprises le long de l'axe autoroutier de l'A65. Cependant, la question de l'implantation de petites unités disséminées au sein du territoire, jouant le rôle dans le maintien des populations en place, pose question et représentent de nombreuses activités qui nécessitent d'être maintenues. La question de la préservation des commerces de centre-bourgs est également à analyser.

Ainsi, la Communauté de Communes du Bazadais a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à

- la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF NA interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF NA pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
 - participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble du territoire intercommunal.

Définition du projet :

La Collectivité possède une armature territoriale structurée au sein de laquelle la conception des projets doit permettre une affirmation de chacun et permettre une valorisation privilégiant la proximité.

Ainsi l'activité économique du territoire se localise principalement sur deux espaces :

- Un tissu dense de petites et moyennes entreprises, hors zones d'activités mais principalement implantés dans les bourgs-centres ou certains pôles secondaires. L'offre en terrains d'activités est essentiellement constituée à l'échelle communale et apparaît peu lisible et insuffisamment structurée.
- Plusieurs zones d'activités intercommunales situées principalement à proximité des grands axes routiers

Soucieuse de poursuivre son développement économique la Collectivité souhaite :

- Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
- Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques

- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installations d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Afin d'atteindre ses objectifs et de permettre un développement économique respectueux de l'environnement et soucieux de l'équilibre territorial, l'EPF NA et la collectivité vont engager une démarche d'études foncières préalables à toute acquisition.

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPF NA, pourra réaliser en partenariat avec la Collectivité, une étude permettant de déterminer les besoins fonciers des entreprises en requalification au sein de la Communauté de Communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain des zones artisanales, industrielles ou commerciales d'intérêt communale ou communautaire. La Collectivité pourra étudier le développement d'une filière particulière selon la volonté politique, les atouts du territoire et les besoins locaux. Cette partie de l'étude, à la charge de la Collectivité, pourra aussi permettre de statuer sur le transfert de compétences.

Le croisement de ces deux études permettra d'envisager par voie d'avenant si besoin l'entrée dans une démarche d'intervention foncière.

Au sein de ces zones, l'intervention de l'EPF NA se fondera sur la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces. Parallèlement, la Communauté de Communes du Bazadais s'engage à venir en appui au développement économique à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financements complémentaires. Enfin, l'EPF NA et la Communauté de Communes pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- 1 – Diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (fiches, dents creuses, fonciers sous utilisés...) et les rythmes de consommation
- 2 – Identification des besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
- 3 - Définition d'une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction des besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes, y compris en centre-bourg pour le développement du tourisme et des commerces de proximité.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de SOIXANTE DIX MILLE EUROS HORS TAXES (70 000 € HT).

En raison de leur intérêt stratégique et répliquable sur le territoire de compétence de l'EPF, les études préalables décrites à l'article 2.1 sont déstockées par l'EPF qui les financera intégralement.

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

frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF NA étant assujéti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Bazadais
représentée par son Président,

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

Olivier DUBERNET

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

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

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-06-14-081

B-2018-120 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement de
l'activité économique sur le site de Lissandre à Lormont
entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public
Foncier de Nouvelle Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 120

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de Lissandre à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

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 sur le site de Lissandre à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) 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

Le Préfet,

14 JUIN 2018

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès à l'information.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès à l'information.

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de Lissandre à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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 mobilisés pour le développement économique du secteur « Lissandre ».

Le projet envisagé sur cette emprise permettra à terme de répondre aux enjeux de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, et de renforcer plus largement l'attractivité économique de la zone franche urbaine (ZFU) rive droite.

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 estimés par Bordeaux Métropole.

-Montant : 2 500 000 euros

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

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

- **Secteur n°1, « Lissandre » : Boulevard André Ricard, zonage U89 au PLU, fonciers bâtis.**

•
Site : Boulevard André Ricard, d'environ 6,1ha composé de terrains net de bâtiments d'activité.

Il est envisagé sur ce site l'accueil de nouvelles activités économiques, et industrielles, suite à la requalification du secteur et l'aménagement d'une offre économique et industrielle adaptée aux besoins des entreprises.

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.

CONVENTION OPERATIONNELLE N°

**D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE
L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE SITE DE LISSANDRE
A LORMONT**

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,

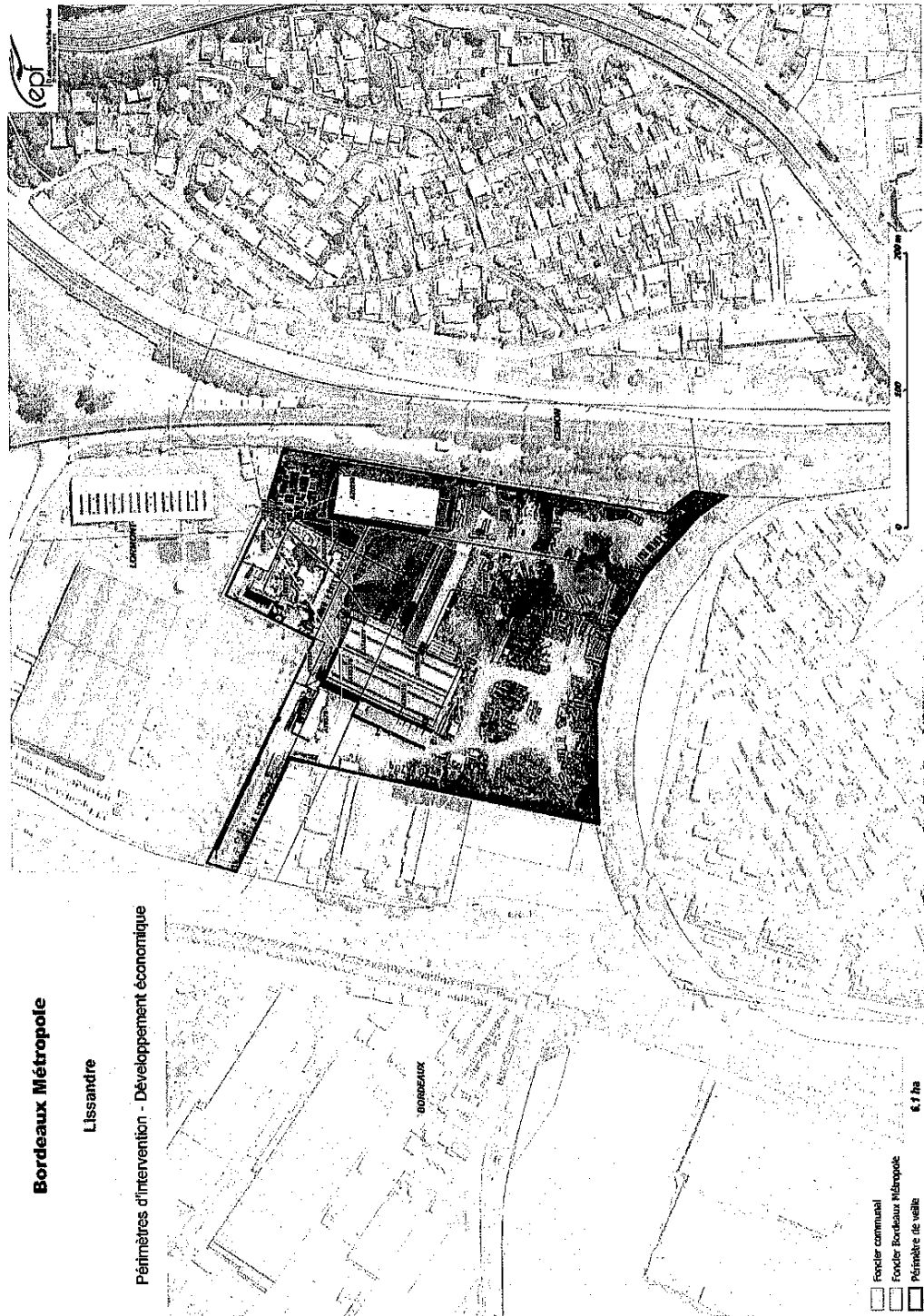
et

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 Bureau n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



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 mobilisés pour le développement économique du secteur « Lissandre ».

Le projet envisagé sur cette emprise permettra à terme de répondre aux enjeux de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, et de renforcer plus largement l'attractivité économique de la zone franche urbaine (ZFU) rive droite.

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 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 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.

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 Lormont.

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, « Lissandre » : Boulevard André Ricard, zonage U89 au PLU, fonciers bâtis.
Site : Boulevard André Ricard, d'environ 6,1ha composé de terrains net de bâtiments d'activité.

Il est envisagé sur ce site l'accueil de nouvelles activités économiques, et industrielles, suite à la requalification du secteur et l'aménagement d'une offre économique et industrielle adaptée aux besoins des entreprises.

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 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 **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (2 500 000 € 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, **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 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

R75-2018-06-14-082

B-2018-121 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement de
l'activité économique sur les sites de Projets de « le Canon
» à Floirac entre Bordeaux Métropole (33) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Délibération n° B-2018-

121

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur les sites de Projets de « le Canon » à Floirac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

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 sur les sites de Projets de « le Canon » à Floirac entre Bordeaux Métropole (33) 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

Le Préfet,

14 JUIN 2018

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-082 - B-2018-121

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-06-14-082 - B-2018-121

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur les sites de Projets de « le Canon » à Floirac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : développement économique

-Objet :

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 pour le développement économique du secteur « Le Canon ».

Le projet envisagé sur cette emprise permettra à terme de répondre aux enjeux de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, et de renforcer plus largement l'attractivité économique de la rive droite.

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 estimés par Bordeaux Métropole.

-Montant : 1 000 000 euros

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

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

- **Secteur n°1, Le Canon 1» chemin de la Burthe, 1ha, zonage AU12 au PLU.**

Site : chemin de la Burthe et environs. L'emprise est située sur la Commune de Floirac et s'étend sur une superficie de près de 1 ha.

- **Secteur n°2, Le Canon 2» chemin des Bories, 1,55ha, zonage AU12 au PLU.**

Site : chemin des Bories et environs. L'emprise est située sur la Commune de Floirac s'étend sur une superficie de près de 1,55 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.

