



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-166

PUBLIÉ LE 11 OCTOBRE 2018

Sommaire

DRDJSCS NOUVELLE AQUITAINE

R75-2018-10-05-006 - ARRETE FIXANT LA DGF 2018 DU CHRS B. PATIER géré par le CCAS de BRIVE (6 pages) Page 5

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-01-01-003 - B-2018-176 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Sadirac, la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages) Page 12

R75-2018-10-01-088 - B-2018-177 Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Haux, la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages) Page 25

R75-2018-10-01-089 - B-2018-178 Approbation du projet : Convention Opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages) Page 40

R75-2018-10-01-090 - B-2018-179 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la création d'une offre de logements seniors entre la Commune de Coulon, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages) Page 53

R75-2018-10-01-091 - B-2018-180 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Coulonges-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages) Page 66

R75-2018-10-01-092 - B-2018-181 Approbation du projet : Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale du Puit doux à Saint-Just-Luzac entre la Communauté d'Agglomération Bassin de Marennes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (9 pages) Page 78

R75-2018-10-01-093 - B-2018-182 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, la Commune de Chancelade (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages) Page 88

R75-2018-01-01-004 - B-2018-183 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique de la filière aéronautique entre la Région de Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (10 pages) Page 103

R75-2018-10-01-094 - B-2018-184 184 Approbation du projet : Convention Opérationnelle en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (19 pages) Page 114

R75-2018-10-01-095 - B-2018-185 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, la Commune de Vertheuil (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 134
R75-2018-10-01-096 - B-2018-186 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 151
R75-2018-10-01-097 - B-2018-187 Approbation du projet : Convention Opérationnelle pour le développement économique entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages)	Page 168
R75-2018-10-01-098 - B-2018-188 Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (39 pages)	Page 183
R75-2018-10-01-099 - B-2018-189 Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 79-12-001 anciennement relative à la maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC, désormais relative à la requalification de friches ferroviaires entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (35 pages)	Page 223
R75-2018-10-01-100 - B-2018-190 Avenant n° 2 la convention « Stade des Dunes » avec la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (27 pages)	Page 259
R75-2018-01-01-005 - B-2018-191 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune entre la Commune de Verneuil-sur-Vienne, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 287
R75-2018-10-01-101 - B-2018-192 Convention opérationnelle d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la Commune de Villeneuve-sur-Lot (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages)	Page 301
R75-2018-10-01-102 - B-2018-193 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (36 pages)	Page 314
R75-2018-10-01-103 - B-2018-194 Convention Opérationnelle d'action foncière pour la protection de l'environnement entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 351
R75-2018-10-01-104 - B-2018-195 Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projets de l'OIM AEROPARC entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (20 pages)	Page 368

R75-2018-10-01-105 - B-2018-196 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP-86-15-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Valdivienne (86) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine de Nouvelle-Aquitaine (23 pages)	Page 389
R75-2018-01-01-006 - B-2018-197 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 (11 pages)	Page 413
R75-2018-10-01-106 - B-2018-198 Approbation du projet : Convention Opérationnelle n° 33-18-083 d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de Lissandre à Cenon et à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages)	Page 425
R75-2018-10-01-107 - B-2018-199 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 438
R75-2018-10-01-108 - B-2018-200 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-du-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 450
R75-2018-10-01-109 - B-2018-201 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-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 462
R75-2018-10-01-012 - CA-2018-100 Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Bressuire (19 pages)	Page 474
R75-2018-10-01-014 - CA-2018-102 Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Guéret (89 pages)	Page 494
SGAR NOUVELLE-AQUITAINE	
R75-2018-10-11-002 - Arrêté portant modification de la composition de la commission de concertation de l'académie de Bordeaux (enseignement privé) (4 pages)	Page 584

DRDJSCS NOUVELLE AQUITAINE

R75-2018-10-05-006

ARRETE FIXANT LA DGF 2018 DU CHRS B. PATIER
géré par le CCAS de BRIVE

ARRETE FIXANT LA DGF 2018 DU CHRS B. PATIER géré par le CCAS de BRIVE

PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale et départementale
de la jeunesse, des sports
et de la cohésion sociale

**Arrêté n°
fixant la dotation globale de financement pour l'année 2018
du centre d'hébergement et de réinsertion sociale Bernard Patier
géré par le CCAS de BRIVE**

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

- Vu** le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, R.314-1 et suivants ;
- Vu** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- Vu** l'arrêté du 2 mai 2018 fixant les tarifs plafonds prévus au deuxième alinéa de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles applicable aux établissements mentionnés au 8° du I de l'article L.312-1 du même code au titre de l'année 2018 ;
- Vu** l'arrêté du 30 mai 2018 pris en application de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, paru au journal officiel du 2 juin 2018 ;
- Vu** l'arrêté du 21 mars 1994 portant autorisation de création du centre d'hébergement et de réinsertion sociale Bernard Patier géré par le CCAS de Brive ;
- Vu** l'arrêté du 21 juin 2017 portant autorisation d'extension de la capacité du centre d'hébergement et de réinsertion sociale Bernard patier ;
- Vu** l'arrêté du 12 décembre 2017 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Patrick BAHEGNE, directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- Vu** l'instruction n°DGCS/SD5/SD1/2018/130 du 23 mai 2018 relative à la campagne budgétaire du secteur "Accueil, hébergement et insertion" pour 2018 ;
- Vu** le rapport d'orientation budgétaire des centres d'hébergement et de réinsertion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2018 signé le 26 juin 2018 ;
- Vu** le protocole de gestion signé le 6 mars 2018 entre la direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale et la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations de Corrèze ;

- Vu** l'avis favorable émis le 9 mai 2018 par Madame la directrice régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
- Vu** l'avis favorable émis le 24 juillet 2018 par Monsieur le préfet de région concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
- Vu** les propositions budgétaires transmises par l'établissement le 31 octobre 2017 ;
- Vu** les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 12 juillet 2018 ;
- Vu** les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;
- Vu** la décision d'autorisation budgétaire en date du 31 juillet 2018 ;

Sur proposition du directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de la région Nouvelle Aquitaine ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1^{er}

Les dépenses et les recettes prévisionnelles du centre d'hébergement et de réinsertion sociale Bernard PATIER (numéro SIRET : 261 903 124 00103, numéro FINESS : 190004226) sont pour l'exercice 2018 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels	Montant	Total
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	50 132,67 €	433 693,61 €
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	286 605,12 €	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	96 955,82 €	
	Résultat incorporé (déficit)	0,00 €	
Produits	Groupe I Produits de la tarification	377 138,75 €	433 693,61 €
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	25 741,00 €	
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	0,00 €	
	Résultat incorporé (excédent)	30 813,86 €	

ARTICLE 2

La dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale Bernard PATIER est fixée pour l'exercice 2018 à 377 138,75 € (Trois cent soixante dix sept mille cent trente huit euros et soixante quinze centimes).

Elle est calculée en tenant compte du résultat incorporé issu du compte administratif de l'année 2016 soit 30 813,86 € d'excédent affecté au financement de mesures d'exploitation.

Cette dotation se répartit en : **377 138,75 € au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion,"** soit une fraction mensuelle définie en annexe;

Elle sera imputée sur les crédits du programme 177 selon les axes budgétaires suivants :

- Au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion" :

Centre financier : 0177-D033-DD19

Titre des crédits : 6

Domaine fonctionnel : 0177-12-10

Code activité : 017701051210

Groupe de marchandises: 10.03.01

Compte PCE : 653 123 0000

ARTICLE 3

Le versement de cette dotation devra être effectué par douzièmes au profit du compte :

Titulaire du compte : Trésorerie Municipale de Brive

Banque : Banque de France

Code banque : 30001

Code guichet : 00239

Numéro de compte : C1910000000

Clé RIB : 83

ARTICLE 4

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de la région Nouvelle Aquitaine et le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Haute-Vienne.

ARTICLE 5

L'utilisation des crédits devra être justifiée par la production des documents prévus par le code de l'action sociale et des familles, et plus généralement par toutes pièces appropriées.

En cas de non-utilisation des crédits conformément à leur objet, ceux-ci seront restitués à l'Etat qui émettra un ordre de reversement à l'encontre de la structure gestionnaire.

ARTICLE 6

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour l'année 2019, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2019 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2018 (dotation globale de financement 2018 diminuée des crédits non reconductibles, majorée des excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation, et diminuée des déficits ajoutés aux charges d'exploitation) :

- **Part reconductible de la dotation globale de financement : 377 138,75 €**
- Acompte mensuel : 31 428,23 € pour les onze premiers versements et 31 428,22 € pour le dernier versement

ARTICLE 7

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès du Ministre de la cohésion des territoires, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale, sis Cour administrative d'appel de Bordeaux - 17 cours de verdun - 33074 Bordeaux cedex, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

ARTICLE 8

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement.

ARTICLE 9

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Corrèze, la directrice départementale des finances publiques de la Haute-Vienne 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

Fait à Bordeaux, le **05 OCT. 2018**
Pour le Préfet,
*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région
Le 25/09/2018

**CHRS Bernard Patier
Echéancier 2018**

	Base 2017	Date de mise en paiement
Janvier	31 798.62 €	21/01/2018
Février	31 798.62 €	21/02/2018
Mars	31 798.62 €	21/03/2018
Avril	31 798.62 €	21/04/2018
Mai	31 798.62 €	21/05/2018
Juin	31 798.62 €	21/06/2018
Juillet	31 798.62 €	21/07/2018
Août	31 798.62 €	21/08/2018
Septembre	31 798.62 €	21/09/2018
Octobre	30 317.05 €	21/10/2018
Novembre	30 317.05 €	21/11/2018
Décembre	30 317.07 €	21/12/2018
TOTAL	377 138,75 €	

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-01-01-003

B-2018-176 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Sadirac, la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-176

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Sadirac, la Communauté de Communes du Créonnais (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°33-17-043 signée le 31 mai 2018 entre la Communauté de Communes du Créonnais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Sadirac, la Communauté de Communes du Créonnais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- 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 01 OCT. 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

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

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :****Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Sadirac, la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention:****-Objet : Habitat**

La Commune de Sadirac a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de densification et de développement de l'habitat sur son territoire à travers la reconversion d'une friche industrielle.

En effet, depuis les années 1970 l'habitat s'est profondément dispersé sur le territoire communal (plus de 70% de résidences principales ont été achevées sur cette période). Or ce phénomène d'étalement urbain, qui s'accélère du fait de la proximité avec la Métropole bordelaise pose des problèmes de réseaux, mais surtout de consommation des espaces naturels et agricoles.

Parallèlement à ce phénomène, une entreprise industrielle de fabrication de matériaux de constructions a récemment fermé ses portes à Sadirac, et constitue depuis une friche de plus de trois hectares. L'emplacement de ce site, au cœur d'un quartier pavillonnaire, en dehors d'une zone d'activités économique, et non desservie par un axe routier majeur, limite les possibilités de reconversion économique de ce foncier. Toutefois la majeure partie du site se situe en zone constructible, à l'exception des parties boisées du sud incluses en Espaces Boisés Classés.

Ainsi la Commune souhaite reconvertir ce foncier en y réalisant une opération de logements, dont une partie sera des logements à vocation sociale.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans la volonté de développer l'offre communale de logements en la diversifiant pour permettre l'accueil de nouveaux habitants afin de renforcer le tissu économique de la Commune et d'augmenter le niveau de service.

L'EPF accompagnera la Commune de Sadirac dans la réalisation de ce projet en réalisant la négociation et l'acquisition de cette emprise située dans le périmètre de réalisation. Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF mènera les travaux de démolition et de dépollution de manière à laisser un foncier prêt à aménager, pour la réalisation du projet de logement.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 6 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à l'ensemble de la friche industrielle

- **Projet** : Friche industrielle Placoplatre

Site : Parcelles cadastrées AN 8-9-13-14-15-16-17-186-187-188

Le site est composé d'un ensemble de bâtiments industriels, situé à l'extrême ouest de Sadirac, près de Lignan-de-Bordeaux, dans un quartier résidentiel, route de Cénac. Ainsi la quasi-totalité du foncier est situé en zone urbaine constructible, mise à part la parcelle AN 17 classée en zone naturelle.

Du fait de la fermeture très récente de cette usine de matériaux de construction, les bâtiments de production et les bureaux sont dans un bon état de conservation. Toutefois, compte tenu du passé industriel du site, de son étendue et de la diversité des constructions, l'existence de pollution est inévitable.

Projet : La Commune de Sadirac souhaite poursuivre le développement de son habitat en densifiant son tissu urbain, pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Avec la reconversion de cette friche, en programme de logements, la municipalité va pouvoir accueillir une soixantaine de logements supplémentaires, essentiels pour le maintien de l'importante offre de commerces et de services déjà existants. L'EPF accompagnera la Commune de Sadirac dans la réalisation de ce projet en réalisant, l'acquisition mais aussi les travaux de démolition et de dépollution nécessaires.

En ce sens et durant le temps de la négociation, une analyse de la potentielle pollution du site sera réalisée obligatoirement, notamment en vue de déterminer la constructibilité du site et la valeur foncière d'acquisition acceptable.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION
DE L'HABITAT
ENTRE
LA COMMUNE DE SADIRAC (33),
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Sadirac, dont la mairie est au 25 Route de Créon -33670 SADIRAC - représentée par son maire, **Monsieur Daniel COZ**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes du Créonnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 39 boulevard Victor Hugo - 33670 CRÉON – représentée par **Madame Mathilde FELD**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° 68.11.17 du 14 novembre 2017

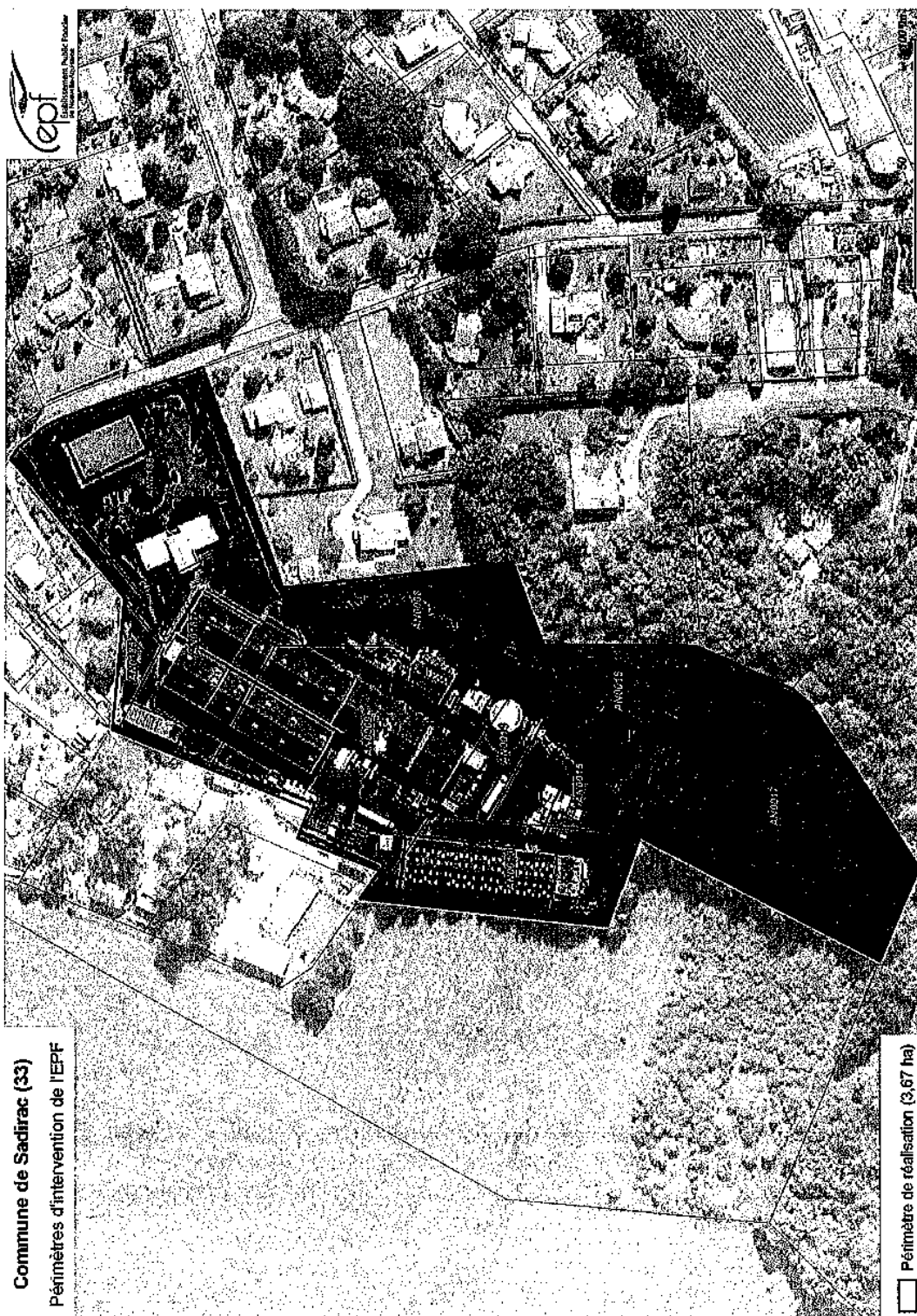
Ci-après dénommée « **CCC** » ;

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 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Sadirac

La Commune de Sadirac est située aux portes de l'Entre-Deux-Mers, dans le Département de la Gironde. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Créonnais, et dépend de l'arrondissement de Bordeaux et du canton de Créon.

Situé à moins de vingt minutes du cœur de la métropole bordelaise, le territoire de Sadirac demeure très attractif et est soumis à une pression foncière de plus en plus forte.

La population municipale qui était stabilisée pendant longtemps autour du millier d'habitants connaît une très forte croissance depuis les années 1970. En effet, elle est passée de 1200 habitants en 1975 à plus de 4100 habitants en 2015. Loin de ralentir, ce dynamisme semble au contraire se renforcer avec l'expansion croissante de la métropole bordelaise, et dans une moindre mesure celle de l'agglomération libournaise. La proximité avec ces deux bassins d'emplois, l'accessibilité et le coût du foncier encore maîtrisés sont les principaux moteurs de cette croissance démographique.