CONVENTION OPERATIONNELLE N°

**D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE
L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LES SITES DE PROJETS DE
LE CANON A FLOIRAC**

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 Bureau n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

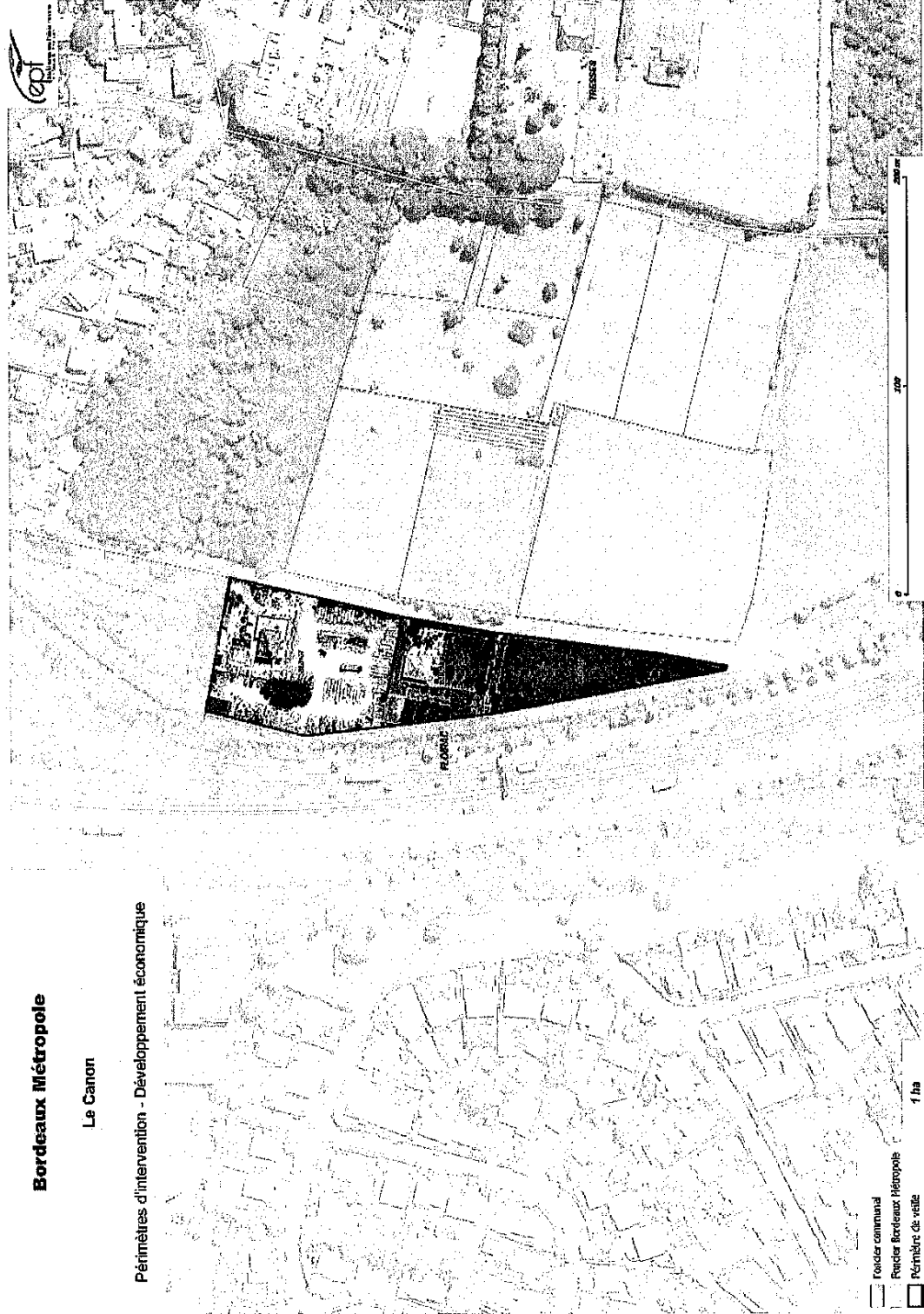
d'autre part,

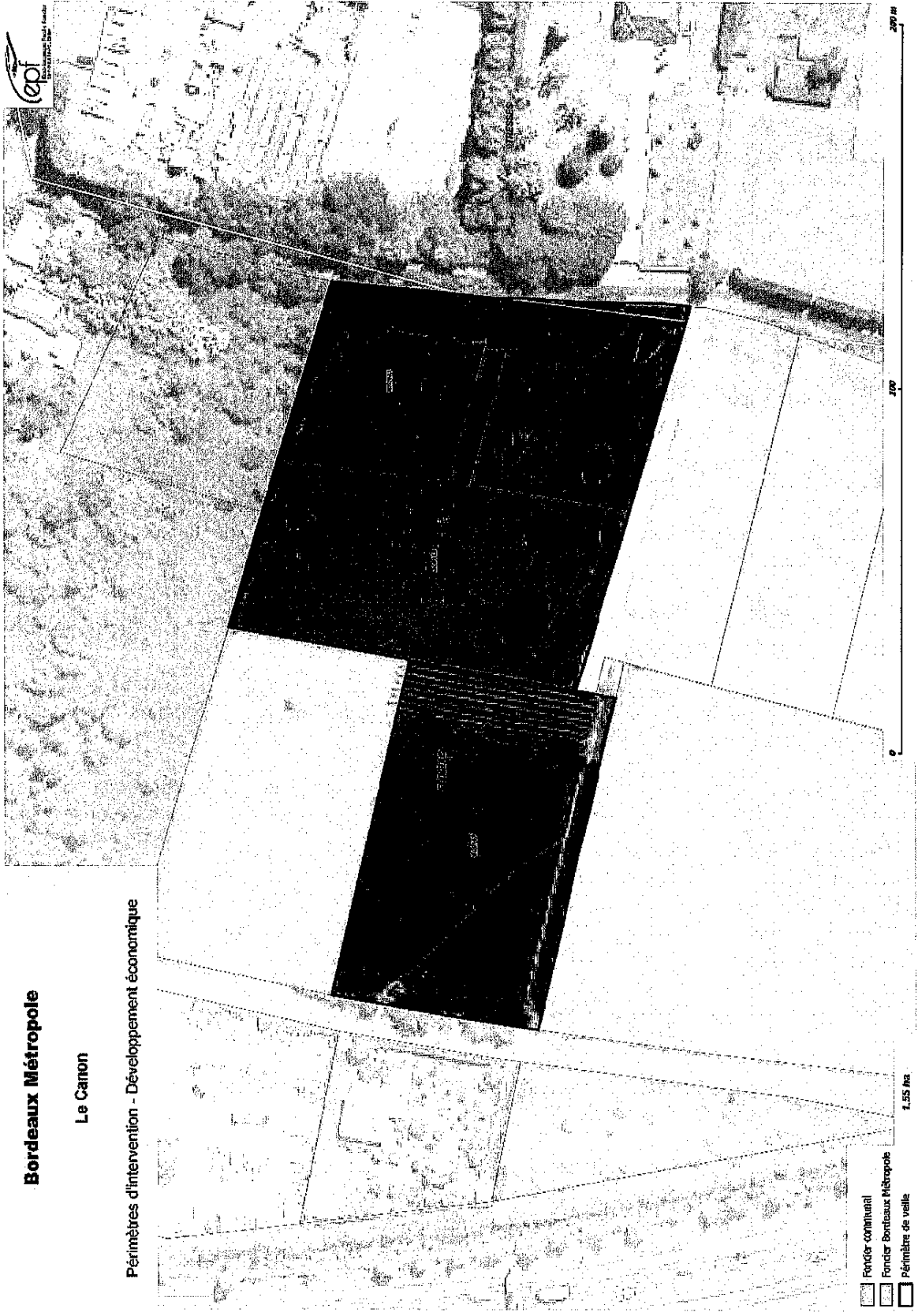
Identification des périmètres d'intervention

Bordeaux Métropole

Le Canon




Périmètres d'intervention - Développement économique





Bordeaux Métropole
Le Canon

Périmètres d'intervention - Développement économique

-  Foncier communal
-  Foncier Bordeaux Métropole
-  Périmètre de veille

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 pour le développement économique du secteur « Le Canon ».

Le projet envisagé sur cette emprise permettra à terme de répondre aux enjeux de développement économique à l'échelle communale et métropolitaine, et de renforcer plus largement l'attractivité économique de la rive droite.

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 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 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.

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 Floirac.

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, Le Canon 1» chemin de la Burthe, 1ha, zonage AU12 au PLU.**

Site : chemin de la Burthe et environs. L'emprise est située sur la Commune de Floirac et s'étend sur une superficie de près de 1 ha.

- **Secteur n°2, Le Canon 2» chemin des Bories, 1,55ha, zonage AU12 au PLU.**

Site : chemin des Bories et environs. L'emprise est située sur la Commune de Floirac s'étend sur une superficie de près de 1,55 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 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 **UN MILLION D'EUROS HORS TAXES** (1 000 000 € 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, **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

R75-2018-06-14-083

B-2018-122 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement
économique entre Albret Communauté (47) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 122

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Albret Communauté (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre Albret Communauté (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

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès à l'information.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès à l'information.

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre Albret Communauté (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet :

Albret Communauté, regroupe aujourd'hui 33 communes, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du Mézinais au 1^{er} janvier 2017, et à la dissolution dans le même temps du syndicat mixte du Pays d'Albret.

Située au sud-ouest du département du Lot et Garonne, Albret Communauté compte 26 891 habitants. L'intercommunalité est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

Le principal accès de la Communauté de Communes est l'A62 qui lui permet de relier rapidement les métropoles bordelaises et toulousaines (à équidistances, 130 km), et l'Agglomération d'Agen. Hormis cette transversale Est/Ouest, Albret Communauté est surtout structurée par les routes départementales, D 119 vers Agen, D 930 vers Condom et Auch, et D 665 vers Mont de Marsan.

Par cette situation l'Intercommunalité occupe une position centrale entre les agglomérations d'Auch, d'Agen, de Mont de Marsan et de Marmande.

En interne, Albret Communauté dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois de Buzet, Lavardac, Nérac et Mézin. Cette structure interne se retrouve au sein des 8 zones d'activités économiques présentes essentiellement au nord.

Le tissu économique est lui structuré par les activités viticoles, agricoles, sylvicoles, mais aussi par l'économie touristique et industrielle (Buzet, Nérac, Mézin, Andiran) avec une tendance au développement du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.

A distance, des deux grandes métropoles, l'intercommunalité peu développer son propre tissu économique sans être trop dépendant du desserrement des entreprises métropolitaines. En effet, un peu à l'écart des grandes infrastructures, Albret Communauté est caractérisé comme un espace plutôt orienté vers la résidentialisation avec une tendance forte à l'industrie et à l'agro-alimentaire qui possède des atouts moins concurrentiels notamment pour les grandes entreprises de logistiques ou de transports.

Cependant, sa proximité avec l'agglomération d'Agen doit lui permettre de se positionner en synergie et en opportunisme avec ce pôle.

Aussi le système économique de l'Albret est principalement composé de 4 profils :

- Un système agro-rural fondé sur la production agricole et les entreprises implantées en zone rurale

- Une activité urbaine avec le secteur public, l'économie présentielle liée à la consommation de la population mais aussi un secteur industriel dont une partie liée à l'agriculture
- Une interrelation avec l'agenais
- Un système touristique fort à renforcer et à développer autour du patrimoine, de la gastronomie et de la nature.

Au sein de ce système économique, plusieurs sites historiques du territoire ont disparu progressivement (Verrerie de Vianne...) et le territoire dispose alors d'opportunités foncières, propriétés des communes ou de privés, nécessairement à prendre en compte. Les sites communaux, intercommunaux situés à Vianne, Buzet, Mézin, Barbaste, Nérac ou ailleurs en Albret, racontent une histoire, qui peut aussi être une des bases du développement économique local.

La Collectivité souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Au sein de ce territoire, il paraît complexe de compter sur l'installation de grandes entreprises et le développement de grandes zones d'activités pour attirer des entreprises de très grandes tailles. En effet, hormis dans certains domaines cibles (viticulture, agriculture, sylviculture, artisanats et petites industries déjà implantées) le territoire est en concurrence avec d'autres possédant des atouts plus attractifs (grandes métropoles ou agglomérations, liaisons ferroviaires et routières...).

A l'inverse, le territoire possède déjà une structure interne à valoriser et à développer. Ici le développement économique doit nécessairement s'entendre à travers l'industrie et l'agroalimentaire mais aussi viser l'économie présentielle et touristique vecteurs d'emplois futurs pour le territoire.

Avec une population plutôt vieillissante et de très nombreux sites touristiques à valoriser, dont certains pourraient faire l'objet de projets particuliers (Site de fouilles...), Albret Communauté pense son développement de manière transversale et pas uniquement par le développement de ZAE. Les centres bourgs deviennent alors autant de possibilité de développement économiques et de création d'emplois pérennes et non délocalisables.

Ainsi, afin de poursuivre son développement économique, Albret Communauté vise la valorisation de ses atouts naturels, patrimoniaux et industriels pour structurer une économie porteuse d'emplois, complémentaires mais différenciée des autres territoires lots et garonnais.

L'EPF pourra dès lors accompagner la Collectivité dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière basée sur une analyse fine des atouts à valoriser et des potentiels d'implantation d'activités, autant au sein de zones d'activités que des bourgs de toutes tailles.

Albret Communauté a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

Ces études seront déstockées en raison de leur caractère, répliquable par l'EPF et d'une approche différente en matière de développement économique.

-Montant : 70 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements : 0

-Périmètres :

Périmètre d'étude : Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la carte



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE
ENTRE
ALBRET COMMUNAUTE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

ALBRET Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 rue du Moulin des Tours –47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « La Collectivité » ;

D'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018- en date du 12 juin 2018.

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

Albret Communauté

Albret Communauté, regroupe aujourd'hui 33 communes, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du Mézinais au 1^{er} janvier 2017, et à la dissolution dans le même temps du syndicat mixte du Pays d'Albret.

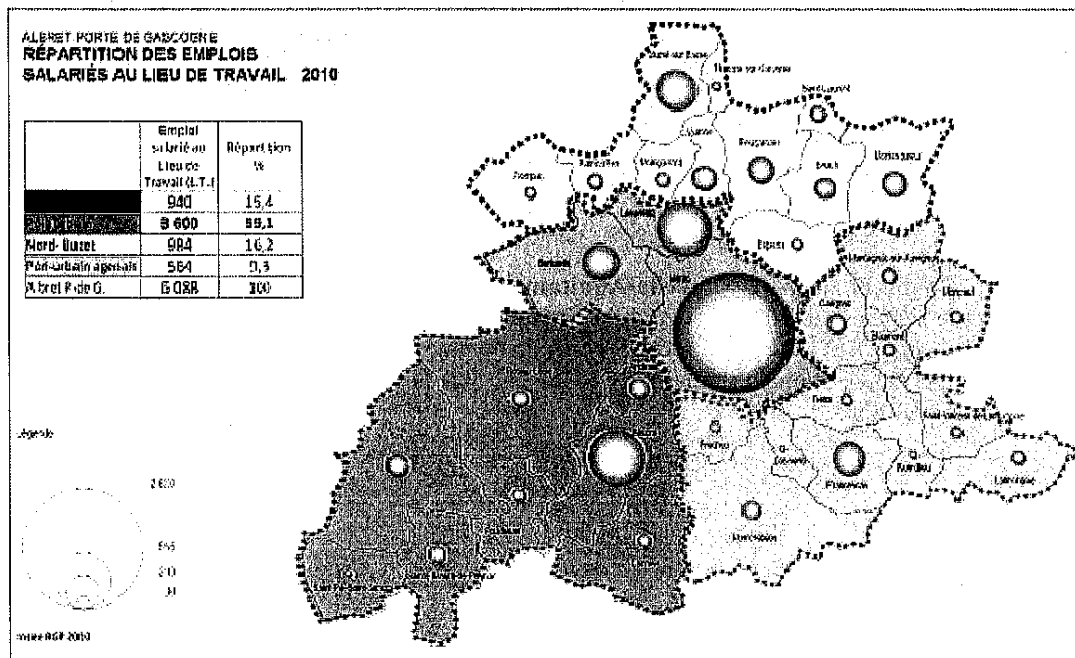
Située au sud-ouest du département du Lot et Garonne, Albret Communauté compte 26 891 habitants. L'intercommunalité est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

Traversée par la Baïse, affluent de la Garonne, du Sud au Nord et irriguée par de nombreux cours d'eaux, le principal accès de la Communauté de Communes est l'A62 qui lui permet de relier rapidement les métropoles bordelaises et toulousaines (à équidistances, 130 km), et l'Agglomération d'Agen. Hormis cette transversale Est/Ouest, Albret Communauté est surtout structurée par les routes départementales, D 119 vers Agen, D 930 vers Condom et Auch, et D 665 vers Mont de Marsan.

Par cette situation l'Intercommunalité occupe une position centrale entre les agglomérations d'Auch, d'Agen, de Mont de Marsan et de Marmande.

En interne, Albret Communauté dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois de Buzet, Lavardac, Nérac et Mézin. Cette structure interne se retrouve au sein des 8 zones d'activités économiques présentes essentiellement au nord.

Le tissu économique est lui structuré par les activités viticoles, agricoles, sylvicoles, mais aussi par l'économie touristique et industrielle (Buzet, Nérac, Mézin, Andiran) avec une tendance au développement du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.



A distance, des deux grandes métropoles, l'intercommunalité peu développer son propre tissu économique sans être trop dépendant du desserrement des entreprises métropolitaines. En effet, un peu à l'écart des grandes infrastructures, Albret Communauté est caractérisé comme un espace plutôt orienté vers la résidentialisation avec une tendance forte à l'industrie et à l'agro-alimentaire qui possède des atouts moins concurrentiels notamment pour les grandes entreprises de logistiques ou de transports.

Cependant, sa proximité avec l'agglomération d'Agen doit lui permettre de se positionner en synergie et en opportunisme avec ce pôle.

Aussi le système économique de l'Albret est principalement composé de 4 profils :

- Un système agro-rural fondé sur la production agricole et les entreprises implantées en zone rurale
- Une activité urbaine avec le secteur public, l'économie présentielle liée à la consommation de la population mais aussi un secteur industriel dont une partie liée à l'agriculture
- Une interrelation avec l'agenais
- Un système touristique fort à renforcer et à développer autour du patrimoine, de la gastronomie et de la nature.

Au sein de ce système économique, plusieurs sites historiques du territoire ont disparu progressivement (Verrerie de Vianne...) et le territoire dispose alors d'opportunités foncières, propriétés des communes ou de privés, nécessairement à prendre en compte. Les sites communaux, intercommunaux situés à Vianne, Buzet, Mézin, Barbaste, Nérac ou ailleurs en Albret, racontent une histoire, qui peut aussi être une des bases du développement économique local.

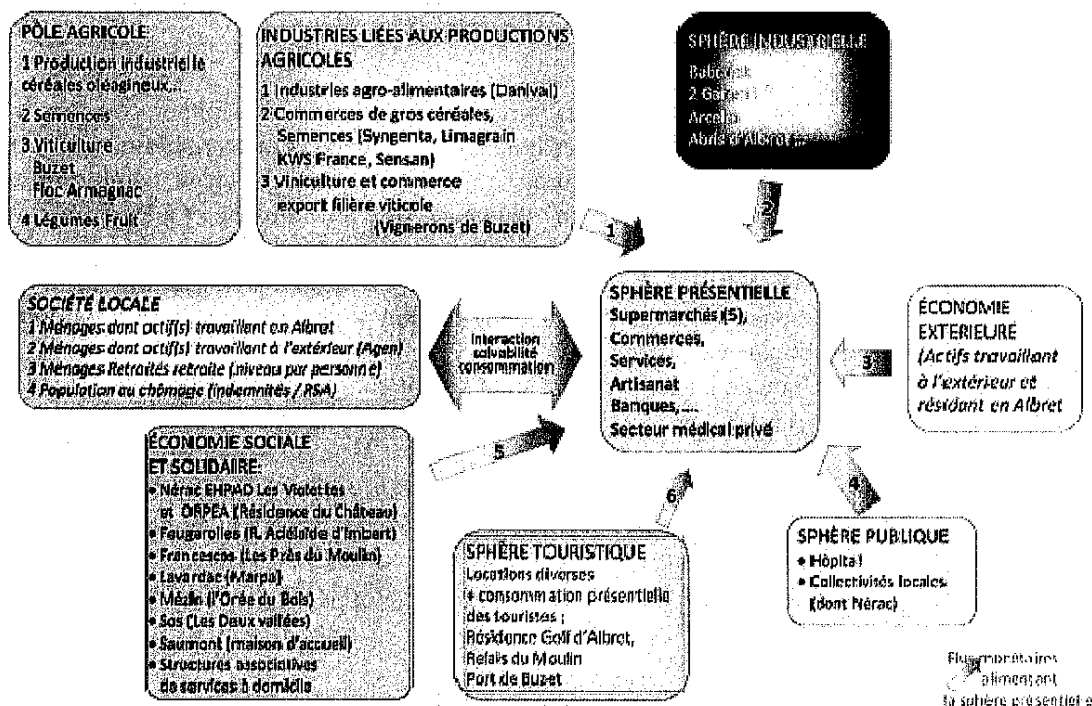
Le Projet de la Collectivité :

La Collectivité souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique. Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Au sein de ce territoire, il paraît complexe de compter sur l'installation de grandes entreprises et le développement de grandes zones d'activités pour attirer des entreprises de très grandes tailles. En effet, hormis dans certains domaines cibles (viticulture, agriculture, sylviculture, artisanats et petites industries déjà implantées) le territoire est en concurrence avec d'autres possédant des atouts plus attractifs (grandes métropoles ou agglomérations, liaisons ferroviaires et routières...).