La Commune dispose également d'un cadre de vie préservé avec encore de nombreux espaces agricoles et naturels. Sadirac abrite aussi plusieurs édifices remarquables comme le Château de Tustal inscrit aux Monuments Historiques ou comme l'église Saint-Martin.

La Commune est aussi reconnue pour sa production de poterie qui remonte à l'Antiquité et connaît une activité continue depuis la fin du Moyen-Âge. La grande richesse du sous-sol en argile bleue qui est à l'origine de cette activité. Au milieu du XVIII^e siècle Sadirac comptait plus de 150 potiers qui utilisaient une cinquantaine de fours. Pour promouvoir ce passé une Maison de la Poterie a été installée

Dans les vestiges d'un four potier du XIX^e siècle, elle abrite à la fois un musée de la céramique et des ateliers de création.

Le territoire communal, abrite aussi des terres en AOC entre-deux-mers et bordeaux qu'exploitent plusieurs exploitations viticoles.

Par ailleurs, Sadirac accueille de nombreux services, renforçant ainsi son dynamisme. En effet, la commune dispose d'infrastructures scolaires, écoles maternelle et primaire, une bibliothèque et un important tissu associatif et commercial.

En outre, en 2015, la Commune accueillait près de 250 entreprises dont plus de 30% dans le secteur du commerce et de la restauration.

La Commune abritait également une petite activité industrielle qui représentait près de 10% des emplois du territoire. Toutefois avec la fermeture récente de l'usine Placoplatre, cette spécificité tend à se marginaliser.

Comme dans la plupart des communes du Créonnais, le parc de logements de Sadirac demeure très monotypé avec plus de 92% de maisons individuelles. Le parc locatif demeure assez faible puisque 82 % des logements sont occupés par leurs propriétaires.

Chiffre assez significatif, le taux de logement vacants représentait moins de 5% du parc de logements en 2015 contre 8% en 2010. Cette donnée confirme l'attractivité foncière et immobilière de cette commune aux portes de la Métropole et une tension sur le marché du logement.

Conséquence de la prédominance de la maison individuelle et de l'attractivité du territoire, les fonciers constructibles tendent à se raréfier sur la Commune. Dès lors, l'un des principaux enjeux de Sadirac est de parvenir à continuer le développement de l'habitat en limitant la consommation de ces espaces naturels ou agricoles, et en densifiant son tissu existant.

La Communauté de Communes du Créonnais

La Communauté de Communes du Créonnais (CCC) a été créée en 2000. A la suite du schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes voit son nombre de communes portée à 15 avec le départ de Lignan-de-Bordeaux vers la Communauté de Communes des portes de l'Entre-deux-Mers et l'arrivée de Capian, Cardan et Villenave-de-Rions de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie. Toutefois sa composition a également été modifiée le 1^{er} janvier 2018 avec le départ de Cardan et l'arrivée de Camiac-et-Saint-Denis.

La Communauté de Communes du Créonnais est intégrée au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise géré par le SYSDAU. Bien qu'elle soit située au cœur de l'Entre-Deux-Mers, elle demeure en première couronne de la Métropole. Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, la population a plus que doublé depuis 1968, la CCC regroupait près de 16 999 habitants en 2015.

Si la bastide historique de Créon avec ses 4653 habitants est le principal poumon commercial de la CCC, d'autres communes polarisent le territoire du créonnais comme les communes de Sadirac (4158 habitants), La Sauve (1505 habitants) et Baron (1170 habitants). Le reste de la CCC est composée de petites communes de moins de 1000 habitants, aux territoires plus ou moins restreints. Ainsi le territoire de la CCC apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. A moins de trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la CCC offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins d'emplois de la Métropole et de la CALI. Avant son extension au 1^{er} janvier 2017 la CCC concentrait déjà plus de 1500 établissements actifs, dont plus de 60% dans le secteur du commerce, des transports et des services divers.

Le Créonnais possède également un potentiel touristique intéressant ne se limitant pas seulement à sa situation géographique entre Bordeaux et Saint-Emilion. En effet, l'Entre-Deux-Mers devient peu à peu une destination touristique propre avec un riche patrimoine bâti dont l'Abbaye de la Sauve-Majeure, géré par le Centre National des Monuments Historiques, en est la figure de proue, mais aussi des coteaux vallonnés au cœur de plusieurs appellations viticoles (dont l'AOC entre-deux-mers). Pour mettre en valeur ces ensembles, l'ancienne voie de chemin de fer Latresne-Sauveterre-de-Guyenne, a été reconvertie en piste cyclable, et les gares de Créon et de La Sauve, ont ou vont être transformées en équipements culturels et sportifs.

En raison de cette pression foncière et à côté de l'habitat de centre-bourg en pierre typique du bordelais, une part toujours plus importante du parc de logements est composé de pavillons individuels. Ce type d'habitat qui a émergé à Créon et Sadirac dès les années 1960, s'est développé dans toutes les communes de la CCC et tend peu à peu à miter le paysage et créer une conurbation entre Sadirac, Créon et La Sauve. En revanche l'attractivité du territoire permet d'afficher un taux de vacance de seulement 6.3%. Toutefois ce chiffre ne doit pas cacher un taux de vacance beaucoup plus important dans l'habitat ancien des centres-bourgs et notamment dans le cœur de la bastide de Créon.

Il existe en effet, une réelle pression foncière sur certaines de ses communes, le territoire offrant de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la CCC
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : RD 14, RD 671, RD 936 et RD 20.

En 2014, la part des logements locatifs ne représentait que 28% de l'ensemble du parc de logements. De plus le marché locatif appartenait majoritairement au parc privé avec des cas de plus en plus fréquents d'habitat dégradé. Face à ce constat les bailleurs sociaux doivent continuer à construire des logements privés sociaux conventionnés dans les villes et pôles relais, afin de pallier la difficulté à construire des logements de ce type en milieu périurbain et rural.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Sadirac a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de densification et de développement de l'habitat sur son territoire à travers la reconversion d'une friche industrielle.

En effet, depuis les années 1970 l'habitat s'est profondément dispersé sur le territoire communal (plus de 70% de résidences principales ont été achevées sur cette période). Or ce phénomène d'étalement urbain, qui s'accélère du fait de la proximité avec la Métropole bordelaise pose des problèmes de réseaux, mais surtout de consommation des espaces naturels et agricoles.

Parallèlement à ce phénomène, une entreprise industrielle de fabrication de matériaux de constructions a récemment fermé ses portes à Sadirac, et constitue depuis une friche de plus de trois hectares. L'emplacement de ce site, au cœur d'un quartier pavillonnaire, en dehors d'une zone d'activités économique, et non desservie par un axe routier majeur, limite les possibilités de reconversion économique de ce foncier. Toutefois la majeure partie du site se situe en zone constructible, à l'exception des parties boisées du sud incluses en Espaces Boisés Classés.

Ainsi la Commune souhaite reconvertir ce foncier en y réalisant une opération de logements, dont une partie sera des logements à vocation sociale.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans la volonté de développer l'offre communale de logements en la diversifiant pour permettre l'accueil de nouveaux habitants afin de renforcer le tissu économique de la Commune et d'augmenter le niveau de service.

L'EPF accompagnera la Commune de Sadirac dans la réalisation de ce projet en réalisant la négociation et l'acquisition de cette emprise située dans le périmètre de réalisation. Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF mènera les travaux de démolition et de dépollution de manière à laisser un foncier prêt à aménager, pour la réalisation du projet de logement.

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 Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet** : Friche industrielle Placoplatre

Site : Parcelles cadastrées AN 8-9-13-14-15-16-17-186-187-188

Le site est composé d'un ensemble de bâtiments industriels, situé à l'extrême ouest de Sadirac, près de Lignan-de-Bordeaux, dans un quartier résidentiel, route de Cénac. Ainsi la quasi-totalité du foncier est situé en zone urbaine constructible, mise à part la parcelle AN 17 classée en zone naturelle.

Du fait de la fermeture très récente de cette usine de matériaux de construction, les bâtiments de production et les bureaux sont dans un bon état de conservation. Toutefois, compte tenu du passé industriel du site, de son étendue et de la diversité des constructions, l'existence de pollution est inévitable.

Projet : La Commune de Sadirac souhaite poursuivre le développement de son habitat en densifiant son tissu urbain, pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Avec la reconversion de cette friche, en programme de logements, la municipalité va pouvoir accueillir une soixantaine de logements supplémentaires, essentiels pour le maintien de l'importante offre de commerces et de services déjà existants. L'EPF accompagnera la Commune de Sadirac dans la réalisation de ce projet en réalisant, l'acquisition mais aussi les travaux de démolition et de dépollution nécessaires.

En ce sens et durant le temps de la négociation, une analyse de la potentielle pollution du site sera réalisée obligatoirement, notamment en vue de déterminer la constructibilité du site et la valeur foncière d'acquisition acceptable.

Phasage :

2018- 2019 : Négociation foncière

2018 - 2019 : Diagnostics et études préalables / Début des travaux de dépollution

2020 - 2021 : Travaux de dépollution et déconstructions

2021 – 2022 : Cession à un opérateur privé pour la réalisation du projet

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 UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000€ HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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 6 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 Sadirac
représentée par son maire,

La Communauté de Communes du Créonnais
représentée par sa Présidente

Monsieur Daniel COZ

Madame Mathilde FELD

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 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-088

B-2018-177 Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Haux, la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- 177

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Haux, la Communauté de Communes du Créonnais (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°33-17-043 signée le 31 mai 2018 entre la Communauté de Communes du Créonnais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Haux, la Communauté de Communes du Créonnais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

La Présidente du Conseil d'Administration

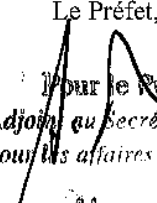

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,


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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Haux, la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : Habitat

La Commune de Haux a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et de la CCC, une opération de densification et de développement de l'habitat dans son centre-bourg.

En effet, depuis les années 1970, l'habitat s'est profondément dispersé sur le territoire communal, en se focalisant sur les différents axes routiers qui traversent la Commune, et sans véritablement accroître la centralité des deux bourgs. Ce phénomène coûteux à la fois en ressources financières et naturelles, porté par des prix de fonciers modérés, une bonne accessibilité aux centralités et aux facilités de construction risque cependant de limiter fortement à terme l'attractivité du territoire communal et intercommunal basé sur la viticulture et le cadre de vie.

De plus cette urbanisation, faite au gré des opportunités foncières, laisse apparaître plusieurs dents creuses à des emplacements stratégiques du territoire et notamment dans le principal bourg, celui du « Grand Chemin » où se concentre la quasi-totalité des services et commerces de la Commune. Les investissements consécutifs réalisés par les élus sur ces bourgs ne peuvent qu'être rentabilisés par le retour d'habitants à proximité.

Consciente de ce phénomène la Commune a identifié plusieurs fonciers, représentant presque un hectare et demi au cœur de ce bourg, sur lesquels elle souhaite faire intervenir l'EPF. L'acquisition de ces terrains doit permettre la réalisation à terme d'une opération d'une vingtaine de logements à proximité des commerces et services, tout en limitant la concurrence interne et externe.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans le cadre du SCoT de 2014, en répondant aux besoins en logements à la fois pour des populations fragiles présentes sur le territoire, mais aussi pour l'accueil de nouveaux arrivants.

Ce nouvel apport doit aussi permettre de consolider le petit tissu commercial de la commune mais surtout de renforcer son petit niveau de service.

L'EPF accompagnera la Commune de Haux dans la réalisation de ce projet en réalisant les négociations et les acquisitions des différents fonciers situés dans le périmètre de réalisation.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 4 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux deux dents creuses à acquérir

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux deux bourgs de Haux

- **Projet : Création de logements sur les sites de « Bergueil » et « Manos »**

Site : Parcelles cadastrées AE 702-701-700-705-704-703-708-707-706/ AE 177-240

Le site est composé de deux dents creuses situées dans le principal bourg de Haux, le « Grand Chemin ».

La première, au nord du bourg sur le lieudit « Bergueil », est un terrain nu de 3 700m² totalement enclavé au milieu de maisons individuelles récentes, mais avec un chemin d'accès, à l'est vers la rue principale du bourg, à l'ouest vers un lotissement communal. Ces parcelles sont classées en zone UB du PLU.

La seconde, plus vaste avec près de 9 000m², est une prairie située en face de la Mairie à l'ouest, au nord et au sud, avec celles du lieu-dit « Manos ». Ces parcelles sont partiellement classées en zone UA, pour leurs parties au bord de la D239 en continuité d'urbanisation, le reste est en zone agricole. Seules les parties classées en zone UA sont concernées par cette convention.

Projet : La Commune de Haux comme il a été expliqué dans le préambule souhaite continuer le développement de son habitat en densifiant son tissu urbain notamment dans le bourg principal du « Grand Chemin », et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Avec ce projet, la municipalité va pouvoir accueillir une vingtaine de logements supplémentaires dans le temps, essentiels pour le maintien de ses services et commerces.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION
DE L'HABITAT
ENTRE
LA COMMUNE DE HAUX (33),
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Haux, dont la mairie est située au lieu-dit Le Grand Chemin - 33550 HAUX - représentée par son maire, **Madame Nathalie AUBIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes du Créonnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 39 boulevard Victor Hugo - 33670 CRÉON – représentée par **Madame Mathilde FELD**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° 68.11.17 du 14 novembre 2017

Ci-après dénommée « **CCC** » ;