A l'inverse, le territoire possède déjà une structure interne à valoriser et à développer. Ici le développement économique doit nécessairement s'entendre à travers l'industrie et l'agroalimentaire mais aussi viser l'économie présentielle et touristique vecteurs d'emplois futurs pour le territoire.



Avec une population plutôt vieillissante et de très nombreux sites touristiques à valoriser, dont certains pourraient faire l'objet de projets particuliers (Site de fouilles...), Albret Communauté pense son développement de manière transversale et pas uniquement par le développement de ZAE. Les centres bourgs deviennent alors autant de possibilité de développement économiques et de création d'emplois pérennes et non délocalisables.

Ainsi, afin de poursuivre son développement économique, Albret Communauté vise la valorisation de ses atouts naturels, patrimoniaux et industriels pour structurer une économie porteuse d'emplois, complémentaires mais différenciée des autres territoires lots et garonnais.

L'EPF pourra dès lors accompagner la Collectivité dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière basée sur une analyse fine des atouts à valoriser et des potentiels d'implantation d'activités, autant au sein de zones d'activités que des bourgs de toutes tailles. Albret Communauté a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble du territoire intercommunal.

Définition du projet :

La Collectivité possède une armature territoriale structurée au sein de laquelle la conception des projets doit permettre une affirmation de chacun et permettre une valorisation privilégiant la proximité.

Ainsi l'activité économique du territoire se localise principalement sur deux espaces :

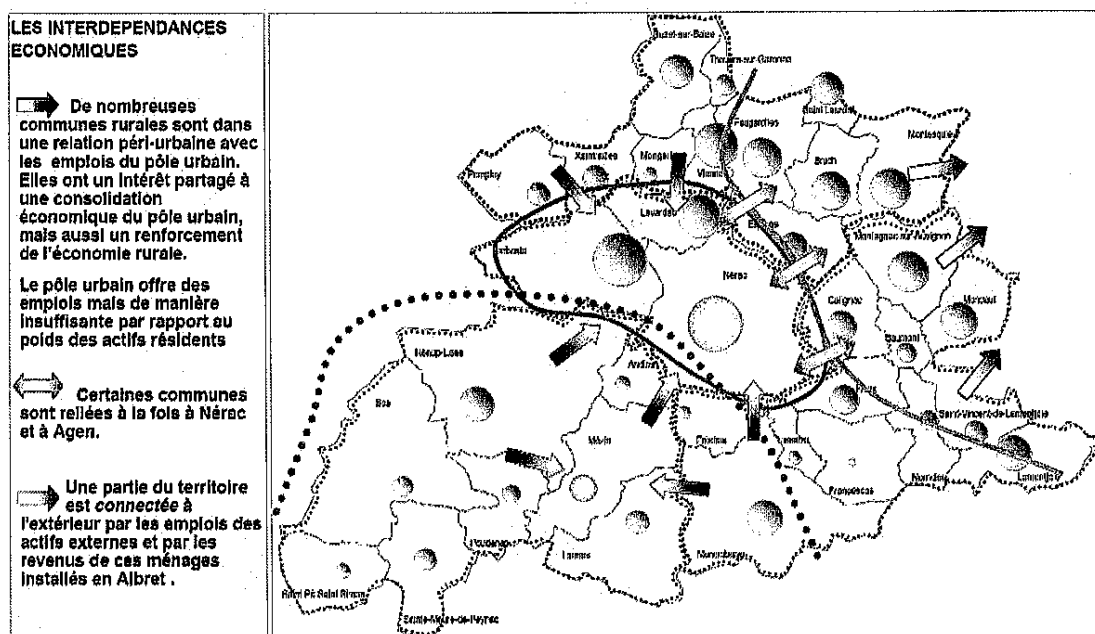
- Un tissu dense de petites et moyennes entreprises, hors zones d'activités mais principalement implantés dans les bourgs-centres ou certains pôles secondaires.
- Plusieurs zones d'activités intercommunales

Etablissement	Effectif salarié	Activité	Commune
Babcok Wanson	158	Chaudronnerie	Nérac
Syngenta Seeds	150	Semences céréales	Nérac
Danival	102	Industries alimentaires	Andiran
Les Vignerons de Buzet	88	Viniculture et commerce	Buzet
Epi de Gascogne	87	Com. de gros semences	Francescas
Lavardis	67	Supermarché	Lavardac
Compagnie Industrielle du Bois	53	Industrie du bois	Mézin
Orpea	52	Activités hospitalières	Nérac
Maison de retraite de Mézin	49	Activités hospitalières	Mézin
KWS France	45	Com de gros céréales, semences	Buzet
Ets Cruanas	43	Mécanique générale	Lavardac
Limagrain	42	Com de gros céréales, semences	Nérac
Sbcm	40	Emballages mat. plastiques	Lavardac
Logana	35	Supermarché (Intermarché)	Nérac
Castéran	34	Transports routiers de voyageurs	Feugarolles
Lièges Hpk	30	Fab. et com. articles en lièges	Lavardac
Tonnellerie Saint Martin	25	Fabrication emballage viticole	Buzet
2 Garen Industrie	24	Fabrication de générateurs	Calignac
Ace	23	Expertise comptable	Lavardac
Les Prés du Moulin	22	Activités hospitalières	Francescas
Carboland	20	Emballages en bois	Xaintraillles
Ordimeca	20	Mécanique générale	Lavardac
Sansan	20	Com de gros céréales	Nérac

Le pôle urbain néracais compte aujourd'hui environ 3 600 emplois (59% de la totalité). Ce volume certes important, reste insuffisant pour engendrer un réel effet de polarisation sur le reste du territoire. En effet, la diffusion d'emplois au sein du territoire conduit à une diffusion

résidentielle de l'habitat, notamment par le développement d'un parc de pavillons en lotissements.

Effet pervers de cette diffusion de l'habitat, il devient complexe pour le pôle central de se créer une dynamique suffisante, un effet masse, pour consolider son rôle notamment en termes d'emplois liés à l'économie présenteielle.



Atout ou défaut, cette structure de l'économie existante doit être prise en compte et peut être développée dans un souci d'équilibre territorial et de respect des équilibres :

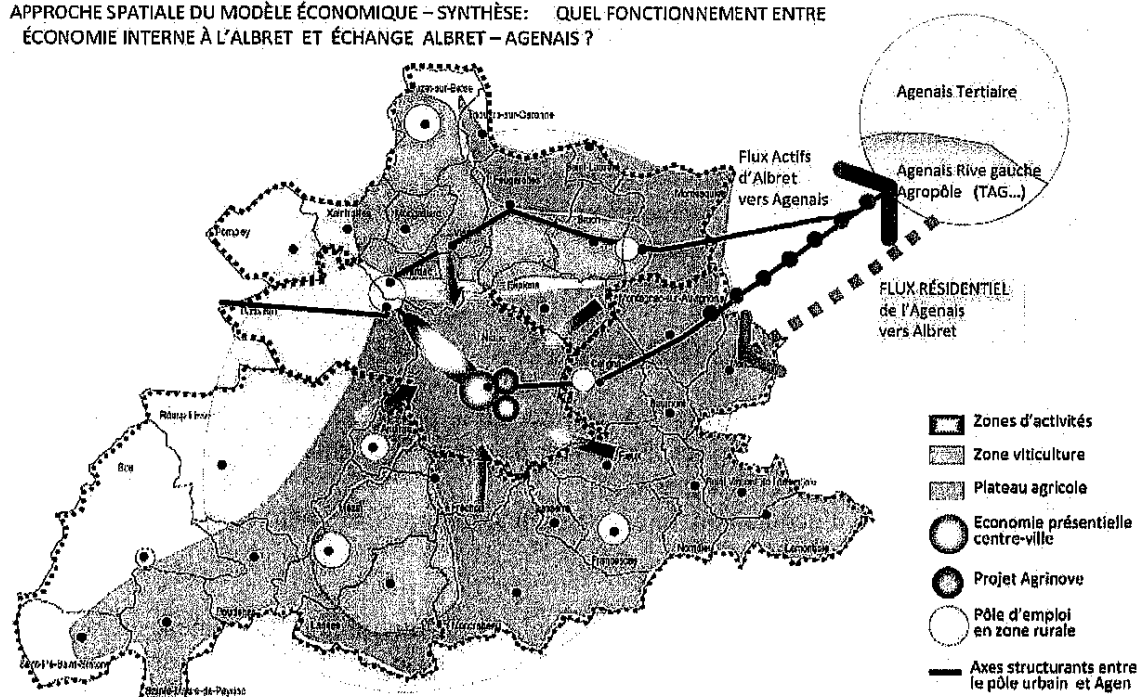
- Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activités permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
- Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques
- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installation d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Afin d'atteindre ses objectifs et de permettre un développement économique respectueux de l'environnement et soucieux de l'équilibre territorial, l'EPF et la collectivité vont engager une démarche d'études foncières préalables à toute acquisition.

Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit de réaliser des études visant à définir et adopter une stratégie foncière de développement économique.

La base de cette étude de définition de la stratégie foncière de développement économique se basera sur celles déjà existantes (cf carte ci-après) et devra en affiner les résultats, en actualiser les données et identifier les fonciers d'implantations potentiels.

APPROCHE SPATIALE DU MODÈLE ÉCONOMIQUE – SYNTHÈSE: QUEL FONCTIONNEMENT ENTRE ÉCONOMIE INTERNE À L'ALBRET ET ÉCHANGE ALBRET – AGENAIS ?



Les principaux objectifs sont les suivants :

- 1 – Diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (fiches, dents creuses, fonciers sous utilisés...) et les rythmes de consommation
- 2 – Identification des atouts et faiblesses du territoire pour l'implantation d'entreprises
- 3 – Analyse des secteurs d'activités et des typologies d'activités et d'entreprises pouvant s'implanter en Val d'Albret (y compris, tourisme, économie présentielle...)
- 2 – Identification des besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
- 3 - Définition d'une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes.

Au sein de ces secteurs, l'intervention de l'EPF se fondera sur la reconversion des friches industrielles ou urbaines, la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'urbanisme d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces. Parallèlement, la Communauté de Communes s'engage à venir en appui au développement économique à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financements complémentaires. Enfin, l'EPF et la communauté de communes pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique.

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 SOIXANTE DIX MILLE EUROS HORS TAXES (70 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

Albret Communauté
représentée par son Président,

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

Alain LORENZELLI

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

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

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'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

R75-2018-06-14-084

B-2018-123 Approbation du projet :

Avenant n°1 à la convention n° CCA 16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la CdA du Grand Angoulême, le Département de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 12 juin 2018

Délibération n° B-2018- 123

Avenant n°1 à la convention n° CCA 16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la CdA du Grand Angoulême, le Département de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Vu la convention cadre n°16-14-005 relative au volet foncier de l'aménagement d'une voie douce en Val de Charente entre Saint-Yrieix-sur-Charente et Merpins, signée le 15 décembre 2014 entre le Département de la Charente et l'EPF,

Vu la convention projet n° CP 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et Coulée Verte, signée le 27 novembre 2015 entre la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, le Département de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention projet n° CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la CdA de Grand Angoulême, le Département de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1.

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
16, rue de la République, 79100 Bressuire

Page 10

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 12 juin 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n°1 à la convention n° CCA 16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce et de la Coulée Verte entre la CdA du Grand Angoulême, le Département de la Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 1 concerne la convention n° CCA 16-15-003 entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, le Département de la Charente et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, signée le 27 novembre 2015 dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : Environnement

-Signature initiale : 27 novembre 2015

-Durée : 19 décembre 2020

-Montant maximal : 150 000 €

Le 27 novembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, le Département de la Charente et l'EPF ont signé une convention d'adhésion projet d'une durée de 3 ans à compter de la première acquisition, confiant à ce dernier une mission de portage foncier visant l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de Voie douce en Val de Charente.

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

L'EPF accompagne l'ensemble des collectivités traversées par la voie douce en Val de Charente pour la délimitation et l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des parcelles de l'emprise de la voie douce.

Suite à la réforme de la carte intercommunale, la commune de Trois-Palis est désormais membre de la communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, qui est compétente pour l'acquisition des parcelles et in fine pour la convention avec l'EPF.

Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer à la convention initiale 16 - 15 - 003 avec Grand Angoulême les terrains situés sur la commune de Trois-Palis et précédemment objet de la convention avec la commune. Grand Angoulême reprend ainsi en intégralité les engagements de la convention 16-14-055 avec la commune de Trois-Palis qui est par la présente résiliée.

Il est d'autre part nécessaire d'augmenter le plafond de dépenses de la convention pour tenir compte des dépenses déjà réalisées au titre de la convention (acquisitions, frais de géomètre), de celles restant encore à effectuer (à l'amiable ou suite à la fixation judiciaire des prix découlant de l'expropriation).

Description de l'avenant :**-Objet de l'avenant : Modification du périmètre d'intervention et de l'engagement financier au titre de la convention**

Le présent avenant a donc pour objet de transférer à la convention initiale n°16-15-003 avec Grand Angoulême les engagements décrits dans les conventions directes avec les communes et liés au projet de Voie Douce en Val de Charente. Les parcelles non situées sur le tracé du projet ne sont plus à acquérir.

COMMUNE	N° CONVENTION	DATE DE SIGNATURE
Trois-Palis	16-14-055	23/06/2015

En conséquence, la commune, le Département de la Charente et l'EPF d'un commun accord résilient la convention n°16-14-055 dans sa globalité.

-Montant : 200 000 € pour la seule partie Voie Douce.

Grand Angoulême, le Département de la Charente, l'EPF et la commune respectivement signataire conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre des conventions ci-après énumérées entre les communes, le Département de la Charente et l'EPF sont transférées sur la convention CCA 16-15-003, pour la partie relative à la voie Douce en Val de Charente.

Les parcelles non situées sur le tracé du projet ne sont plus à acquérir. Il s'agit notamment des fonciers situés « rue de l'Eglise ».

Il est d'autre part nécessaire de modifier le plafond de dépenses de la convention pour notamment tenir compte des évolutions du tracé, de la précision de la valeur vénale des terrains suite à l'estimation des Domaines, des frais annexes et des données liées à l'application de l'indemnité d'éviction en conséquence des échanges avec la Chambre d'Agriculture.

Pour information, le stock sur l'ancienne convention avec la commune de Trois-Palis est le suivant au 15 mai 2018.

COMMUNE	N° CONVENTION	MONTANT CONVENTION (€ HT)	STOCK ARRETE AU 15/05/2018 (€ HT)
Trois Palis	16-14-055	10 000 € 4 000 € pour la partie Voie Douce 6 000 € pour la partie veille foncière secteur « rue de l'Eglise »	3 681,85 €

-Durée : inchangée

-Périmètres : Périmètres des communes de Grand Angoulême concernées par la Voie Douce (Fléac, Linars, Saint-Yrieix-sur-Charente, Angoulême et Trois-Palis)



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
N° CCA 16 - 15 – 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES
À LA RÉALISATION DE LA VOIE DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 14 – 005**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est à – 25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULÊME CEDEX – représentée par son président, Monsieur Jean-François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du.....,
ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ; ou « **Grand Angoulême** ».

d'une part,

La commune de Trois Palis, dont le siège est situé sis - 1, route de l'École, 16730 Trois-Palis – représentée par son président, Monsieur Denis DUROCHER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'autre part,

et

Le Département de La Charente, dont le siège est à – Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux 16000 Angoulême représenté par Monsieur François BONNEAU, son Président, dûment habilité par une délibération de la commission permanente du,
ci-après dénommé « **le département** »

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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-12 juin 2018,
ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part,

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

L'EPF accompagne l'ensemble des collectivités traversées par la voie douce en Val de Charente pour la délimitation et l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des parcelles de l'emprise de la voie douce.

Suite à la réforme de la carte intercommunale, la commune de Trois-Palis est désormais membre de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, qui est compétente pour l'acquisition des parcelles et in fine pour la convention avec l'EPF.

Le présent avenant a donc pour objet d'intégrer à la convention initiale 16 - 15 - 003 avec Grand Angoulême les terrains situés sur la commune de Trois-Palis et précédemment objet de la convention avec la commune. Grand Angoulême reprend ainsi en intégralité les engagements de la convention 16-14-055 avec la commune de Trois-Palis qui est par la présente résiliée.

Il est d'autre part nécessaire d'augmenter le plafond de dépenses de la convention pour tenir compte des dépenses déjà réalisées au titre de la convention (acquisitions, frais de géomètre), de celles restant encore à effectuer (à l'amiable ou suite à la fixation judiciaire des prix découlant de l'expropriation).

Pour information, le stock sur l'ancienne convention avec la commune de Trois-Palis est le suivant au 15 mai 2018.

COMMUNE	N° CONVENTION	MONTANT CONVENTION (€ HT)	STOCK ARRETE AU 15/05/2018 (€ HT)
Trois Palis	16-14-055	10 000 € 4 000 € pour la partie Voie Douce 6 000 € pour la partie veille foncière secteur « rue de l'Eglise »	3 681,85 €

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — TRANSFERTS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES CONVENTIONS AVEC LES COMMUNES

Grand Angoulême, le Département de la Charente, l'EPF et la commune signataire conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre des conventions ci-après énumérées entre les communes, le Département de la Charente et l'EPF sont transférées sur la convention CCA 16-15-003, pour la partie relative à la voie Douce en Val de Charente.

Les parcelles non situées sur le tracé du projet ne sont plus à acquérir. Il s'agit notamment des fonciers situés sur le secteur « rue de l'église ».

COMMUNE	N° CONVENTION	DATE DE SIGNATURE
Trois-Palis	16-14-055	23/06/2015

En conséquence, la commune, le Département de la Charente et l'EPF d'un commun accord résilient la convention n°16-14-055 dans sa globalité.

ARTICLE 2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les emprises initiales, concernées par le projet relatif à la Voie douce en Val de Charente, des conventions avec les communes, sont dès lors intégrées à la convention avec Grand Angoulême. En conséquence, sont ajoutés aux annexes de la convention les désignations cadastrales et plans des parcelles concernées. L'article 2 de la convention initiale est ainsi complété :

« La convention porte sur des secteurs identifiés sur les plans en annexe de la convention, et sur lesquels une démarche d'intervention foncière est engagée

Le périmètre correspond à l'ensemble des parcelles à maîtriser sur le territoire de Grand Angoulême dans sa configuration au 1^{er} janvier 2017.

Sur ce périmètre, l'EPF a engagé une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il réalisera les expropriations nécessaires au projet en application de la déclaration d'utilité publique ».

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

Compte tenu du montant déjà dépensé au titre de la convention (acquisitions, frais de géomètre, frais de notaire) et du foncier restant à acquérir, il est proposé d'augmenter l'engagement financier initial afin de prendre en compte les acquisitions restantes et la fixation judiciaire des prix découlant de l'expropriation.