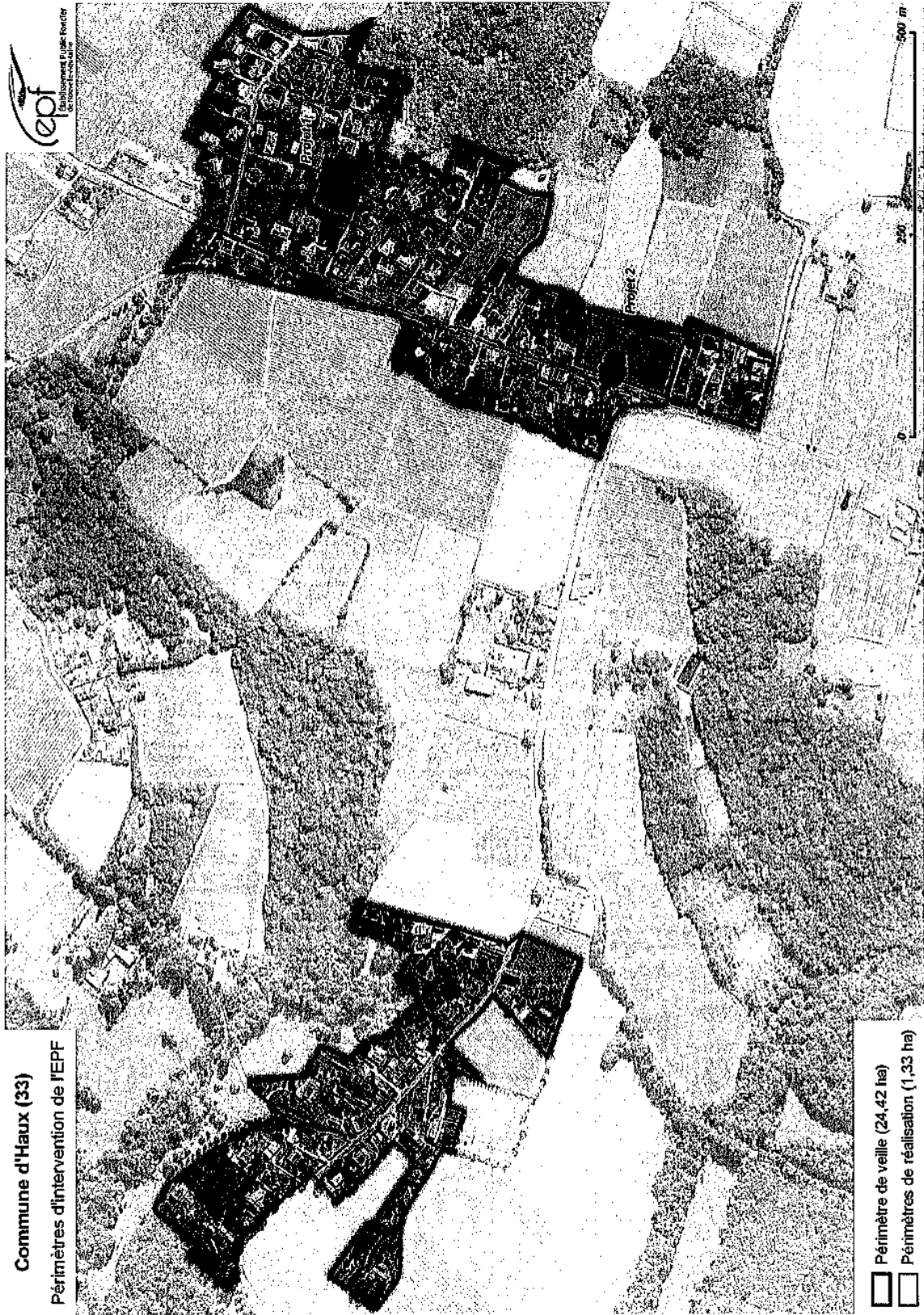
Et,

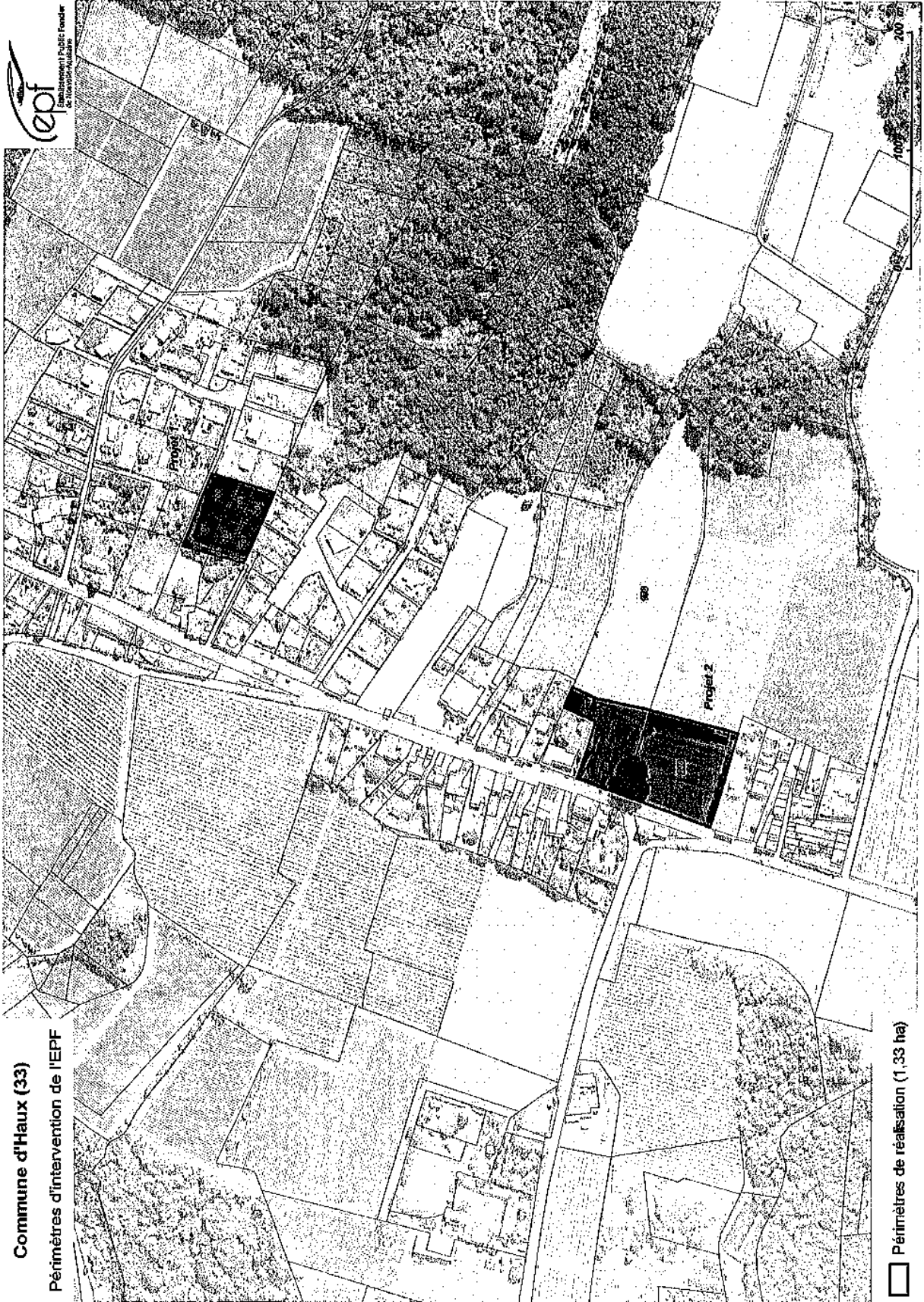
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention





PRÉAMBULE

La Commune de Haux

La Commune de Haux est située au cœur du Département de la Gironde, dans l'Entre-Deux-Mers. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Créonnais et dépend de l'arrondissement de Bordeaux.

La démographie hauxoise a augmenté progressivement depuis les années 1970, pour atteindre en 2015, les 810 habitants. Toutefois, le développement, bien que dynamique, n'a pas été aussi soutenue que dans d'autres communes du créonnais comme La Sauve, Baron ou Sadirac. Pourtant, la Commune se situe à une vingtaine de minutes du cœur de la métropole bordelaise et offre un cadre de vie préservé composé de vallons viticoles et boisés. C'est en partie du fait de cette topographie que l'habitat se développe de manière plus limitée à Haux.

En effet, les possibilités de constructions se concentrent autour des deux bourgs, et de quelques hameaux, séparés entre eux par des plateaux viticoles ou des zones naturelles. La Commune possède aussi plusieurs secteurs soumis aux servitudes de risque d'effondrement de carrières souterraines.

Même si la commune ne fait pas partie des grands circuits touristiques de l'Entre-Deux-Mers, elle dispose d'un petit patrimoine local intéressant avec son église Saint-Martin du XI^e siècle, classée Monument Historique, au cœur du vieux bourg, et les vestiges de nombreux moulins qui rappellent le caractère rural de son territoire.

Haux est aussi une commune viticole, au cœur du vignoble bordelais avec notamment l'exploitation sur son territoire des AOC Cadillac et Entre-Deux-mers, mais surtout la présence de nombreuses propriétés comme le château de Haute-Sage, inscrit aux Monuments Historiques.

La Commune a su conserver aussi un petit tissu de services, très important pour son développement futur, avec notamment une école en regroupement pédagogique intercommunal, une agence postale, un café-restaurant, ainsi que de nombreuses associations culturelles ou sportives.

Haux accueille ainsi une centaine d'emplois sur son territoire, dont plus de la moitié dans la filière viti-viticole.

Même si plus de 35% des habitations ont été construites avant 1945, le parc de logements de Haux est relativement jeune avec plus de 30% de logements édifiés après 1990.

Cet habitat récent est essentiellement composé de maisons individuelles construites en périphérie immédiate des hameaux anciens, et surtout le long de la route D239, qui traverse la commune du nord au sud. Cette habitat pavillonnaire a proliféré depuis les années 1960 et a profondément mité le territoire communal qui ne possède plus vraiment de véritable centralité entre les deux bourgs et les principaux hameaux.

Le taux de logements vacants dépasse les 10%, et a augmenté entre 2010 et 2015, alors que la pression foncière et immobilière dans le créonnais s'est accrue sur la même période.

Consciente de cette dernière, la Commune souhaite poursuivre son développement de l'habitat mais en favorisant davantage l'urbanisation de dents creuses et la densification des terrains.

La Communauté de Communes du Créonnais

La Communauté de Communes du Créonnais (CCC) a été créée en 2000. A la suite du schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes voit son nombre de communes porté à 15 avec le départ de Lignan-de-Bordeaux vers la Communauté de communes des portes de l'Entre-deux-Mers et l'arrivée de Capian, Cardan et Villenave-de-Rions de l'ancienne Communauté de communes du Vallon de l'Artolie. Toutefois sa composition a également été modifiée le 1^{er} janvier 2018 avec le départ de Cardan et l'arrivée de Camiac-et-Saint-Denis.

La Communauté de Communes du Créonnais est intégré au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise géré par le SYSDAU. Bien qu'elle soit située au cœur de l'Entre-Deux-Mers, elle demeure en première couronne de la Métropole. Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, la population a plus que doublé depuis 1968, la CCC regroupait près de 16 999 habitants en 2015.

Si la bastide historique de Créon avec ses 4653 habitants est le principal poumon commercial de la CCC, d'autres communes polarisent le territoire du créonnais comme les communes Sadirac (4158 habitants), La Sauve (1505 habitants) et Baron (1170 habitants). Le reste de la CCC est composé de petites communes de moins de 1000 habitants, aux territoires plus ou moins restreints. Ainsi le territoire de la CCC apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. A moins de trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la CCC offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins d'emplois de la Métropole et de la CALI. Avant son extension au 1^{er} janvier 2017 la CCC concentrait déjà plus de 1500 établissements actifs, dont plus de 60% dans le secteur du commerce, des transports et des services divers.

Le Créonnais possède également un potentiel touristique intéressant ne se limitant pas seulement à sa situation géographique entre Bordeaux et Saint-Emilion. En effet, l'Entre-Deux-Mers devient peu à peu une destination touristique propre avec un riche patrimoine bâti dont l'Abbaye de la Sauve-Majeure, géré par le Centre National des Monuments Historiques, en est la figure de proue, mais aussi des coteaux vallonnés au cœur de plusieurs appellations viticoles (dont l'AOC entre-deux-mers). Pour mettre en valeur ces ensembles, l'ancienne voie de chemin de fer Latresne-Sauveterre-de-Guyenne, a été reconvertie en piste cyclable, et les gares de Créon et de La Sauve, ont ou vont être transformées en équipements culturels et sportifs.

En raison de cette pression foncière et à côté de l'habitat de centre-bourg en pierre typique du bordelais, une part toujours plus importante du parc de logement est composé de pavillons individuels. Ce type d'habitat qui a émergé à Créon et Sadirac dès les années 1960, s'est développé dans toutes les communes de la CCC et tend peu à peu à miter le paysage et créer une conurbation entre Sadirac, Créon et La Sauve. En revanche l'attractivité du territoire permet d'afficher un taux de vacance de seulement 6.3%. Toutefois ce chiffre ne doit pas cacher un taux de vacance beaucoup plus important dans l'habitat ancien des centres-bourgs et notamment dans le cœur de la bastide de Créon.

Il existe en effet, une réelle pression foncière sur certaines de ses communes, le territoire offrant de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la CCC
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : RD 14, RD 671, RD 936 et RD 20.

En 2014, la part des logements locatifs ne représentait que 28% de l'ensemble du parc de logements. De plus le marché locatif appartenait majoritairement au parc privé avec des cas de plus en plus fréquents d'habitat dégradé. Face à ce constat les bailleurs sociaux doivent continuer à construire des logements privés sociaux conventionnés dans les villes et pôles relais, afin de pallier la difficulté à construire des logements de ce type en milieu périurbain et rural.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Haux a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et de la CCC, une opération de densification et de développement de l'habitat dans son centre-bourg.

En effet, depuis les années 1970, l'habitat s'est profondément dispersé sur le territoire communal, en se focalisant sur les différents axes routiers qui traversent la Commune, et sans véritablement accroître la centralité des deux bourgs. Ce phénomène coûteux à la fois en ressources financières et naturelles, porté par des prix de fonciers modérés, une bonne accessibilité aux centralités et aux facilités de construction risque cependant de limiter fortement à terme l'attractivité du territoire communal et intercommunal basé sur la viticulture et le cadre de vie.

De plus cette urbanisation, faite au gré des opportunités foncières, laisse apparaître plusieurs dents-de-scie à des emplacements stratégiques du territoire et notamment dans le principal bourg, celui du « Grand Chemin » où se concentre la quasi-totalité des services et commerces de la Commune. Les investissements consécutifs réalisés par les élus sur ces bourgs ne peuvent qu'être rentabilisés par le retour d'habitants à proximité.

Consciente de ce phénomène la Commune a identifié plusieurs fonciers, représentant presque un hectare et demi au cœur de ce bourg, sur lesquels elle souhaite faire intervenir l'EPF. L'acquisition de ces terrains doit permettre la réalisation à terme d'une opération d'une vingtaine de logements à proximité des commerces et services, tout en limitant la concurrence interne et externe.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans le cadre du SCoT de 2014, en répondant aux besoins en logements à la fois pour des populations fragiles présentes sur le territoire, mais aussi par l'accueil de nouveaux arrivants.

Ce nouvel apport doit aussi permettre de consolider le petit tissu commercial de la commune mais surtout de renforcer son petit niveau de service.

L'EPF accompagnera la Commune de Haux dans la réalisation de ce projet en réalisant les négociations et les acquisitions des différents fonciers situés dans le périmètre de réalisation.

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 Commune de Haux et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Haux 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 commune de Haux confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble des principaux de Haux (en vert sur la carte), celui du « Grand Chemin » où se situe la Mairie, l'école, les commerces et services et la majeure partie des habitations récentes, mais aussi le « vieux bourg » autour de l'église qui abrite un habitat plus ancien.

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.

Cette veille est essentielle afin de bien maîtriser les actions foncières envisagées après. En effet, des interventions privées trop importantes au sein du secteur de veille pourraient venir concurrencer et altérer les efforts portés par les Collectivités de densification et de renouvellement urbain.

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 pourra être délégué à l'EPF au cas par cas sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Création de logements sur les sites de « Bergueil » et « Manos »**

Site : Parcelles cadastrées AE 702-701-700-705-704-703-708-707-706/ AE 177-240

Le site est composé de deux dents creuses situées dans le principal bourg de Haux, le « Grand Chemin ». La première, au nord du bourg sur le lieu-dit « Bergueil », est un terrain nu de 3 700m² totalement enclavé au milieu de maisons individuelles récentes, mais avec un chemin d'accès, à l'est vers la rue principale du bourg, à l'ouest vers un lotissement communal. Ces parcelles sont classées en zone UB du PLU.

La seconde, plus vaste avec près de 9 000m², est une prairie située en face de la Mairie à l'ouest, au nord et au sud, avec celles du lieu-dit « Manos ». Ces parcelles sont partiellement classées en zone UA, pour leurs parties au bord de la D239 en continuité d'urbanisation, le reste est en zone agricole. Seules les parties classées en zone UA sont concernées par cette convention.

Projet : La Commune de Haux comme il a été expliqué dans le préambule souhaite continuer le développement de son habitat en densifiant son tissu urbain notamment dans le bourg principal du « Grand Chemin », et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Avec ce projet, la municipalité va pouvoir accueillir une vingtaine de logements supplémentaires dans le temps, essentiels pour le maintien de ses services et commerces.

Phasage :

2019-2020 : Négociation des différents fonciers

2020-2021 : Recherche et cessions des fonciers à des opérateurs privés pour la réalisation de l'opération 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.

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Haux
représentée par son maire,

La Communauté de communes du Créonnais
représentée par sa Présidente

Nathalie AUBIN

Madame Mathilde FELD

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 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-089

B-2018-178 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques
en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux
Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **178**

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

Le 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,

Vu la délibération n° CA-2018-81 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 juin 2018,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle de maîtrise foncière d'emprises stratégiques en régulation foncière sur le territoire de Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire Général

pour les affaires régionales,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

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

Description de la convention:

-Objet : mixte (habitat/ développement économique)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Montant : 30 000 000 €

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

Périmètre de veille :

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

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

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

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

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

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-049
DE MAITRISE FONCIERE D'EMPRISES STRATEGIQUES EN
REGULATION FONCIERE SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX
METROPOLE

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

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

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole » ;

d'une part

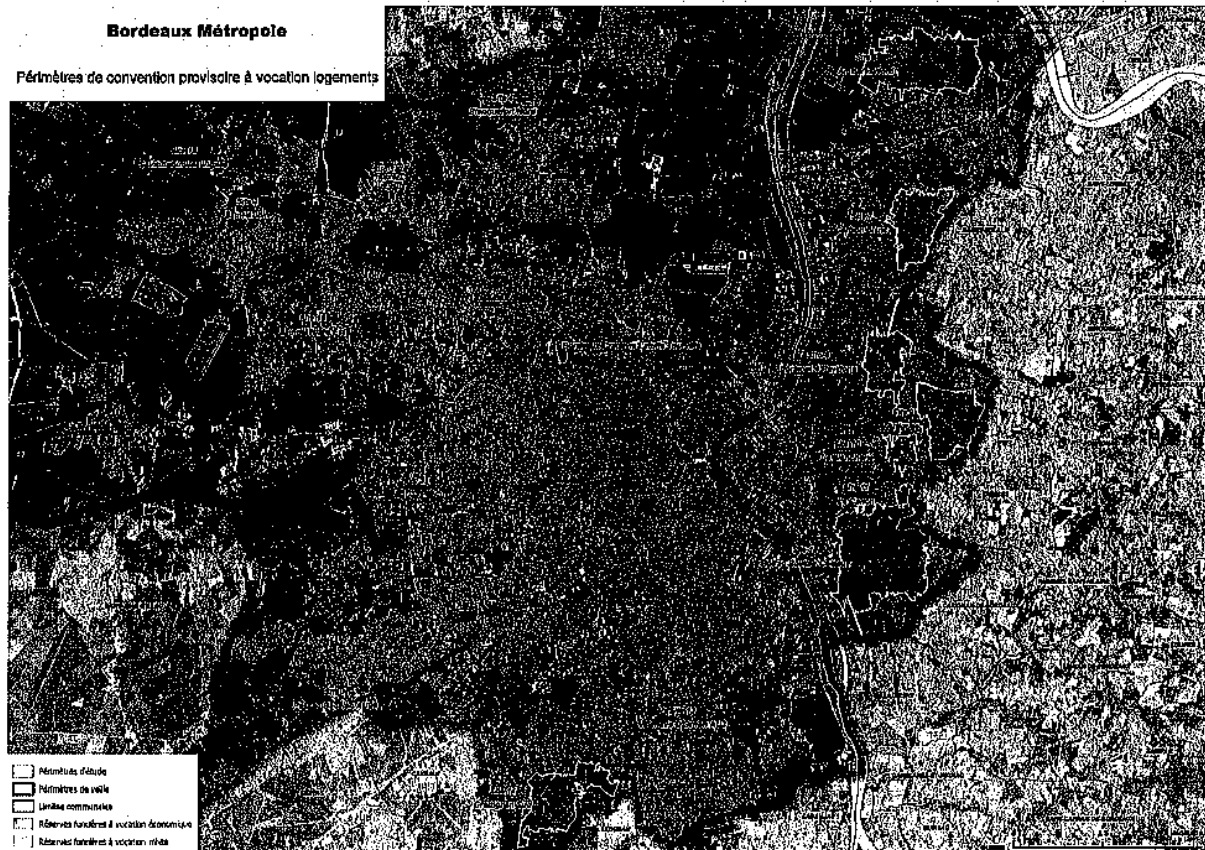
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018- en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention en cours de préparation



PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole

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

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

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

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

Le Projet de Bordeaux Métropole:

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

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

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

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

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent 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

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 veille foncière stratégique sur lequel une démarche de veille active sera engagée

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

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

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TRENTE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (30 000 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-090

B-2018-179 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la création d'une offre de logements séniors entre la Commune de Coulon, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-

179

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la création d'une offre de logements séniors entre la Commune de Coulon, la Communauté d'Agglomération du Niortais (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 Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour la création d'une offre de logements séniors entre la Commune de Coulon et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUËDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la création d'une offre de logements seniors entre la Commune de Coulon, la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Logements

-Objet :

La Commune souhaite disposer sur son territoire d'une solution de logement et de maintien à domicile pour des seniors non dépendants (cible principale).

En effet, un certain nombre d'habitants de la Commune, l'âge aidant, en couple ou souvent seuls ne peuvent rester dans leur logements devenus bien trop grands et « budgétivores » par rapport à leur moyens d'existence. L'isolement de l'habitat typique du marais (anciennes fermes ou hameaux à l'écart du bourg) est aussi un facteur pour envisager une solution plus « sécurisante ».