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

« Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **DEUX CENT MILLE EUROS HT (200 000 € HT) pour la seule partie Voie Douce.**

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté d'Agglomération 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 de portage et des études. »

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Trois Palis,
Représentée par son Maire,

Le Département de la Charente,
Représentée par son Président,

Denis DUROCHER

François BONNEAU

La Communauté d'Agglomération du Grand
Angoulême,
Représentée par son Président

L'Etablissement Public Foncier,
Représenté par son
Directeur Général,

Jean-François DAURE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention projet : CP 16-15-003

Annexe n°2 : Périmètre / secteurs d'intervention foncière

Annexe n°3 : Etat des acquisitions – Liste des parcelles restant à acquérir



CONVENTION ADHESION-PROJET
N° CCA 16- 15 - 003
DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES NÉCESSAIRES
À LA RÉALISATION DE LA VOIE DOUCE ET DE LA COULÉE VERTE
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16- 14 - 005
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULÊME
LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est à - 25 Boulevard Besson Boy, 16023 ANGOULÊME CEDEX - représentée par son président, Monsieur Jean-François DAURÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 02 avril 2015 ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême » ;

d'une part,

Le Département de La Charente, dont le siège est à - Hôtel du Département, 31 Boulevard Emile Roux, 16000 ANGOULÊME - représenté par Monsieur François BONNEAU, son Président, dûment habilité par une délibération de la commission permanente du 06 février 2015, ci-après dénommée « le département »

d'autre part,

et

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à - Immeuble le Comptable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITERS 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-2015-12 en date du 17 mars 2015, ci-après dénommé « l'EPFF » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Les collectivités riveraines du fleuve Charente et le Département de la Charente se sont engagés dans la réalisation d'une voie destinée aux modes doux de déplacement (piétons, cyclistes, éventuellement cavaliers) dans le val de Charente, entre l'agglomération d'Angoulême et la limite avec la Charente-Maritime. Cette section de 72 kilomètres est partie intégrante d'un itinéraire inscrit au schéma national des vélo-routes et voies vertes validé par le comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) en 2010. Il a pour vocation de relier les 2 vélo-routes européennes de la côte atlantique dite V1 (Roscoff - Hendaye) et de la V3 (Jeu-mout - Hendaye).

Ce projet s'intègre dans la politique du Grenelle de l'environnement et du développement des modes de déplacements non polluants. Il est également une réponse à la demande sociale d'espaces récréatifs et de plein air et s'adresse tant aux charentais qu'aux touristes qui pourront ainsi découvrir le Val de Charente à travers son histoire, son patrimoine, ses paysages et ses richesses environnementales.

Il s'agit concrètement, et dans sa majeure partie, de la réhabilitation de l'ancien chemin de halage ou de chemins blancs qui bordent le fleuve ou s'en éloignent ponctuellement. Certaines sections, de faible longueur, sont à créer pour assurer la continuité de l'itinéraire.

Afin d'obtenir la maîtrise foncière sur l'intégralité du parcours et de pérenniser les investissements qui seront consentis par les collectivités territoriales, le projet a été déclaré d'utilité publique par un arrêté signé du Préfet de Charente le 3 avril 2014 et le département de la Charente a conclu un partenariat avec l'EPFF pour permettre aux communes et communautés concernées, de conduire une politique foncière active visant à assurer la maîtrise foncière de la voie douce. En complément, d'autres actions foncières pourront être menées à l'échelle de l'ensemble des territoires : boucles et de dessertes, reconversion de friches en espaces naturels (par exemple), aménagements de valorisation du patrimoine bâti ou naturel en Val de Charente dans le respect des principes du développement durable.

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême

Le GrandAngoulême est un Établissement Public de Coopération Intercommunale. En décembre 1999, les élus votaient la transformation du District en Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême. En décidant d'unir leurs compétences les 16 communes qui composent l'agglomération ont choisi de gérer ensemble un certain nombre de services à la population. Ces domaines d'intervention entrent dans le cadre de compétences.

Le GrandAngoulême a développé, depuis de nombreuses années, une promenade ouverte aux piétons et aux cyclistes sur les bords de Charente, appelée « Coulee verte ». Ce chemin de randonnée s'inscrit entièrement dans le projet, à plus grande échelle, qui est porté par le département de La Charente. Afin, de comprendre les aménagements qui ont vu le jour sur le territoire de GrandAngoulême et les pistes d'évolutions du projet, il est nécessaire d'expliquer la « Coulee verte ».

Contexte historique :

Le fleuve Charente constituait autrefois un cordon de communication essentiel, autour duquel s'effectuaient diverses activités de commerce. Un chemin de halage était utilisé pour tirer les embarcations à fond plat (gabares) qui transportaient papier, ou de vie ou pierres vers l'aval et remontaient avec des éperces, du sel ou des poissons. Avec l'arrivée du transport ferroviaire à la fin du XIXème siècle, la voie fluviale fut peu à peu délaissée.

De nombreux vestiges jalonnent encore ce fleuve paisible qui déroule son sillon verdoyant sur les 25 kilomètres de la vallée du District et témoignent des activités d'aninan. Ce patrimoine bâti et culturel fait partie des richesses patrimoniales de la vallée qui en comporte bien d'autres, notamment sur le plan de sa faune et de sa flore.

FB

PG

Les axes développés dans le cadre de l'aménagement de la Coulee verte

L'éducation à l'environnement

Basée sur le cheminement, l'observation et la découverte, l'éducation est développée à travers : une signalétique à but pédagogique, des animations sur les différents écosystèmes, des conférences à l'Écopôle, ... (Dans le cadre du projet de voie douce en Val de Charente, il sera nécessaire de retravailler sur ce volet afin d'apporter une signalétique homogène, actualisée sur l'ensemble du tracé et ainsi avoir une identité commune).

La découverte des richesses patrimoniales

Elle est proposée par une signalétique (établie en partenariat avec le Service Patrimoine de la Ville d'Angoulême, le Conservatoire des Espaces Naturels, les différentes associations...) qui guide les promeneurs vers les richesses architecturales, industrielles et naturelles. La Maison d'accueil du Plan d'Eau de la Grande Prairie et l'Écopôle peuvent compléter ces informations par des expositions. (Le projet de voie douce en Val de Charente peut s'inscrire dans le même esprit que ce qui a été initié sur le Val de Loire, à savoir valoriser le patrimoine et les richesses des territoires dans un projet global alliant tous les acteurs du territoire).

L'amélioration et la préservation du cadre de vie

La Coulee Verte est un lieu privilégié où la nature a conservé une place prépondérante. Cette place doit être prise en considération, respectée, protégée et/ou valorisée dans chaque aménagement réalisé, qu'il concerne les activités sportives, les lieux de détente ou les sites de stationnement.

Les réalisations actuelles s'articulent autour de 4 axes :

- La réhabilitation et l'aménagement du chemin, et de ses abords (cheminement, plantations, mobiliers,...)
- La mise en place d'une signalétique pédagogique réalisée en partenariat avec les différents acteurs concernés,
- La mise en place d'un balisage du chemin qui mettra en évidence les départs/arrivées d'autres sentiers de découverte,
- La promotion du chemin de randonnée auprès des habitants de l'agglomération, de la Charente et des touristes.

Derrière le nom de « Coulee Verte », on retrouve bien un projet global de préservation et de mise en valeur du cadre de vie, ainsi que du développement touristique et économique de l'agglomération qui s'intègre entièrement dans la philosophie du projet porté par le Département de La Charente sous le nom de « voie douce en Val de Charente ».

Il est évident qu'il est nécessaire de faire un travail avec l'ensemble des collectivités concernées afin d'avoir une charte commune d'aménagement du Val de Charente à l'instar de ce qui a été réalisé sur le Val de Loire.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre le département et l'EPF. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

L'EPF, le département et la commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire la maîtrise foncière de la voie douce en Val de Charente.

Le projet de chemin de randonnée a vu le jour par une volonté de la population désireuse d'avoir à proximité du centre urbain une zone de détente et de divertissement naturelle, saine et agréable. Il consiste en même temps un attrait touristique supplémentaire pour le District.

Depuis 1975, le département de la Charente a entrepris une revalorisation du patrimoine fluvial. Des investissements importants ont été réalisés par la restauration des berges et du lit, ainsi que par la remise en état d'ouvrages tels que barrages, séchiers, quais. Un projet de chemin de randonnée pédestre et cycliste sur les rives de Charente entre Angoulême et Cognac « Voie Verte » voit le jour.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet du chemin de randonnée de la Coulee verte.

Le projet Coulee verte :

En 1987, la Ville d'Angoulême a entrepris l'aménagement du chemin de halage entre le Plan d'Eau de la Grande Prairie et l'Île de Bourguines, ce fut le début de la Coulee Verte.

Depuis janvier 1997, le District, devenu depuis Communauté d'Agglomération, a pris la compétence « chemin de randonnée le long du fleuve Charente » dans sa traversée. La Coulee Verte s'est alors naturellement inscrite dans le cadre des actions menées en faveur de l'environnement. Elle permet en effet de développer des thèmes chers aux élus du Grand-Angoulême : l'éducation à l'environnement, la découverte des richesses patrimoniales, l'amélioration et la préservation du cadre de vie de la ville et de ses abords.

Le fleuve Charente, dans sa traversée du Grand Angoulême, parcourt près de 25 km. Son passage dans l'agglomération, d'autant en aval, traverse successivement les communes de SAINT-YRIEIX, GOND-PONTOUVRE, ANGOULEME, FLÉAC, SAINT-MICHEL, LINARS et NERSAC, dont il constitue souvent les limites communales.

Sur ses 25 kilomètres de traversée du Grand Angoulême, la Coulee Verte peut être comparée à un elapsé qui relie des sites historiques, naturels et économiques. Le promeneur découvre cette diversité d'événements et de lieux, dont le point commun est le fleuve Charente.

Aspect foncier et statut juridique

Jusqu'à présent, les aménagements s'appuyaient sur des conventions de passage signées entre Grand-Angoulême et les propriétaires du terrain. En la signant, les propriétaires s'engagent :

- à laisser le passage du public sur leurs propriétés,
- à respecter les aménagements de La Coulee Verte qui auront été installés et qui restent la propriété du District.

Le Grand-Angoulême s'engageait, quand à lui :

- à aménager et à entretenir le chemin à ses frais,
- à se rendre responsable civilement d'accidents pouvant survenir du fait d'un défaut d'entretien du chemin.

Ces conventions étant devenues au fil du temps de plus en plus précaires, la maîtrise foncière des emprises est devenue indispensable. La réalisation de la voie douce en Val de Charente, déclaré d'utilité publique va ainsi permettre au Grand-Angoulême de s'affranchir de cette contrainte en devenant propriétaire des emprises.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1.1 – OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par le Département, la Commune et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent le département, la Communauté d'Agglomération 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 périmètre de la convention cadre ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF, du Département et de la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront reversés à la Communauté d'Agglomération et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières et de préféabilité en vue de la cession ;
- ◆ 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 Communauté d'Agglomération ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Entassement le cas échéant de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 1.2 – L'ADHESION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION À LA CONVENTION CADRE

Par la présente, la Communauté d'Agglomération adhère à la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 005 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et le Département de la Charente.

À ce titre, la Communauté d'Agglomération accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ledite convention-cadre.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Communauté d'Agglomération n'ayant pas de projet connexe à la « voie douce », seul un périmètre de réalisation portant sur l'emprise de la voie douce objet de la DUP et l'emprise d'une variante sur la commune de Linars sont retenus sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée (périmètre rouge). Il s'agit d'environ 277 parcelles portant le chemin de halage en périmètre DUP et 8 parcelles hors DUP. La limite extérieure sera d'environ 9 m sauf quand une limite naturelle ou artificielle logique s'impose.

Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - GrandAngoulême n° CCA 16 - 15 - 003

FC

PG

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation de France Domaine, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la Communauté d'Agglomération ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Communauté d'Agglomération, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.

Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.

La Communauté d'Agglomération s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme.

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Communauté d'Agglomération, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HT (150 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté d'Agglomération 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 de portage et des études.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur le périmètre désigné ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignants jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

Convention d'adhésion-projet EPF - CG16 - GrandAngoulême n° CCA 16 - 15 - 003

FC

PG

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 – 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 annulé à minima regroupant, le département, signataire de la convention cadre, la Communauté d'Agglomération et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.

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

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Communauté d'Agglomération ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

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

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de 15 jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Communauté d'Agglomération et au bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Communauté d'Agglomération transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Communauté d'Agglomération transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

CHAPITRE 2. — LES ÉTUDES (RÉFÉRENTIEL FONCIER)

La Communauté d'Agglomération n'ayant pas de projets d'aménagement concrets à la voie douce, l'ensemble des dispositions liées au chapitre 2 des conventions de l'EPF ne s'applique pas.

ARTICLE 5. — L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

ARTICLE 6. — L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

ARTICLE 7. — LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIÈRE

ARTICLE 8. — L'ACQUISITION FONCIÈRE

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 Communauté d'Agglomération, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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

Les acquisitions se déroulent selon les conditions 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 Communauté d'Agglomération les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

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

Il est précisé que l'EPF ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par expropriation.

ARTICLE 10. - LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

À compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Communauté d'Agglomération sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informera la Communauté d'Agglomération, les biens sont remis en l'état à la Communauté d'Agglomération qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Communauté d'Agglomération 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 cette liste soit exhaustive) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux...

Il s'agit notamment de :

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

Il est précisé que :

- les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire ;
- les biens présentant un intérêt environnemental pourront être proposés au CREN pour en assurer la gestion temporaire.

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

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

FB

PC

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 Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. - LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En conséquence, la Communauté d'Agglomération ne devra pas communiquer cet avis aux propriétaires.

Sur les sites définis à l'article 2, l'EPF s'engage à acquiescer les assistances foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Commune sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

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

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

La Communauté d'Agglomération transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instruant 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. Il est précisé que l'emprise concernant la voie douce fait déjà l'objet d'une DUP signée le 3 avril 2014.

L'EPF poursuit l'ensemble de la procédure. À ce titre, il mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation en procédant aux enquêtes parcelaires. L'EPF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit. La Communauté d'Agglomération prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre le département, la Communauté d'Agglomération et l'EPF définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

FB

PC

Cas particuliers des biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assure directement la gestion des biens occupés. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire ; ce conformément aux baux et/ou conventions d'occupation en cours. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

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

En particulier, la Communauté d'Agglomération et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

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

ARTICLE 11. – LA CESSON DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la Communauté d'Agglomération ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, l'EPFF en partenariat avec la Communauté d'Agglomération ou la Communauté d'Agglomération assureront le lancement des constatations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la Communauté d'Agglomération à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération débide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFF au titre de la Convention.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

L'acquéreur prendra les biens 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 Communauté d'Agglomération ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFF en demande comme en défens, 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 Communauté d'Agglomération, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Communauté d'Agglomération 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 approuvée par la Communauté d'Agglomération.

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adressés au projet ;
- ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

FB
PC

FB
PC

communes de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPFF bénéficiant d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

La Communauté d'Agglomération et les opérateurs respectent, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

Début des travaux

Dans le cas contraire, la Communauté d'Agglomération ou l'les opérateurs dédommageront l'EPFF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputés lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. - LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

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

En cas de non-respect de ce délai, la Communauté d'Agglomération sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Communauté d'Agglomération désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont recevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1097 1860 0600 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPFF.

ARTICLE 14. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Communauté d'Agglomération renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPFF, la Communauté d'Agglomération est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF pour l'engagement de l'opération.

FB

PC

Consultation finalisée-projet EPFF - CG16 - Grand-Angoulême n° CCA 16 - 15 - 003

Le montant des études réalisées par l'EPFF sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;

Les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF ;

Le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de préparation du foncier pour leur usage futur,

La contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF ;

Le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPFF, du bien objet de la revente

- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :

- impôts et taxes
- assurances,

Le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- ♦ pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas,
- ♦ pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la Communauté d'Agglomération qui décline les principes directeurs de l'EPFF. Par ailleurs, les

FB

PC

Convention d'urbanisme-projet EPFF - CG16 - Grand-Angoulême n° CCA 16 - 15 - 003

En cas d'acquisition, la Communauté d'Agglomération est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. --- CONTENTIEUX

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

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

Fait à *Poitiers*....., le **27 NOV. 2015**..... en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du
GrandAngoulême
présentée par son Président,



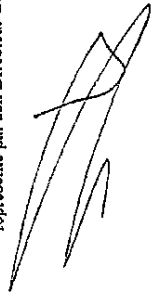
Jean-François DAURE

Le Département de la Charente
représenté par son Président,



François BONNEAU

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



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/32 en date du 17 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention cadre

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

FB

Convention d'adhésion-projet EPF - CC16 - GrandAngoulême n° CCA 16 - 15 - 003

pg

~~Philippe GRALL~~
Directeur Général

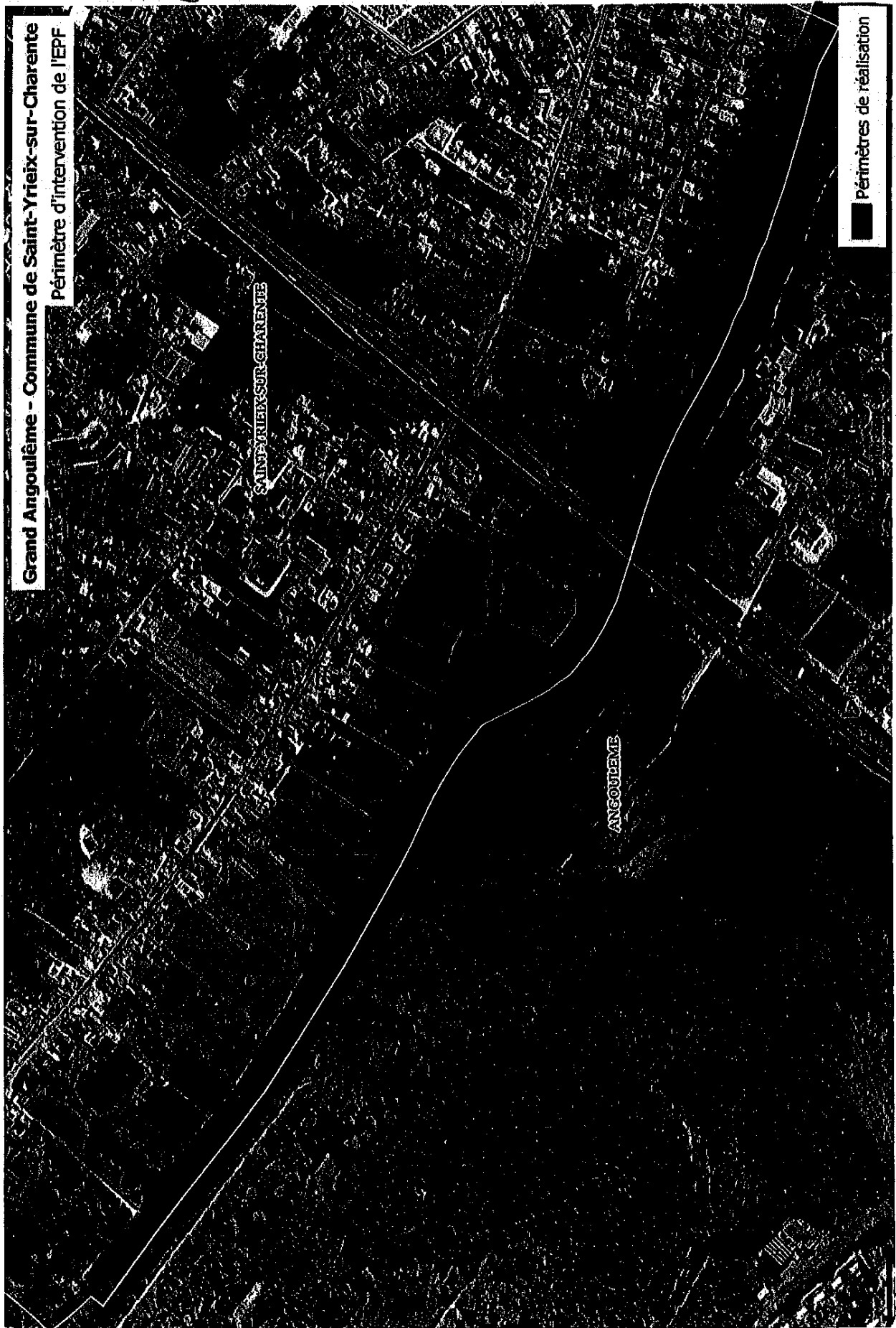
Grand Angoulême - Commune de Saint-Vrieh-sur-Charente
Borne d'intervention de l'EPF