La création de cette offre de logements doit en outre permettre de ne pas déraciner ces personnes attachées à leur commune, soit par des liens familiaux, soit par leur vie sociale, et constitue une solution alternative à la maison de retraite.

La dimension touristique de Coulon et la qualité de son cadre de vie sont autant d'atouts pour l'attrait de cette structure, dont le périmètre d'intérêt peut dépasser celui de la commune.

La Commune a ciblé pour ce projet des terrains d'une superficie d'un peu plus de 5 700 m² situés en proximité immédiate du centre-bourg et en plein cœur de la zone touristique, sur lesquels subsistent d'anciens bâtiments de ferme à l'abandon (hangar, dépendances). Une petite partie de l'emprise foncière, en bord de Sèvre, serait réservée pour un jardin d'enfants qui pourrait être partagé avec la résidence-services.

-Montant : 300 000 euros

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : site rue de l'Autremont (5 780 m²)

- **Projet 1 : Construction d'une résidence-services seniors**

Site : Situé rue de l'Autremont à proximité immédiate du centre-bourg et en plein cœur de la zone touristique, ce site correspond à des terrains enfrichés sur lesquels subsistent d'anciens bâtiments de ferme à l'abandon (hangar, dépendances). Ce site d'une surface totale de 5 780 m² environ comprend les parcelles cadastrées AK n° 86, 87, 88, 89, 93, 132, 133, 134, 135 appartenant à des propriétaires privés ainsi que les parcelles AK n° 90 et 131 appartenant à la Commune de Coulon.

Projet : L'ambition de la Commune, sur ce foncier, est de développer une offre de logements à destination des seniors afin de permettre aux personnes âgées non dépendantes de bénéficier des commerces et services présents dans le centre de Coulon.

De nombreuses démarches ont été engagées par la Commune puis par l'EPF, dans le cadre d'une précédente convention aujourd'hui échue, afin d'acquérir à l'amiable la propriété nécessaire à la

réalisation de ce projet. Cependant, les négociations avec les propriétaires n'ont pas abouti ; après une ultime relance en mars 2017, ces derniers ont répondu qu'ils ne souhaitent pas vendre. Aussi, la Commune a décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique, dont l'EPF serait bénéficiaire, en vue de procéder à l'expropriation des parcelles concernées.



niort agglo
Agglomération du Niortais



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA CREATION D'UNE OFFRE DE
LOGEMENTS SENIORS**

ENTRE

LA COMMUNE DE COULON (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

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

ENTRE

La Commune de Coulon, dont le siège est situé 14 place de l'église - 79510 Coulon, représentée par son Maire, **Monsieur Michel SIMON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du

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

d'une part, et

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

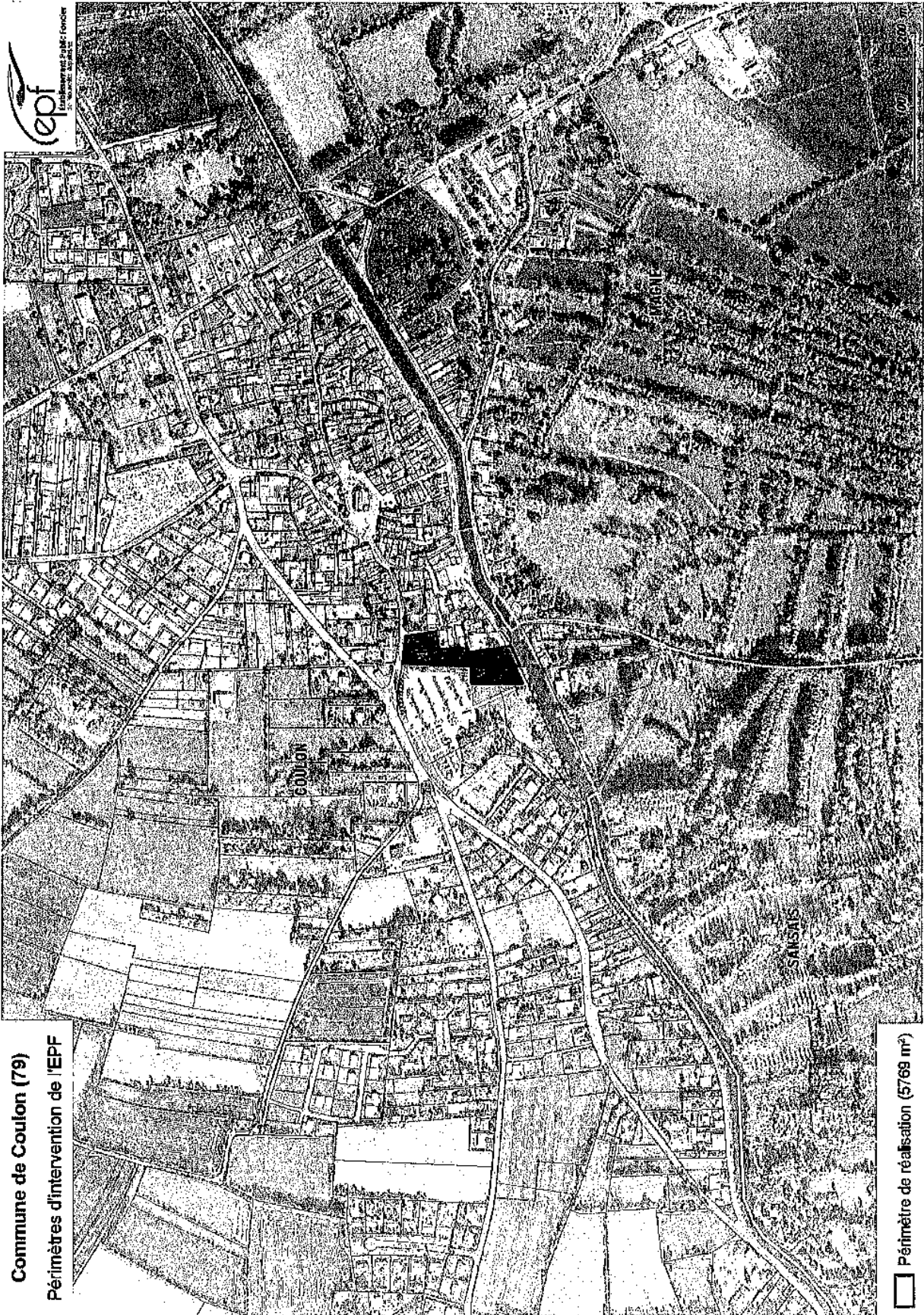
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-.....en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

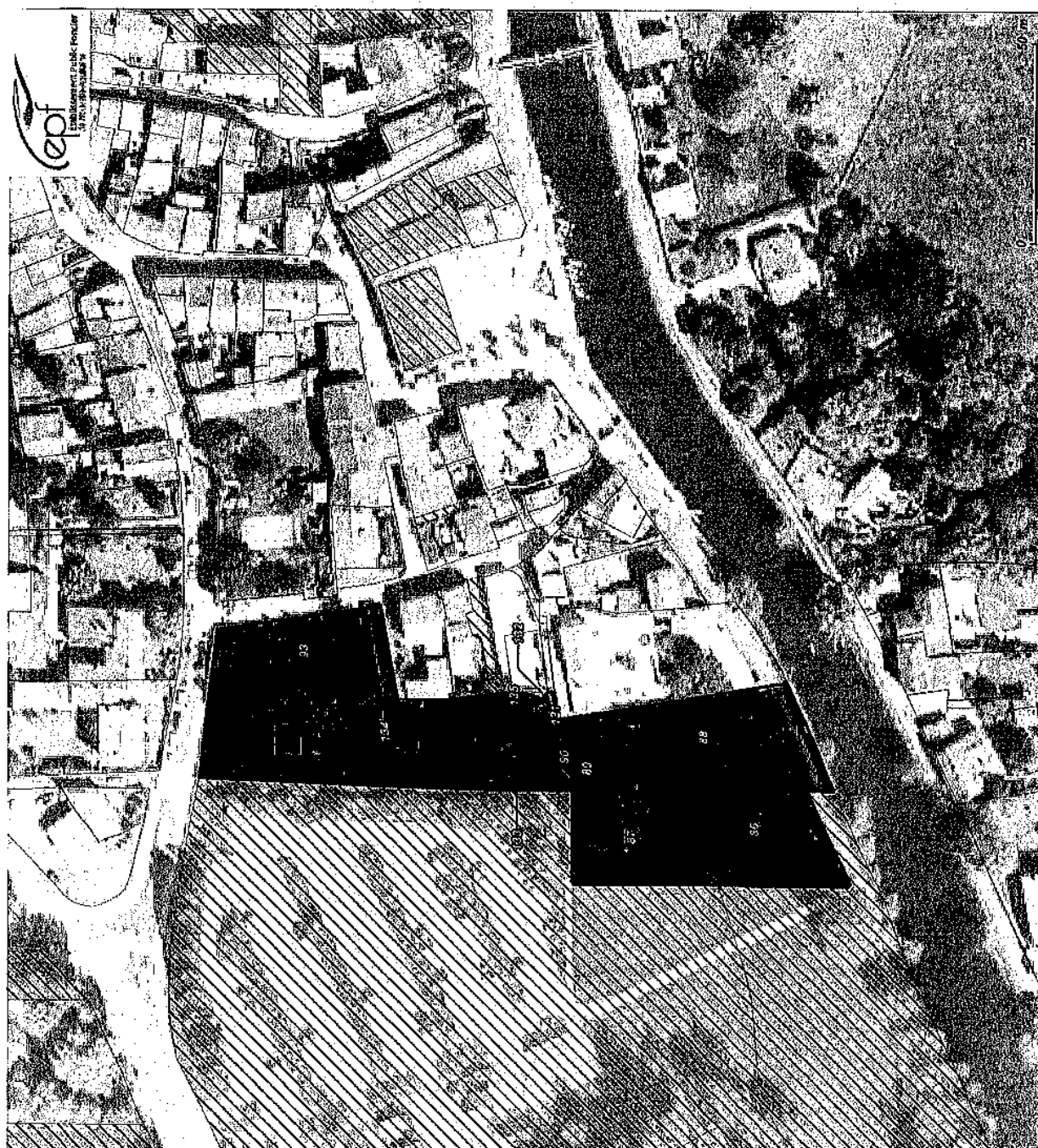
d'autre part.



Commune de Coulon (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (5769 m²)



Commune de Coulon (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

- /// Foncier communal
- Périmètre de réalisation (5769 m²)

PRÉAMBULE

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

La Commune de Coulon

La Commune de Coulon se situe au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres, à 10 km à l'Ouest de la ville de Niort, limitrophe du département de la Vendée. C'est un lieu touristique du Marais Poitevin (capitale de la Venise Verte et siège du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin), où coule la Sèvre Niortaise.

La commune comprenait 2 249 habitants en 2015 pour une superficie de 29,8 km², avec une densité de 75,4 habitants au km². Entre 2010 et 2015, la commune a connu une légère augmentation de sa population, celle-ci étant passée de 2 224 à 2 249 habitants, et connaît une phase de vieillissement puisque les plus de 60 ans représentent 30,1 % de la population en 2015 contre 26,6 en 2010.

Concernant le logement, il y en avait 1 273 en 2015 dont 77,5 % d'entre eux étaient des résidences principales (dont 25,2 % en location), 15,2 % des résidences secondaires et 7,3 % de logements vacants.

La commune possède de nombreux commerces et/ou services dont la majorité d'entre eux sont liés à son activité touristique : boulangerie, hôtels, chambres d'hôtes, restaurants, cafés, crêperies, glacier, brasserie, embarcadères, campings, une agence immobilière, une agence bancaire, un tabac-presse, etc.

En termes d'activité, la commune est peuplée de 975 actifs en 2015, dont seulement 197 actifs travaillant au sein de la commune.

Le Projet de la Commune :

La Commune souhaite disposer sur son territoire d'une solution de logement et de maintien à domicile pour des seniors non dépendants (cible principale).

En effet, un certain nombre d'habitants de la Commune, l'âge aidant, en couple ou souvent seuls ne peuvent rester dans leur logements devenus bien trop grands et « budgétivores » par rapport à leur moyens d'existence. L'isolement de l'habitat typique du marais (anciennes fermes ou hameaux à l'écart du bourg) est aussi un facteur pour envisager une solution plus « sécurisante ».

La création de cette offre de logements doit en outre permettre de ne pas déraciner ces personnes attachées à leur commune, soit par des liens familiaux, soit par leur vie sociale, et constitue une solution alternative à la maison de retraite.

La dimension touristique de Coulon et la qualité de son cadre de vie sont autant d'atouts pour l'attrait de cette structure, dont le périmètre d'intérêt peut dépasser celui de la commune.

La Commune a ciblé pour ce projet des terrains d'une superficie d'un peu plus de 5 700 m² situés en proximité immédiate du centre-bourg et en plein cœur de la zone touristique, sur lesquels subsistent d'anciens bâtiments de ferme à l'abandon (hangar, dépendances). Une petite partie de l'emprise foncière, en bord de Sèvre, serait réservée pour un jardin d'enfants qui pourrait être partagé avec la résidence-services.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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

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

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

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;

- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction.
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références.
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

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

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

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

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

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

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle

d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2) et correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Construction d'une résidence-services séniors**

Site : Situé rue de l'Autremont à proximité immédiate du centre-bourg et en plein cœur de la zone touristique, ce site correspond à des terrains enfrichés sur lesquels subsistent d'anciens bâtiments de ferme à l'abandon (hangar, dépendances). Ce site d'une surface totale de 5 780 m² environ comprend les parcelles cadastrées AK n° 86, 87, 88, 89, 93, 132, 133, 134, 135 appartenant à des propriétaires privés ainsi que les parcelles AK n° 90 et 131 appartenant à la Commune de Coulon.

Projet : L'ambition de la Commune, sur ce foncier, est de développer une offre de logements à destination des séniors afin de permettre aux personnes âgées non dépendantes de bénéficier des commerces et services présents dans le centre de Coulon. Cependant, en l'absence d'accord des propriétaires pour vendre, la Commune demande à l'EPF de recourir à l'expropriation.

Le droit de préemption sera en outre 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'Etablissement Public Foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Coulon
représentée par son Maire,

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

Michel SIMON

Jérôme BALOGE

L'EPF 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

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-091

B-2018-180 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Coulonges-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-

180

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Coulonges-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (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° CC 79-14-010 signée le 25 mars 2015 entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Coulonges-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer 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 ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUËDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

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

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Coulonges-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention : Habitat et centre-bourg****-Objet :**

La Commune de Coulonges-Thouarsais se situe au Nord du département des Deux-Sèvres, à 10 km de la ville de Thouars et à 18 km de la ville de Bressuire.

Au 1^{er} janvier 2018, la Commune comprenait 448 habitants pour une superficie de 17,2 km², avec une densité de 26 habitants au km². Entre 2010 et 2018, la Commune a connu une légère augmentation de sa population, celle-ci étant passée de 439 à 448 habitants.

Concernant le logement, il y en avait 231 en 2015 dont 79,2 % de résidences principales (dont 8,4 % sont en location), 6,2 % des résidences secondaires et 14,5 % de logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette Commune. Il serait donc souhaitable de les réhabiliter afin de maintenir l'attractivité de la Commune et ainsi attirer de jeunes ménages.

La Commune possède quelques commerces et/ou services : une supérette multiservices avec dépôt de pain, une coiffeuse, un garagiste et quelques entreprises, qui participent à l'attractivité du centre-bourg.

En terme d'activité, la Commune est peuplée de 178 actifs, avec seulement 25 actifs travaillant au sein de la Commune.

La Commune de Coulonges-Thouarsais souhaite revitaliser son centre-bourg.

Pour ce faire, la Commune a ciblé une propriété vacante anciennement occupée par un bar, dans le but de maintenir le tissu économique et social dans le centre-bourg.

-Montant : 400 000 euros

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

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

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte et correspond au projet suivant :

- **Projet A : Réinvestissement d'un bien vacant situé sur la place de l'Eglise**

Site : Ce bien est situé 5 rue de l'Eglise et cadastré C n°402 et 752. Il s'agit d'un ancien commerce fermé de longue date comprenant un logement à l'étage.

Projet : Le projet consiste à réinvestir cette propriété aujourd'hui en vente dans le but notamment de revaloriser le patrimoine bâti aux abords de l'église.

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

Projet 1 : Réinvestissement de propriétés vacantes pour revitaliser le commerce de centre-bourg

Site : Situé en cœur de bourg le long de la rue Principale, ce site est cadastré C n° 446, 447, 448 et 449 pour une surface totale de 550 m². Il s'agit d'un ancien bar fermé depuis une quinzaine d'année, comprenant une maison d'habitation vacante attenante. L'ensemble est aujourd'hui à vendre.

Projet : La Commune souhaiterait qu'une activité commerciale, de type bar-restaurant et boucherie-charcuterie-traiteur, soit implantée afin de revitaliser le centre-bourg. Le projet pourra prendre la forme d'une démolition-reconstruction ou d'une réhabilitation. L'enjeu est d'affirmer la polarité du centre-bourg, ce qui attirera les ménages avec des opérations de logements envisagées en parallèle.

Projet 2 : Réinvestissement d'une propriété par la création de logements en centre-bourg

Site : Située 3 chemin de Carelle, cette propriété est cadastrée C n° 909 d'une surface de 822 m². Elle correspond à une maison d'habitation actuellement louée comprenant des dépendances. Cette propriété appartient aux mêmes propriétaires que sur le projet 1 et est également en vente.

Projet : Le projet de la Commune consiste à y réaliser du logement. Le logement actuel pourrait faire l'objet d'une réhabilitation, et le reste du foncier pourrait y accueillir un logement neuf ce qui nécessiterait la démolition des dépendances.

COULONGES-THOUARSAIS



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

ENTRE

LA COMMUNE DE COULONGES-THOUARSAIS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS (79)

ET

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

ENTRE

La Commune de Coulonges-Thouarsais, dont le siège est situé 23 rue Principale 79330 Coulonges-Thouarsais, représentée par son Maire, **Monsieur Sébastien ROCHARD**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité »

d'une part, et

La Communauté de Communes du Thouarsais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars, représentée par **Monsieur Bernard PAINEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du

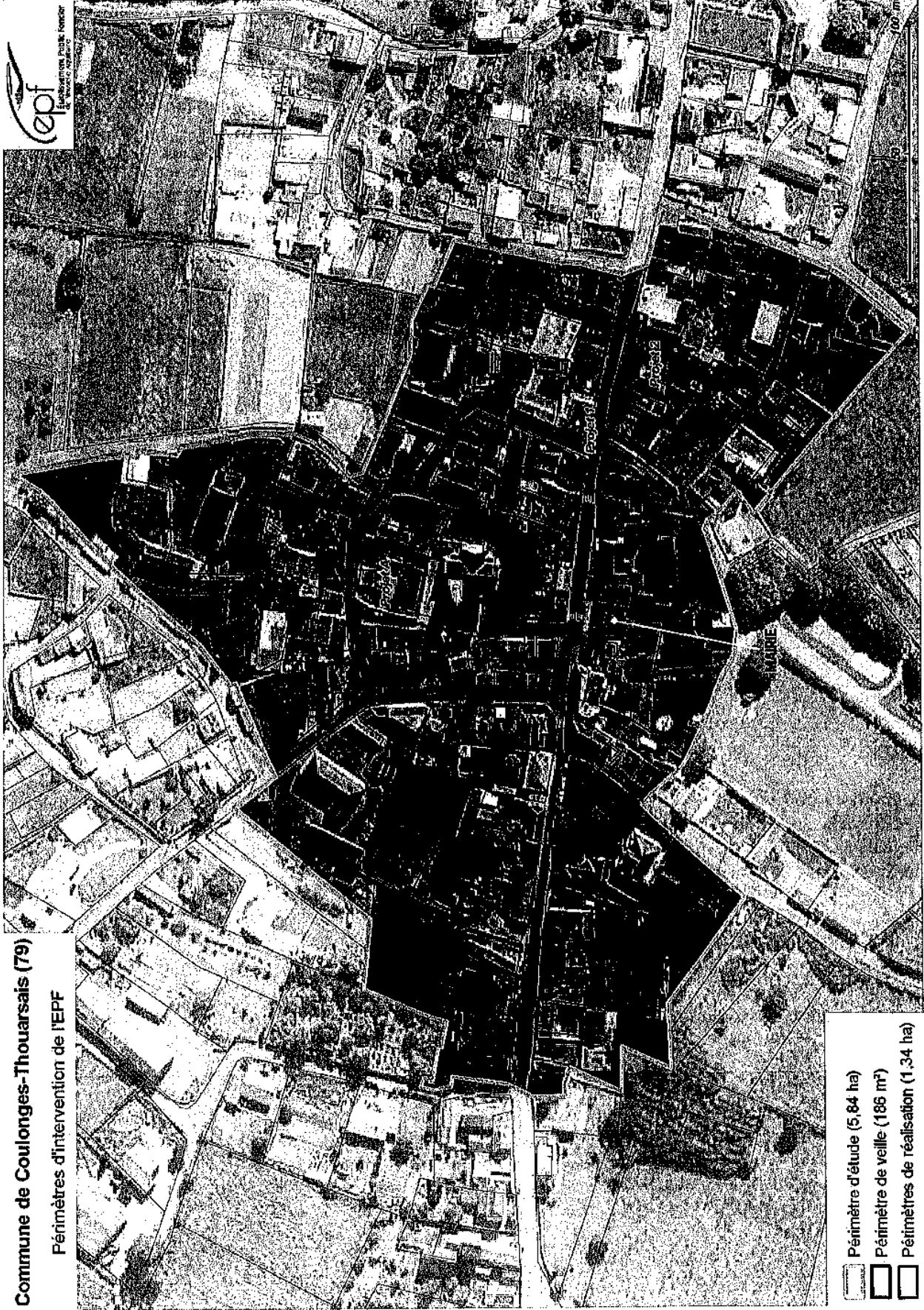
Ci-après dénommée « la Communauté de Communes » ou « l'EPCI »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part.



PRÉAMBULE

La Commune de Coulonges-Thouarsais fait partie de la Communauté de Communes du Thouarsais qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, la Communauté de Communes et ses Communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier 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 Coulonges-Thouarsais

La Commune de Coulonges-Thouarsais se situe au Nord du département des Deux-Sèvres, à 10 km de la ville de Thouars et à 18 km de la ville de Bressuire.

Au 1^{er} janvier 2018, la Commune comprenait 448 habitants pour une superficie de 17,2 km², avec une densité de 26 habitants au km². Entre 2010 et 2018, la Commune a connu une légère augmentation de sa population, celle-ci étant passée de 439 à 448 habitants.

Concernant le logement, il y en avait 231 en 2015 dont 79,2 % étant de résidences principales (dont 8,4 % sont en location), 6,2 % des résidences secondaires et 14,5 % de logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette Commune. Il serait donc souhaitable de les réhabiliter afin de maintenir l'attractivité de la Commune et ainsi attirer de jeunes ménages.

La Commune possède quelques commerces et/ou services : une supérette multiservices avec dépôt de pain, une coiffeuse, un garagiste et quelques entreprises, qui participent à l'attractivité du centre-bourg.

En terme d'activité, la Commune est peuplée de 178 actifs, avec seulement 25 actifs travaillant au sein de la Commune.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Coulonges-Thouarsais souhaite revitaliser son centre-bourg.

Pour ce faire, la Commune a ciblé une propriété vacante anciennement occupée par un bar, dans le but de maintenir le tissu économique et social dans le centre-bourg.

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

4

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-010 signée le 25 mars 2015, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 3 février 2015 et du Conseil d'administration du 9 décembre 2014.

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

La Communauté de Communes et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les Communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains

- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction.
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références.
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (page 2) et correspond au projet suivant :

• **Projet A : Réinvestissement d'un bien vacant situé sur la place de l'Eglise**

Site : Ce bien est situé 5 rue de l'Eglise et cadastré C n°402 et 752. Il s'agit d'un ancien commerce fermé de longue date comprenant un logement à l'étage.

Projet : Le projet consiste à réinvestir cette propriété aujourd'hui en vente dans le but notamment de revaloriser le patrimoine bâti aux abords de l'église.

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (page 2) et correspond aux projets suivants :

• **Projet 1 : Réinvestissement de propriétés vacantes pour revitaliser le commerce de centre-bourg**

Site : Situé en cœur de bourg le long de la rue Principale, ce site est cadastré C n° 446, 447, 448 et 449 pour une surface totale de 550 m². Il s'agit d'un ancien bar fermé depuis une quinzaine d'année, comprenant une maison d'habitation vacante attenante. L'ensemble est aujourd'hui à vendre.

Projet : La Commune souhaiterait qu'une activité commerciale, de type bar-restaurant et boucherie-charcuterie-traiteur, soit implantée afin de revitaliser le centre-bourg. Le projet pourra prendre la forme d'une démolition-reconstruction ou d'une réhabilitation. L'enjeu est d'affirmer la polarité du centre-bourg, ce qui attirera les ménages avec des opérations de logements envisagées en parallèle.

• **Projet 2 : Réinvestissement d'une propriété par la création de logements en centre-bourg**

Site : Située 3 chemin de Carelle, cette propriété est cadastrée C n° 909 d'une surface de 822 m². Elle correspond à une maison d'habitation actuellement louée, comprenant des dépendances. Cette propriété appartient aux mêmes propriétaires que sur le projet 1 et est également en vente.

Projet : Le projet de la Commune consiste à y réaliser du logement. Le logement actuel pourrait faire l'objet d'une réhabilitation, et le reste du foncier pourrait y accueillir un logement neuf, ce qui nécessiterait la démolition des dépendances.

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'Etablissement 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.

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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Coulonges-Thouarsais
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes du
Thouarsais
représentée par son Président,

Sébastien ROCHARD

Bernard PAINEAU

L'EPF 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

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-092

B-2018-181 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification
de la zone artisanale du Puit doux à Saint-Just-Luzac entre
la Communauté d'Agglomération Bassin de Marennes (17)
et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-

181

Approbation du projet : Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale du Puit doux à Saint-Just-Luzac entre la Communauté d'Agglomération Bassin de Marennes (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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet convention opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale du Puit doux à Saint-Just-luzac entre la Communauté d'Agglomération Bassin de Marennes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer 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 ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour
approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

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

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale du Puit doux à Saint-Just-Luzac entre la Communauté d'Agglomération Bassin de Marennes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique

-Objet :

Depuis plusieurs années la communauté de communes a inscrit sa volonté, à moyen terme, de favoriser la réalisation d'une nouvelle zone d'intérêt communautaire sur la commune de Saint-Just-Luzac autour notamment d'un ensemble industriel déjà existant. Cet objectif déjà inscrit dans le SCoT a été affiné par la réalisation d'une étude préalable pour l'aménagement de la zone artisanale en 2014. Parallèlement, la collectivité a engagé une démarche de maîtrise foncière afin de favoriser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

La CdC Bassin de Marennes maîtrise aujourd'hui la majorité des emprises identifiées pour l'aménagement de la zone artisanale du Puit doux. Seule une emprise de 3,32 hectares contenant un bâtiment industriel n'est pas maîtrisée. La collectivité souhaite pouvoir maîtriser une partie de cette emprise afin de permettre le développement d'activités économiques tout en prenant en compte l'activité développée dans l'ensemble industriel. La CdC souhaite ainsi maîtriser uniquement le foncier et non l'espace bâti. De plus, la collectivité souhaite maîtriser des voies actuellement privées afin de permettre un aménagement et une desserte cohérente de la zone.

-Montant : 400 000 euros

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : zone artisanale du puit doux à Saint-just-Luzac (3,66 ha)

Projet :

Site : Zone artisanale du Puit doux à Saint-Just-Luzac

Projet : L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement de la zone artisanale et à la création de nouvelles emprises. Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles.



**CONVENTION OPERATIONNELLE
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZONE
ARTISANALE DU PUIT DOUX A SAINT-JUST-LUZAC**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BASSIN DE MARENNES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes Bassin de Marennes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 10 Rue du Maréchal Floch – 17 320 MARENNES– représentée par **Monsieur Mickaël VALLET**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou dénommée « **la CdC Bassin de Marennes** » ;

D'une part,

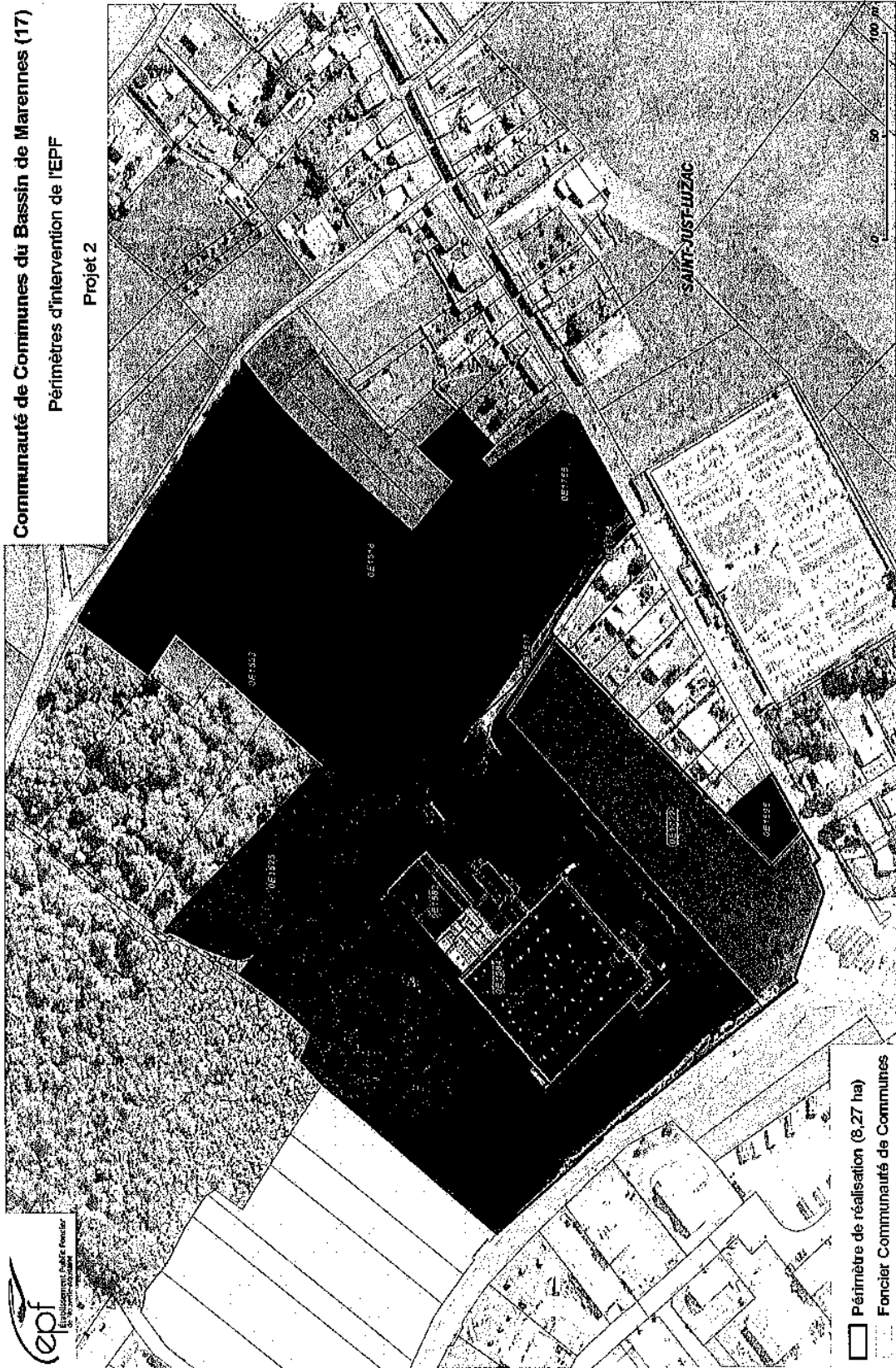
et

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 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



Communauté de Communes du Bassin de Marennes (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 2

Périmètre de réalisation (8,27 ha)
 Foncier Communauté de Communes

Convention opérationnelle pour la requalification de la zone artisanale du Puit doux - Saint-Just-Luzac

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 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 la création d'une zone économique sur la Commune de Saint-Just-Luzac par un traitement de fonciers identifiés.

La Communauté de communes Bassin de Marennes

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie et de sa situation stratégique, La CdC Bassin de Marennes connaît une forte croissance démographique avec une augmentation de sa population de 19,3% entre 1999 et 2009 et compte depuis 2015, 15 384 habitants. Bénéficiant de l'attrait pour la façade atlantique et l'île d'Oléron, la communauté de communes Bassin de Marennes dispose d'un fort essor touristique et compte 45 000 résidences secondaires.

L'économie des sept communes de la CdC est de ce fait, largement portée par le tourisme, le commerce et les activités ostréicoles. La collectivité compte cependant plusieurs zones d'activités dont la zone d'activités des Grossines, la zone artisanale de Fief de Feusse et la zone d'activité des Rivaux notamment, bénéficiant d'une forte attractivité. Afin de répondre aux demandes des divers opérateurs, la collectivité a engagé une démarche active de valorisation des parcs existants et s'est dotée à cette fin, d'un schéma de développement économique. Soucieuse de permettre un développement cohérent des différentes zones d'activités, la Collectivité souhaite organiser ces espaces par secteur d'activités afin que des synergies puissent se créer entre les entreprises résidentes et apporter plus de lisibilité.

Le Projet de la collectivité

Depuis plusieurs années la communauté de communes a inscrit sa volonté, à moyen terme, de favoriser la réalisation d'une nouvelle zone d'intérêt communautaire sur la commune de Saint-Just-Luzac autour notamment d'un ensemble industriel déjà existant. Cet objectif déjà inscrit dans le SCOt a été affiné par la réalisation d'une étude préalable pour l'aménagement de la zone artisanale en 2014. Parallèlement, la collectivité a engagé une démarche de maîtrise foncière afin de favoriser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

La CdC Bassin de Marennes maîtrise aujourd'hui la majorité des emprises identifiées pour l'aménagement de la zone artisanale du Puit doux. Seule une emprise de 3,32 hectares contenant un bâtiment industriel n'est pas maîtrisée. La collectivité souhaite pouvoir maîtriser une partie de cette emprise afin de permettre le développement d'activités économiques tout en prenant en compte l'activité développée dans l'ensemble industriel. La CdC souhaite ainsi maîtriser uniquement le foncier et non l'espace bâti. De plus, la collectivité souhaite maîtriser des voies actuellement privées afin de permettre un aménagement et une desserte cohérente de la zone.

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 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 le biais de négociations amiables
- ◆ 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 ;

Convention opérationnelle pour la requalification de la zone artisanale du Puit doux - Saint-Just-Luzac

- ◆ 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. – PERIMETRE 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

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

- **Projet :**

Site : Zone artisanale du Puit doux à Saint-Just-Luzac

Projet : L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de maîtrise foncière des emprises nécessaires à l'aménagement de la zone artisanale et à la création de nouvelles emprises. Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles.

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 **400 000 €**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CdC Bassin de Marennes 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** : veille et intervention de l'EPF en fonction des opportunités foncières
- **2019 - 2023** : Négociation et intervention (études, acquisitions, portages, cessions) sur les fonciers stratégiquement identifiés

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 de communes
Bassin de Marennes
représentée par son Président,

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

Mickaël VALLET

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-093

B-2018-182 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, la Commune de Chancelade (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-182

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, la Commune de Chancelade (24) 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°24-17-082 signée le 16 avril 2018 entre la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

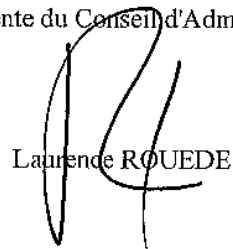
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, la Commune de Chancelade (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

La Présidente du Conseil d'Administration



Laurende ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

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

Alexandre PATROU

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

Séance du mardi 25 septembre 2018

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

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, la Commune de Chancelade (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Compte tenu des orientations en faveur du développement économique définies dans la convention cadre entre le Grand Périgueux et l'EPF NA, la présente convention a pour objet le réaménagement et la résorption de friches sur l'une des principales entrées de l'agglomération, à Chancelade au carrefour des routes d'Angoulême et de Ribérac.

En effet, plusieurs friches commerciales sont ou vont apparaître dans les prochains mois sur le secteur du pont de la Beauronne sur la Commune de Chancelade, aux abords de Périgueux et Marsac-sur-l'Isle. Outre le flux routier et la visibilité très importante de ses fonciers, ces derniers sont aussi à proximité immédiate d'équipements majeurs de l'agglomération comme le parc des expositions du Périgord, le golf de Périgueux et la zone économique et commerciale de Péri-ouest.

Afin d'anticiper ces départs et reconvertir les friches actuelles, le CAGP et la Commune de Chancelade sollicitent l'EPF pour négocier et acquérir cet ensemble de fonciers présents sur l'entrée principale de la ville côté Périgueux pour maintenir et développer l'activité commerciale et économique de ce site d'importance communautaire.

Une grande partie des fonciers sont en zone rouge du PPRI de la Beauronne. Or conformément au règlement de ce dernier, seule la réhabilitation des bâtiments existants est possible, mais également le changement de destination sous réserve de ne pas augmenter le risque. De plus une extension minimale est aussi possible, limitée à 15 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur de la Beauronne

Projet 1 : Zone économique des ronds-points des Reynats et de Beauronne

Site : Parcelles cadastrées AR 1038 / 573 / 1033/ 1034 / 1035/ 1036 / 1037 / 354 / 541 / 835 / 373/ 374/

Le site est morcelé entre plusieurs propriétés abritant chacune une activité différente. Il se compose d'abord à l'extrémité ouest, sur le rond-point de la Beauronne d'un hôtel-restaurant qui doit prochainement cesser son activité. Le foncier suivant est composé de deux logements mitoyens en R+1 dans un état assez dégradé. Juste avant le pont de la Beauronne un autre foncier est composé d'un ensemble de hangars dégradés aujourd'hui vacants. Juste après le pont plusieurs parcelles abritent des locaux commerciaux et des hangars de faibles qualités et à l'activité très changeante. Enfin le foncier le plus à l'ouest vers le rond-point des Reynats se compose d'une petite habitation en rez-de-chaussée et de sa cour.

Projet : le CAGP et la Commune de Chancelade souhaitent transformer de manière radicale cette entrée majeure de l'agglomération jusqu'ici composé de bâti hétérogènes souvent dégradés et vacants.

Le projet se concentre en priorité sur l'acquisition de l'hôtel-restaurant bientôt vacant pour maintenir cette activité et asseoir la capacité d'accueil touristique dans l'ouest de l'agglomération et renforcer le tourisme avec la réalisation de nombreux projets culturels.

Les autres fonciers feront l'objet de négociations au cas par cas selon les opportunités, et ont vocation à être requalifiés ou rénovés pour recréer des espaces économiques attractifs et mieux insérés architecturalement dans leur environnement.

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° 24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE**

ENTRE

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION,

LA COMMUNE DE CHANCELADE,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé – 1 boulevard Lakanal – 24000 PERIGUEUX, représentée par son Président, Monsieur **Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **le CAGP** » ;

d'une part,

La Commune de Chancelade, dont le siège est situé au 2 avenue des Reynats – 24650 CHANCELADE - représentée par son maire, Monsieur **Michel TESTUT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

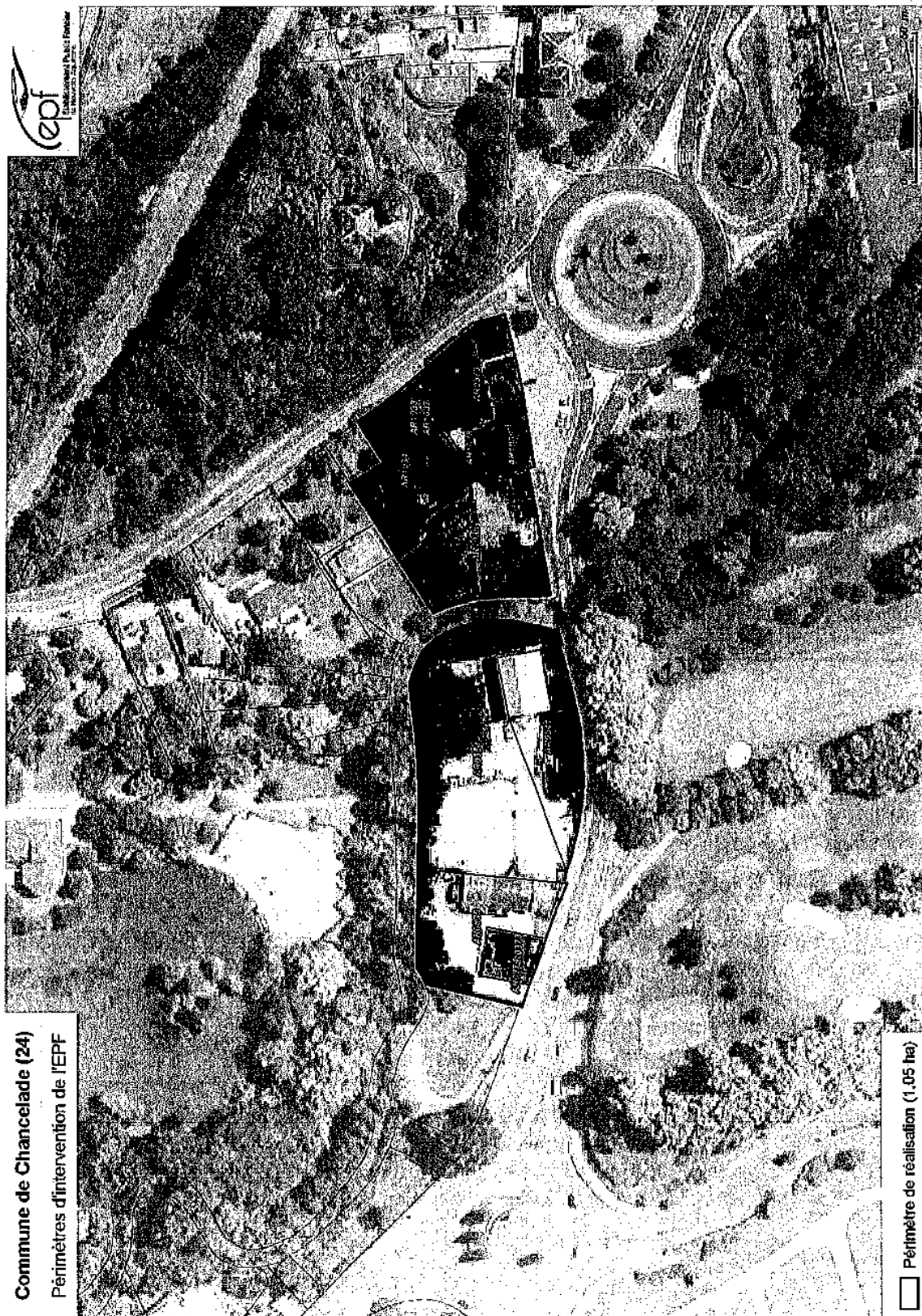
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



Commune de Chancelade (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (1,05 ha)

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Chancelade

La commune de Chancelade, se situe à l'ouest de Périgueux dans sa première couronne, au cœur de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Avec près de 4 300 habitants en 2014, il s'agit de l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération. En effet, depuis 1945 où atteignait à peine les 1 300 habitants, mais surtout depuis les années 1970-1980, la population chanceladaise ne cesse de croître de manière très dynamique. Ce phénomène est en partie causé par les migrations de populations venantes de la ville-centre toute proche de Périgueux, mais aussi par l'attractivité économique de l'ouest de l'agglomération périgourdine qui attire de nouveaux habitants. Le territoire communal offre aussi de nombreuses zones où le développement de l'habitat est possible et demeure moins contraint par le PPRI ou les contraintes topographiques que d'autres communes voisines.

La commune de Chancelade offre également un cadre de vie préservée au cœur d'une agglomération de 100 000 habitants. En effet, connue au niveau national pour la découverte archéologique à la fin XIXème du squelette de l'Homme de Chancelade dans la grotte de Raymondien classée aux Monuments Historiques. La commune est aussi visitée pour sa remarquable abbaye romane Notre-Dame et ses carrières d'où est extraite la pierre de Chancelade très prisée dans la région.

Outre ce patrimoine culturel, la ville dispose aussi de nombreux atouts économiques. En effet, elle polarise avec Marsac-sur-l'Isle l'ouest de l'agglomération notamment grâce à la zone Péri-Ouest et au parc des expositions tous proches.

La Commune accueille aussi près de 200 entreprises et presque 1 000 emplois, dont plus de la moitié dans le secteur du commerce et des services.

Chancelade possède également un niveau de service élevé, avec la présence d'écoles, d'une médiathèque, de nombreux équipements sportifs, mais surtout un accès aux soins très complets, ce qui est un atout important dans un département vieillissant et en proie aux déserts médicaux. La Commune est aussi très bien intégrée dans le réseau du Péribus, et bénéficie de la proximité avec la gare de Périgueux et l'autoroute A89.

Enfin, une très grande partie du territoire chanceladais est composé d'espaces agricoles ou naturels boisés, ce qui permet le maintien d'une activité agricole périurbaine et d'une qualité de vie pour les habitants.

Le parc de logement de Chancelade est quant à lui récent puisque 80% des habitations sont postérieures à 1971. Aussi avec plus de 92% de maisons en 2014, ce dernier est composé très majoritairement d'un habitat de type pavillonnaire très consommateurs d'espaces.

La Commune de Chancelade tente ainsi depuis plusieurs années de densifier son habitat en urbanisant des dents creuses ou en permettant la construction de petits ensembles de logements collectifs ne dénaturant pas le tissu urbain existant.

Enfin avec seulement 10,8% de logements locatifs sociaux en 2017, Chancelade accuse un retard de 185 logements. Pour éviter un constat de carence, la Commune doit produire 61 logements sur la période 2017-2019 et un objectif de 71 logements entre 2020 et 2022.

La Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP), qui est constituée des communes de Périgueux, Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou, Chalagnac, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Creyssensac-et-Pissot, La Douze, Église-Neuve-de-Vergt, Escoire, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Marsac-sur-l'Isle, Mensignac, Sanilhac, Paunat, Razac-sur-l'Isle, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Maime-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Saint-Pierre-de-Chignac, Salon, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-les-Églises, Sorges-et-Ligieux-en-Périgord, Trélissac, Val de Louyre et Caudeau, Vergt et Veyrines-de-Vergt, a été créée en janvier 2014.

Le Grand Périgueux réalise et gère des projets d'intérêts collectifs dont les communes ne pourraient, individuellement, assumer la charge. Il dispose de compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de politique de la ville et d'accueil des gens du voyage. La CAGP peut également à titre de compétences optionnelles participer à la création, l'aménagement et l'entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire. Mais également mettre en œuvre des mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ainsi des actions sociales d'intérêt communautaire.

Avec son vaste territoire de 933 km², au cœur de la Dordogne, et sa population de 103 500 habitants en 2014, la CAGP ne rassemble pas moins du quart de la population départementale.

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, la préfecture mais aussi la ville la peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8200 habitants) ou Trélissac (6800 habitants). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre on retrouve des communes de plus en plus rurales, et plus ou moins enclavées. Près de la moitié des 43 communes qui composent la CAGP ne franchissent pas le cap du millier d'habitant. Il existe de très fortes disparités sur le territoire entre les zones urbaines et les espaces ruraux puisqu'il reste encore 27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains.

La population du Grand Périgueux, qui est en augmentation constante, a gagnée plus de 4000 habitants entre 2007 et 2012. Toutefois cette croissance ne profite pas à Périgueux qui a perdu près de 7500 habitants depuis 1968. Bien que cette hémorragie tend à se ralentir, se sont bien les communes rurales de la CAGP qui tirent la démographie vers le haut, en attirant grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, le Grand Périgueux, comme le reste du département est touché par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépasse les 27% sur l'ensemble du territoire, et est encore plus élevée sur Périgueux.

La CAGP rassemble plus de 46 000 emplois sur son territoire. Le secteur tertiaire est très largement dominant puisqu'on retrouve plus de 18 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...), et près de 16 600 emplois dans le commerce et les services.

L'industrie et la construction, avec presque 6000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, le territoire accueille des entreprises de références en matière d'agroalimentaire ou d'électronique, mais c'est aussi à Boulazac qu'une branche de l'Imprimerie Nationale, édite l'ensemble des timbres de l'Hexagone et de ceux de nombreux pays. La CAGP mise beaucoup sur le développement économique notamment à travers les nouvelles technologies.

Enfin, et de manière assez surprenante, pour un territoire encore composé de vastes espaces ruraux, l'agriculture ne représente plus que 281 emplois. Comme dans le reste du département, le nombre

d'exploitations agricole fond d'année en année. En effet, on assiste au Nord de la CAGP à une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vaste exploitations mais qui nécessite moins de main d'œuvre.

Le taux de chômage dans la CAGP est quant à lui de 12,6% ce qui est inférieur à la moyenne départementale. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. La géographie des emplois est très fortement polarisée autour de Périgueux et de sa couronne.

La CAGP profite grâce à son rôle et sa situation géographique centrale, de nombreuses infrastructures de transport. En effet, au Sud de Périgueux, on retrouve l'A89, reliant Bordeaux à Lyon qui constitue l'un des rares axes routiers rapides reliant l'Ouest et l'Est de la France. C'est autour de cette autoroute que se fixent la plupart des zones d'activités et le développement économique de l'agglomération. Le territoire est aussi traversé du Nord au Sud par la N21 (Limoges-Lourdes) sur son tronçon Bergerac-Limoges passant par Périgueux, mais également au Nord-Ouest par la D939 reliant Angoulême.

Enfin la moitié Sud de la CAGP est aussi structurée par les routes départementales D47 et D710 qui rejoignent le Périgord Noir et notamment Sarlat.

Le Grand Périgueux contrairement au reste du département, est assez bien desservi par le réseau ferré, avec pas moins de 8 gares, dont celle de Périgueux qui est le départ de 4 lignes TER la reliant à Bordeaux, Limoges, Brive et Agen.

Le parc de logement du Grand Périgueux dépassait les 54 600 logements en 2011, soit une construction moyenne de 633 logements par an, depuis 1999. Les résidences principales représentent 87% des logements. Le nombre d'habitations vacantes approche les 4800 soit presque 9% de l'ensemble du parc.

En revanche, si 68% de ce dernier est composé de maisons, le nombre d'appartements atteint les 69% pour Périgueux et les communes soumises à la loi SRU.

Le parc de logement de la CAGP, reste cependant beaucoup moins ancien que celui du reste de la Dordogne. En effet, moins de 30% des habitations sont antérieures à 1949 (sauf à Périgueux où il atteint les 45% et dans les communes les plus rurales où il reste important). Cette ancienneté du parc entraîne la persistance de 5% de logements potentiellement indignes, dont presque la moitié sur Périgueux.

Enfin il faut noter que presque 60% des ménages de la CAGP sont propriétaires de leurs logements, ce qui est surtout le cas dans les zones les plus rurales de l'agglomération.

Le Projet du CAGP et de la Commune :

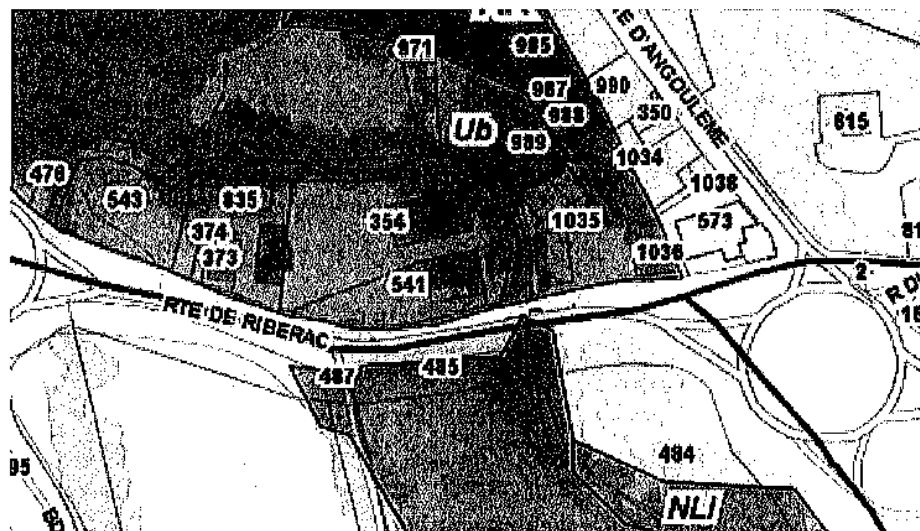
Compte tenu des orientations en faveur du développement économique définies dans la convention cadre entre le Grand Périgueux et l'EPF NA, la présente convention a pour objet le réaménagement et la résorption de friches sur l'une des principales entrées de l'agglomération, à Chancelade au carrefour des routes d'Angoulême et de Ribérac.

En effet, plusieurs friches commerciales sont ou vont apparaître dans les prochains mois sur le secteur du pont de la Beauverne sur la Commune de Chancelade, aux abords de Périgueux et Marsac-sur-l'Isle. Outre le flux routier et la visibilité très importante de ses fonciers, ces derniers sont aussi à proximité immédiate d'équipements majeurs de l'agglomération comme le parc des expositions du Périgord, le golf de Périgueux et la zone économique et commerciale de Péri-ouest.

Afin d'anticiper ces départs et reconvertir les friches actuelles, le CAGP et la Commune de Chancelade sollicitent l'EPF pour négocier et acquérir cet ensemble de fonciers présents sur l'entrée principale de

la ville côté Périgueux pour maintenir et développer l'activité commerciale et économique de ce site d'importance communautaire.

Une grande partie des fonciers sont en zone rouge du PPRI de la Beauronne. Or conformément au règlement de ce dernier, seule la réhabilitation des bâtiments existants est possible, mais également le changement de destination sous réserve de ne pas augmenter le risque. De plus une extension minimale est aussi possible, limitée à 15 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.



Carte du PPRI de la Beauronne centrée sur les fonciers de la présente convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par le CAGP et l'EPF ;

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-082 signée le 16 avril 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 novembre 2017 et du conseil d'administration de l'EPF du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération et de la commune, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAGP il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités 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 CAGP et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.
- Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Sans objet.

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

Projet : Zone économique des ronds-points des Reynats et de Beauronne

Site : Parcelles cadastrées AR 1038 / 573 / 1033 / 1034 / 1035 / 1036 / 1037 / 354 / 541 / 835 / 373 / 374 / Le site est morcelé entre plusieurs propriétés abritant chacune une activité différente. Il se compose d'abord à l'extrémité ouest, sur le rond-point de la Beauronne d'un hôtel-restaurant qui doit prochainement cesser son activité. Le foncier suivant est composé de deux logements mitoyens en R+1 dans un état assez dégradé. Juste avant le pont de la Beauronne un autre foncier est composé d'un ensemble de hangars dégradés aujourd'hui vacants. Juste après le pont plusieurs parcelles abritent des locaux commerciaux et des hangars de faibles qualités et à l'activité très changeante. Enfin le foncier le plus à l'ouest vers le rond-point des Reynats se compose d'une petite habitation en rez-de-chaussée et de sa cour.

Projet : le CAGP et la Commune de Chancelade souhaitent transformer de manière radicale cette entrée majeure de l'agglomération jusqu'ici composé de bâti hétérogènes souvent dégradés et vacants. Le projet se concentre en priorité sur l'acquisition de l'hôtel-restaurant bientôt vacant pour maintenir cette activité et asseoir la capacité d'accueil touristique dans l'ouest de l'agglomération et renforcer le tourisme avec la réalisation de nombreux projets culturels.

Les autres fonciers feront l'objet de négociations au cas par cas selon les opportunités, et ont vocation à être requalifiés ou rénovés pour recréer des espaces économiques attractifs et mieux insérés architecturalement dans leur environnement.

Le projet ne pourra être réalisé qu'en conformité avec le règlement du PPRI de la Beauronne.

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 DEUX MILLIONS EUROS HORS TAXES (2 000 000 € 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.

La garantie de rachat est supportée par chacune des collectivités en fonction de leurs compétences et des fonciers les concernant.

Chaque foncier acquis par l'EPF se fera avec l'accord de la collectivité concernée et cette dernière supportera la garantie de rachat de ces fonciers.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

Le Grand Périgueux
Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,

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

Jacques AUZOU

Philippe GRALL

La Commune de
Chancelade
représentée par son Maire,

Michel TESTUT

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-01-01-004

B-2018-183 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement
économique de la filière aéronautique entre la Région de
Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole, la Ville de
Mérignac (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **183**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique de la filière aéronautique entre la Région de Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac (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 de la filière aéronautique,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

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

Séance du 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique de la filière aéronautique entre la Région de Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Au cœur de l'emprise « OIM Bordeaux AéroParc », soutenu par la Région de Nouvelle Aquitaine et porté par l'association loi 1901 AEROCAMPUS Aquitaine sur le territoire de la Ville de Mérignac, le projet dénommé « TARMAQ » vise en le développement d'un espace dédié conjointement à la formation, à l'activité professionnelle (bureaux, salon des métiers, séminaires...) et à l'activité patrimoniale (musées, expositions...).

Ce nouvel espace, dont les fonciers sont actuellement propriété de personnes privées et publiques, s'étend sur environ 16ha. Dans ce cadre, l'EPF interviendra en vue de l'acquisition des fonciers non maîtrisés par des personnes publiques et assurera leur portage afin de permettre la concrétisation à moyen terme de l'opération.

Pour ce faire, L'EPF doit produire, de manière active, et avec le plein appui de la Région, de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac, des volumes d'intervention foncière à même de constituer un stock suffisant à l'échelle des besoins nécessités par l'opération envisagée.

-Montant : 4 000 000 € HT (QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Site : Un périmètre de réalisation correspondant au secteur « Tarmaq ». Sur la Commune de Mérignac (33), les parcelles cadastrales référencées section AC n° 7, 89, 104, 108, 111, 145, 146, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 330, 331, 332, 359, 360 et 361. Au PLU en vigueur de Bordeaux Métropole, ces emprises font l'objet d'un zonage AU7 et AU9 et sont grevées d'une servitude de passage de voirie.

Projet : Le futur site pourra voir accueillir, et sans que ce descriptif soit au jour de la signature des présentes, notamment :

- un espace dédié aux activités culturelles et de loisirs aéroportuaires sur environ 8 000 m²,
- un espace dédié aux activités patrimoniales comprenant un site d'exposition temporaire et un site d'exposition permanente, pour environ 9 500 m²,
- un espace dédié aux activités de formation répondant à un objectif d'intérêt général et composé de plusieurs pavillons (formation, valorisation des métiers, rénovation...) pour environ 12 850 m²,
- plusieurs espaces dédiés à l'accueil du public (billetterie, boutique, hébergement, restaurant...).



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
DE LA FILIERE AERONAUTIQUE**

ENTRE

LA REGION DE NOUVELLE AQUITAINE,

BORDEAUX METROPOLE,

LA VILLE DE MERIGNAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Région de Nouvelle Aquitaine**, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, **M. Alain ROUSSET**, dûment habilité par le Conseil Régional tenu en date du

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

d'une première part,

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, **M. Alain JUPPE**, dûment habilité par le Conseil de Bordeaux Métropole tenu en date du

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

d'une deuxième part,

La Ville de Mérignac, dont le siège est situé 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33 705 MERIGNAC cedex, représentée par son Maire, **M. Alain ANZIANI**, dûment habilité par le Conseil Municipal tenu en date du

Ci-après dénommée « **la Ville de Mérignac** » ;

d'une troisième part,

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'une quatrième part,

Convention opérationnelle pour le développement économique de la filière aéronautique

Paraphes

1

PRÉAMBULE

Région Nouvelle Aquitaine

Forte de 5,8 millions d'habitants répartis sur une superficie de 84 100 km², la Région de Nouvelle Aquitaine, pour structurer son territoire, développe des projets emblématiques au rayonnement tant supra- qu'intra-néo-aquitain. Dans une volonté de permettre le renforcement des facteurs d'attractivité des populations et des entreprises à s'implanter et à se développer, la Région incite à la création et l'adaptation de zones économiques et d'habitation en centralités et périphéries.

Les fortes disponibilités de foncier sur la Région sont soumises à des intérêts différents et à des pressions foncières dont les ordres de grandeur allant quelques dizaines à plusieurs centaines d'euros par m².

La valorisation maîtrisée de ces fonciers passe par une intervention des différents niveaux de compétence publique afin d'intégrer les divers intérêts.

L'aéroport *Bordeaux MERIGNAC*, qui a dépassé en niveau de fréquentation le seuil de 6 millions de voyageurs annuel, et son aire d'influence, présentent des sites économiques majeurs pour l'ensemble de la Région de Nouvelle Aquitaine. Le bassin d'emploi développé par une telle zone d'activité a un impact évident et nécessaire sur l'ensemble de la Région.

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.

Ville de Mérignac

La ville de Mérignac, qui comptait 70 127 habitants en 2015, possède un vaste territoire sur la Métropole Bordelaise et se trouve fortement structurée par le site de l'aéroport.

Comme sur le reste de l'aire métropolitaine, les prix de l'immobilier n'ont cessé de croître sur le territoire de la ville, progression qui est soutenue par l'attractivité du pôle aéronautique, véritable « locomotive » en matière d'emplois sur l'ensemble du bassin de vie. De plus, la ville de Mérignac soutient ce développement en accompagnant les entreprises d'ores et déjà présentes sur le site, à l'image de Thalès dont l'extension du site, notamment relativement à son campus industriel, permet l'implantation de 2500 collaborateurs.

Lieu de développement économique notamment ainsi que de l'offre de logements, la ville de Mérignac tend à devenir un nouveau centre pour la Métropole en se dotant d'ici à 2020 de nouvelles stations de tramway reliées au réseau de ligne A.

La ville de Mérignac est partie prenante de la stratégie foncière développée à l'échelle métropolitaine. Son rôle est multiple : elle dispose d'outils de suivi des différentes transactions foncières ou immobilières enregistrées sur son territoire, active ponctuellement son droit de préemption aux côtés de la métropole et assure une veille foncière de proximité afin de constituer des réserves stratégiques pour ses projets de développement. En outre, la ville de Mérignac dispose d'une connaissance fine des acteurs de son territoire qui permet d'anticiper d'éventuelles mutations et de mobiliser les outils fonciers en conséquence, aux côtés de la Métropole.

Le Projet TARMAQ, Cité des Savoirs aéronautiques et spatiaux :

Au cœur de l'emprise « OIM Bordeaux AéroParc », soutenu par la Région de Nouvelle Aquitaine et porté par l'association loi 1901 AEROCAMPUS Aquitaine sur le territoire de la Ville de Mérignac, le projet dénommé « TARMAQ » vise en le développement d'un espace dédié conjointement à la formation, à l'activité professionnelle (bureaux, salon des métiers, séminaires...) et à l'activité patrimoniale (musées, expositions...).

Ce nouvel espace, dont les fonciers sont actuellement propriété de personnes privées et publiques, s'étend sur environ 16ha. Dans ce cadre, l'EPF interviendra en vue de l'acquisition des fonciers non maîtrisés par des personnes publiques et assurera leur portage afin de permettre la concrétisation à moyen terme de l'opération.

Pour ce faire, L'EPF doit produire, de manière active, et avec le plein appui de la Région, de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac, des volumes d'intervention foncière à même de constituer un stock suffisant à l'échelle des besoins nécessités par l'opération envisagée.

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 ;

Convention opérationnelle pour le développement économique de la filière aéronautique

Paraphes

4

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Région 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, AEROCAMPUS Aquitaine, porteur du projet 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.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Tarmaq » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

Projet : opération « Tarmaq »

Site : sur la Commune de Mérignac (33), les parcelles cadastrales référencées section AC n° 7, 89, 104, 108, 111, 145, 146, 157, 159, 161, 330, 331, 332, 359, 360 et 361. Au PLU en vigueur de Bordeaux Métropole, ces emprises font l'objet d'un zonage AU7 et AU9 et sont grevées d'une servitude de passage de voirie.

Projet : Le futur site pourra voir accueillir, et sans que ce descriptif soit au jour de la signature des présentes, notamment :

- un espace dédié aux activités culturelles et de loisirs aéronautiques et spatiaux sur environ 8 000 m²,
- un espace dédié aux activités patrimoniales comprenant un site d'exposition temporaire et un site d'exposition permanente, pour environ 9 500 m²,
- un espace dédié aux activités de formation répondant à un objectif d'intérêt général et composé de plusieurs pavillons (formation, valorisation des métiers, rénovation...) pour environ 12 850 m²,
- plusieurs espaces dédiés à l'accueil du public (billetterie, boutique, hébergement, restaurant...),

Ce périmètre pourrait être urbanisé en deux phases, savoir :

- un périmètre Sud sur lequel l'Association AéroCampus entend développer un projet à vocation universitaire, professionnel et patrimonial.
- un périmètre Nord sur lequel l'Association doit, en accord avec Bordeaux Métropole, préciser le projet qu'elle entend développer mais qui demeurera en tout état de cause dans la perspective du développement économique.

Calendrier : La réalisation en construction de l'opération, à date de maîtrise foncière complète du site d'AEROCAMPUS Aquitaine, pourra commencer sous un délai de 3 ans environ.

L'étendue, les caractéristiques et les conditions de mise en place du phasage seront précisés ultérieurement par l'opérateur.

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 Bordeaux Métropole.

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 MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4 000 000 € HT)**.

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 **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.

La présente convention ne fera pas l'objet de tacite reconduction. Cette durée pourra être prolongée par voie d'avenant.

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 5 exemplaires originaux

La Région de Nouvelle Aquitaine
représentée par son Président,

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

Alain ROUSSET

Alain JUPPE

Ville de Mérignac
représentée par son Maire,

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

Alain ANZIANI

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

Convention opérationnelle pour le développement économique de la filière aéronautique

Paraphes

8

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-094

B-2018-184 184 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle en faveur du développement économique
entre la Communauté de Communes Convergence
Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **184**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes 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 modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 1 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire Général
pour les affaires régionales,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes 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 : 600 000 €

-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.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33 – 18 -
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE
GARONNE (33)**

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 Hauteclocque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Bernard MATEILLE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 26 septembre 2018 ;

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 25 septembre 2018.

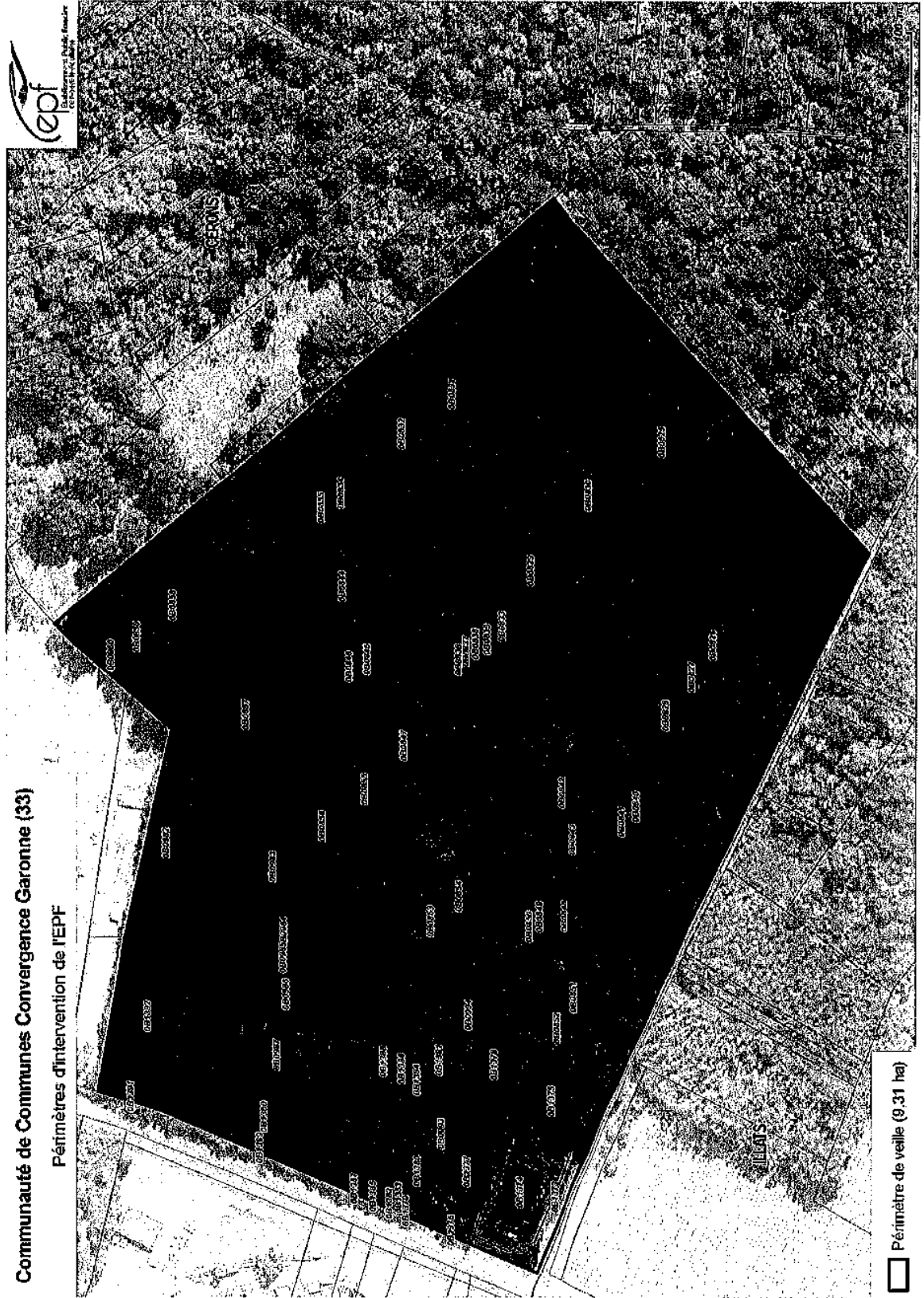
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Communauté de Communes Convergence Garonne (33)

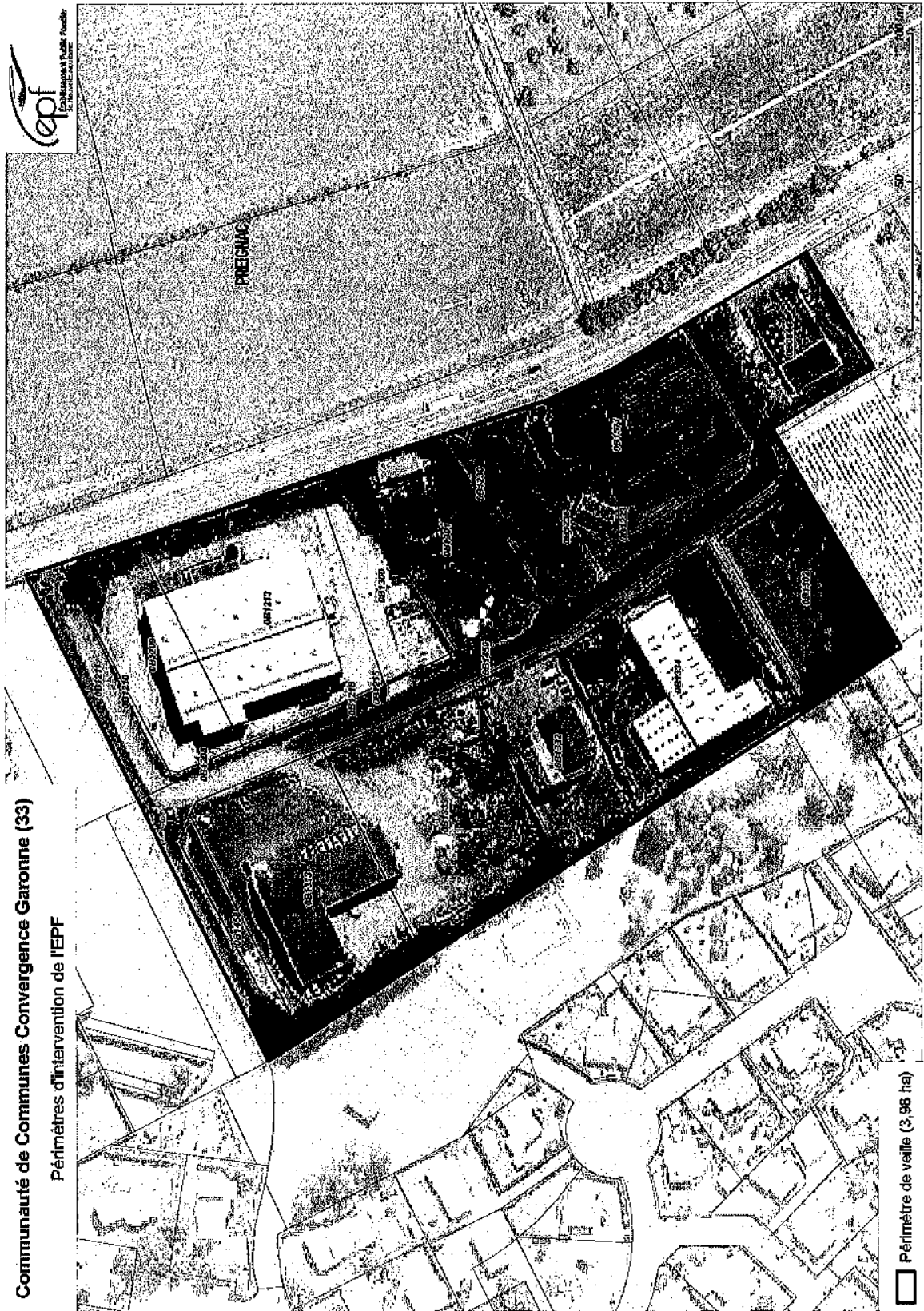
Périmètres d'intervention de l'EPPF



Identification des périmètres d'intervention

Communauté de Communes Convergence Garonne (33)

Périmètres d'intervention de l'EPFF

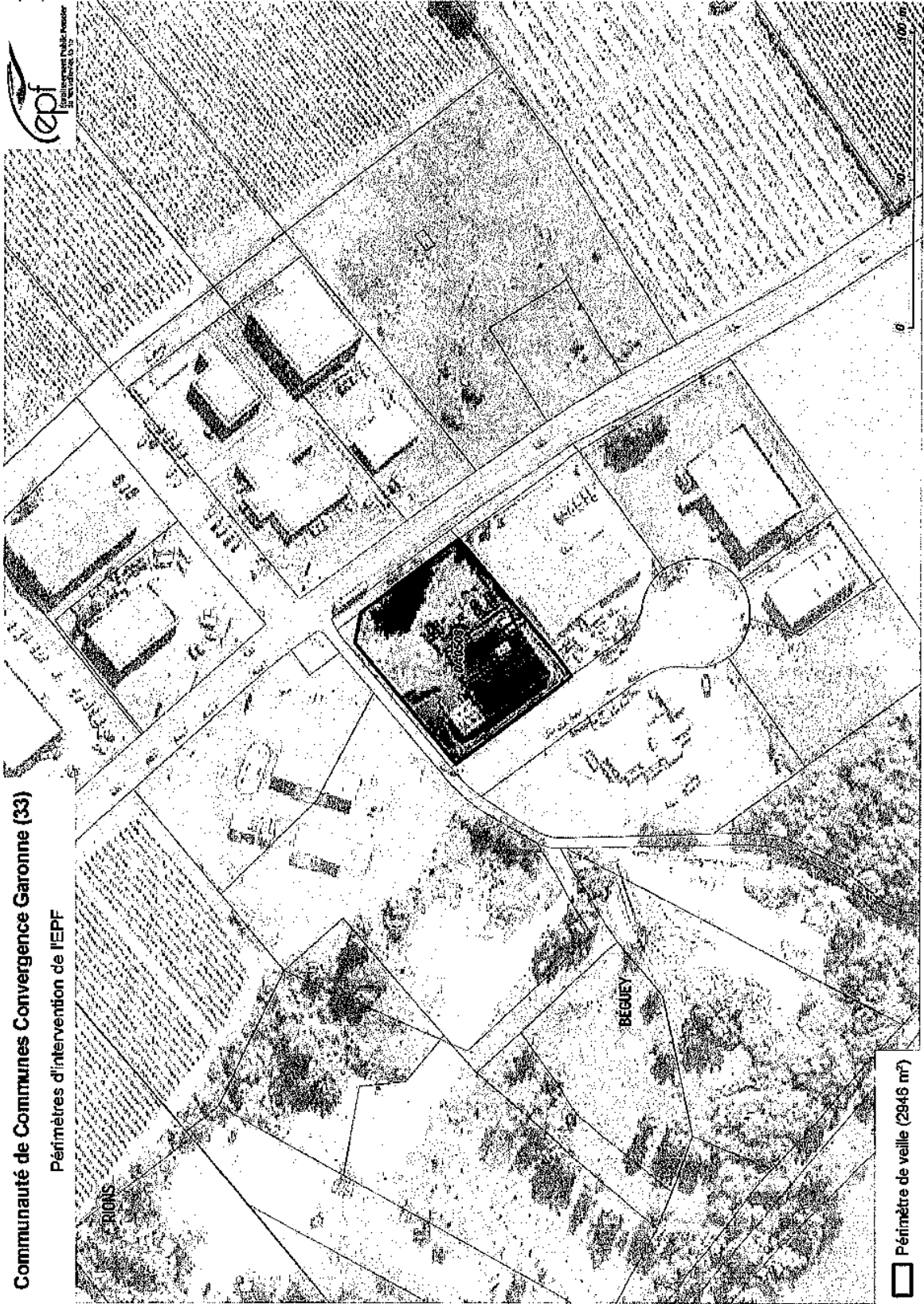


□ Périmètre de veille (3,96 ha)

Identification des périmètres d'intervention

Communauté de Communes Convergence Garonne (33)

Périmètres d'intervention de l'EPFF



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 qui est en cours de commercialisation (sur les 4ha, 2.5ha restent à commercialiser 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 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
- ◆ 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.

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. 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.

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

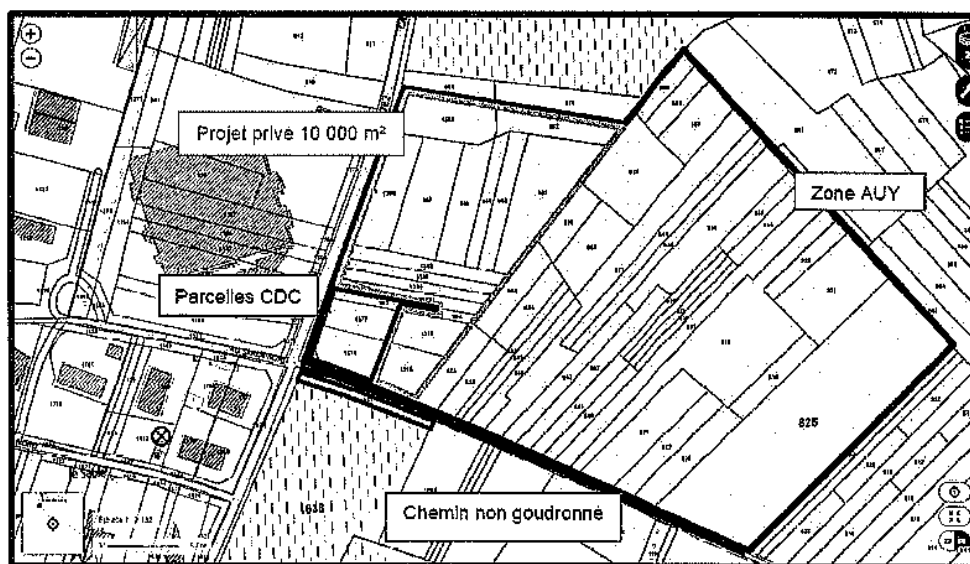
Ce périmètre correspond aux parcelles en vert, sur la carte

Secteur 1 : 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.

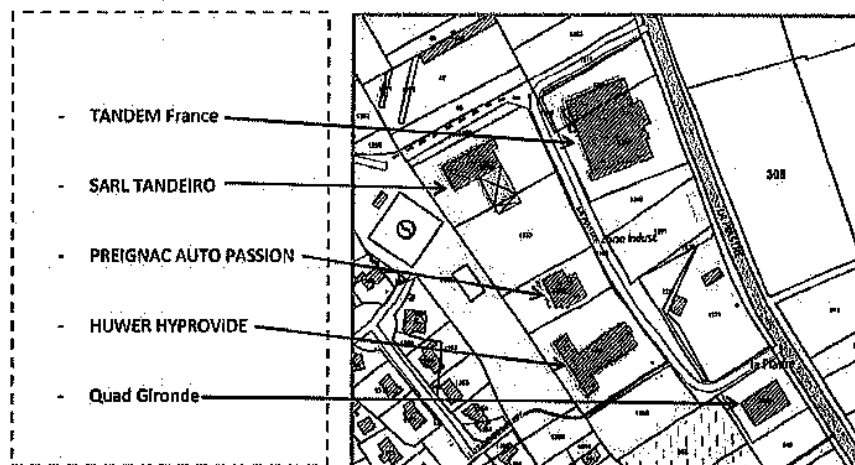
Secteur 2 : Commune de Preignac

Sur ce secteur, la Collectivité souhaite engager le renouvellement de la zone d'activités économique du Piastre, via notamment les parcelles cadastrés section B n°1301, 1302, 1230, 1233, 1236 et 1571.

Cette zone est située le long de la RD 1113, au sud du bourg de Preignac, excentrée des zones d'habitations. Elle comporte des entreprises d'industrie et d'artisanat majoritairement et une seule entreprise de services.

Après une analyse des fonciers par la Collectivité, plusieurs parcelles ont été identifiées comme pouvant être densifiées ou renouvelées pour réimplanter des activités économiques.

Situés en partie en zone rouge et bleu du PPRI, une analyse fine des potentialités d'implantations devra être réalisée avant d'envisager des acquisitions sur ces fonciers. Les services de l'Etat devront nécessairement être associés en amont des négociations.



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.

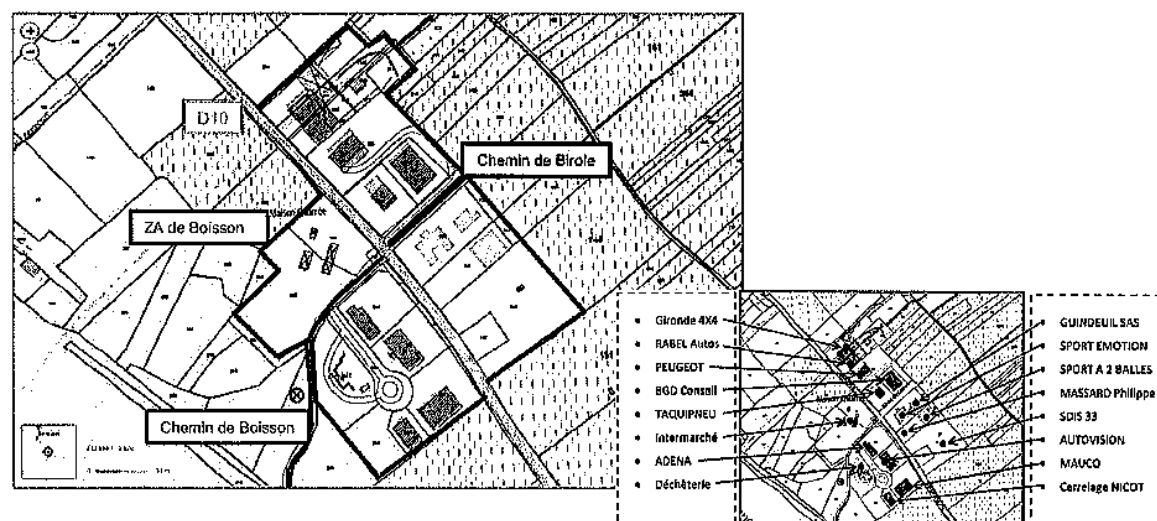
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

Secteur 3 : Commune de Béguéy

Sur ce secteur, la Collectivité souhaite engager le renouvellement de la zone d'activités économique du Béguéy, via notamment la parcelle cadastrée section A n°508, d'une surface de 2 966m².

Cette zone artisanale de Boisson est en limite des communes de Béguéy et de Rions, et située le long de la D 10, au nord de la Commune de Béguéy, excentrée des zones d'habitations. C'est la seule zone d'activités économiques de la Communauté de Communes en rive droite de la Garonne. Elle comporte 16 entreprises majoritairement dans les activités de commerce et de service.



Après une analyse des fonciers par la

Collectivité, une parcelle a été identifiée comme pouvant être densifiées ou renouvelées pour réimplanter des activités économiques. Il s'agit de la parcelle A n°508, anciennement occupé par ADENA, et aujourd'hui libre de toute occupation.

Les services de l'Etat devront nécessairement être associés en amont des négociations.

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 SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € HT).

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-095

B-2018-185 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, la Commune de Vertheuil (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **185**

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, la Commune de Vertheuil (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 revitalisation du centre-bourg entre la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, la Commune de Vertheuil (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- 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 01 OCT. 2018

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, la Commune de Vertheuil (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : Développement économique

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île a décidé de mettre en place, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une stratégie d'action foncière afin de renforcer son développement économique basé sur le tourisme et la culture. Cette stratégie passe notamment par l'acquisition d'un foncier aux capacités touristiques et culturelles de premier ordre, bénéficiant à l'ensemble de la presqu'île médocaine.

En effet, dans son ensemble, le Médoc souffre d'un fort déficit en matière d'outils de développement économique et manque de capacité d'accueil pour des projets culturels et touristiques de grandes tailles.

Fort de ce constat, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île s'est engagée dans une démarche volontariste, en concertation avec l'État, la Région, le Département et le Pays Médoc. L'objectif est de doter son territoire d'un équipement culturel et artistique majeur qui contribuerait à son rayonnement tant sur le plan économique, que social.

Ce nouvel équipement doit :

- Rendre la culture accessible à tous en renforçant le travail de sensibilisation et de partenariat avec l'ensemble des acteurs
- Permettre de rendre opérationnel le retour du Festival Reggae Sun Ska en Médoc, festival considéré comme une véritable locomotive du projet qui permettra de fédérer tous les acteurs du territoire dans les domaines artistique, culturel, économique, touristique et social.
- Fédérer une trentaine d'associations culturelles et artistiques.
- Développer des pratiques culturelles et favoriser leur diffusion
- Permettre de mutualiser les moyens dans le domaine culturel, notamment avec la présence de l'IDDAC (Institut Départemental Développement Artistique Culturel).
- Être un site multimodal, exploitable pour des spectacles, de la logistique, des bureaux, des conférences, des expositions, etc.

Une note d'opportunité sur le choix du site a été réalisée par la Société de Géomètres-Experts « Parallèle 45 » le 25 février 2016.

Cette dernière a démontré que pour répondre à cet objectif, le domaine de Nodris, situé sur la commune de Vertheuil, est le lieu pressenti pour accueillir ces différents événements culturels, musicaux et le pôle de ressources artistique. Ce domaine est composé d'un bâtiment rénové de 700m², d'un château de 600 m² avec 30 chambres dont 14 déjà rénovées ainsi que plusieurs dépendances à réhabiliter. Le domaine non bâti représente une superficie de 25 hectares. Sa situation géographique en fait également un véritable atout puisqu'en plus d'être au cœur de la Communauté de Communes

Médoc Cœur de Presqu'île, il est plus généralement en centre du Médoc, au bord de son axe routier principal, la RD1215.

Des terrains entourant le site et appartenant à un agriculteur devraient aussi faire l'objet d'une acquisition (ajout de 18,5 ha supplémentaires), de manière à obtenir une unité foncière davantage compatible avec le projet.

La réhabilitation de certains bâtiments sera nécessaire et le coût sera fonction de la destination des lieux. Il conviendra par ailleurs de sécuriser l'accès au site par la RD 1215 et de réaliser des parkings.

Ce projet est inscrit au titre du Contrat de Ruralité qu'a signé la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île en Juin 2017, et répond à la mise en œuvre des politiques publiques de la collectivité. De même, le Pacte Médoc, programme d'actions et de coopérations territoriales du Département de la Gironde flèche ce dernier comme prioritaire pour le développement de l'offre culturelle et sociale.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à l'ensemble du site de Nodris

- **Projet : Domaine de Nodris**

Site : Parcelles cadastrées C 2795, C 1462, C 2793, C 2489, C 2791, C 2789, C 2491, C 2798, C 2797, C 1450, C 2800, C2616, C1438, C1437, C1459, C1460, C2788, C2790, C2792, C2794, C2796 et C2799.

Le site, à l'ouest de la Commune de Vertheuil, est composé de plusieurs ensembles de propriétés appartenant à deux SCI différentes.

Le premier correspond à un ancien domaine agricole composé d'un bâtiment rénové de 700m2, d'un château du XXème de 600 m2 avec 30 chambres dont 14 déjà rénovées ainsi que plusieurs dépendances à réhabiliter. Cet ensemble bâti a été aménagé il y a une dizaine d'années pour recevoir des événements et des réceptions, et bénéficie ainsi de locaux adaptés pour recevoir du public. Le domaine non bâti représente une superficie de 25 hectares, dont une superbe cheneraie, lieu de mémoire du maquis médocain pendant la Seconde Guerre Mondiale.

Le second ensemble de terrains entourant le site est composé d'une plaine céréalière et d'un bois. Il représente près de 18,5 ha supplémentaires et permet d'obtenir une unité foncière davantage compatible avec le projet. Un ancien hangar agricole est également présent sur le site.

L'ensemble est délimité à l'Ouest par la D1215 et nécessite une sécurisation des accès. Le reste est bordé par la forêt, et aucune habitation ne se trouvent à proximité immédiate.

L'ensemble du site est actuellement classé en zone A du PLU de Vertheuil, à l'exception de la cheneraie qui est une Espace Boisé Classé (EBC).

Projet : La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île comme il a été expliqué dans le