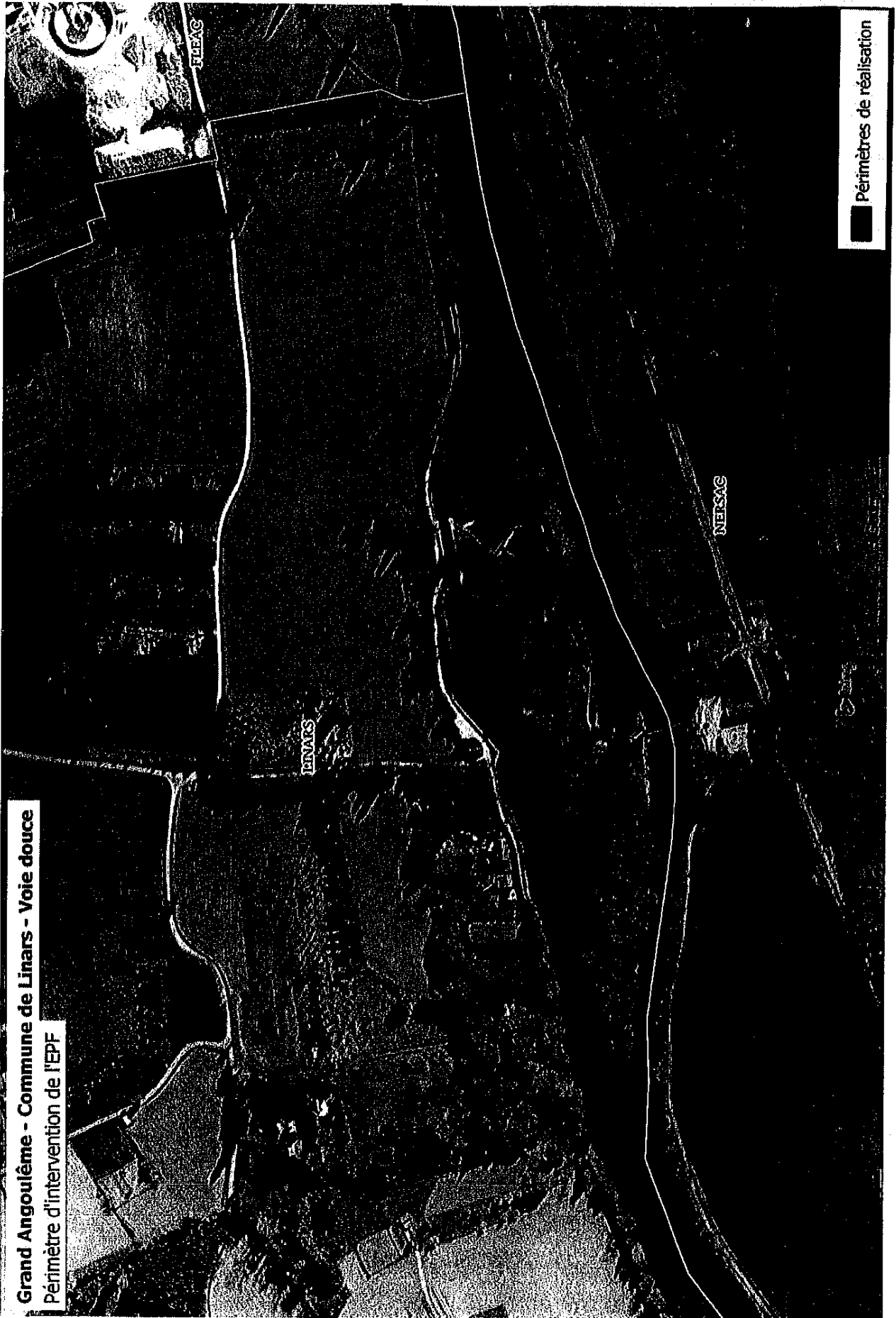


Périmètre de réalisation

Grand Angoulême - Commune de Saint-Yrieix-sur-Charente
Périmètre d'intervention de l'EPF







Philippe GRALL
Directeur général

Grand Angoulême - Commune de Fléac - Voie douce

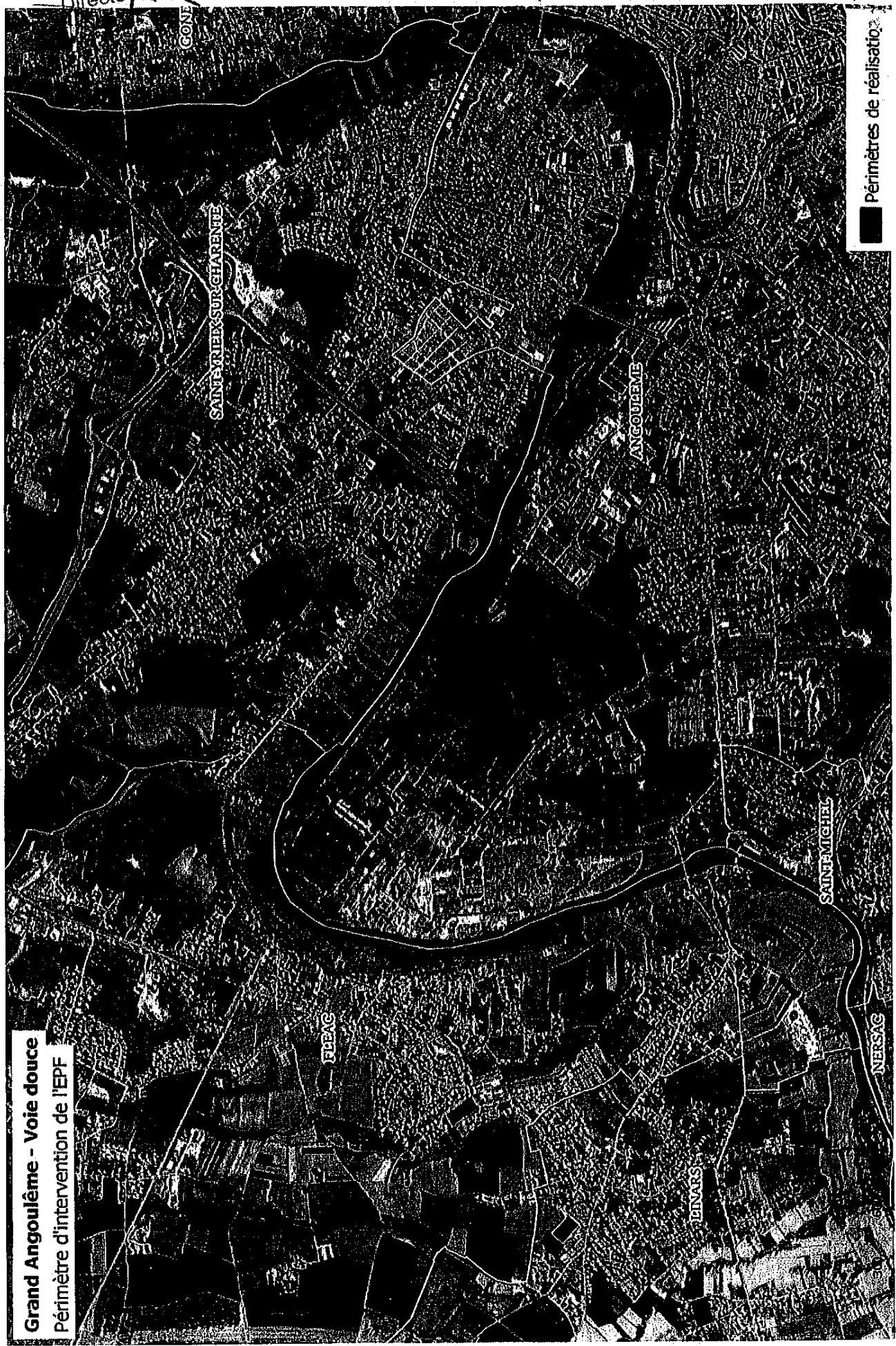
Périmètre d'intervention de l'EPF



Grand Angoulême - Commune de Fléac - Voie douce
Périmètre d'intervention de l'EPF

■ Périmètres de réalisation





Grand Angoulême - Voie douce
Périmètre d'intervention de l'EPF

Périmètres de réalisation

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-06-19-004

Arrêté instituant la CCPA des contractuels exerçant des
fonctions ATSS

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du 19 juin 2018
instituant une commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant leurs fonctions dans les domaines administratif, technique, social et de santé

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu l'arrêté modifié du 27 juin 2011 instituant des commissions consultatives paritaires compétentes à l'égard de certains agents non titulaires exerçant leurs fonctions au sein du ministère chargé de l'éducation nationale ;
Vu l'avis du comité technique académique du 19 juin 2018 ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant leurs fonctions dans les domaines administratif, technique, social et de santé.

Article 2

La composition de la commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant leurs fonctions dans les domaines administratif, technique, social et de santé est fixée comme suit:

Catégories	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaires	suppléants	titulaires	suppléants
A	2	2	2	2
B	1	1	1	1
C	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-06-19-003

Arrêté instituant la CCPA des contractuels exerçant des
fonctions d'enseignement, d'éducation et de psychologue
EN

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE
MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

**Arrêté du 19 juin 2018
instituant une commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents
contractuels exerçant des fonctions d'enseignement, d'éducation et de psychologue de l'éducation
nationale**

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu l'arrêté du 27 juin 2011 modifié instituant des commissions consultatives paritaires compétentes à l'égard de certains agents non titulaires exerçant leurs fonctions au sein du ministère chargé de l'éducation nationale ;
Vu l'avis du comité technique académique du 19 juin 2018 ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant des fonctions d'enseignement, d'éducation et de psychologues de l'éducation nationale.

Article 2

La composition de la commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant des fonctions d'enseignement, d'éducation et de psychologue de l'éducation nationale est fixée comme suit :

Nombre de représentants			
du personnel		de l'administration	
titulaires	suppléants	titulaires	suppléants
3	3	3	3


Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-06-19-002

Arrêté instituant la CCPA des cotractuels exerçant des
fonction de surveillance et d'accompagnement des élèves

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du 19 juin 2018
instituant une commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant des fonctions de surveillance et d'accompagnement des élèves

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu l'arrêté du 27 juin 2011 modifié instituant des commissions consultatives paritaires compétentes à l'égard de certains agents non titulaires exerçant leurs fonctions au sein du ministère chargé de l'éducation nationale ;
Vu l'avis du comité technique académique du 19 juin 2018 ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant des fonctions de surveillance et d'accompagnement des élèves.

Article 2

La composition de la commission consultative paritaire académique compétente à l'égard des agents contractuels exerçant des fonctions de surveillance et d'accompagnement des élèves :

Nombre de représentants			
du personnel		de l'administration	
titulaires	suppléants	titulaires	suppléants
5	5	5	5


Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités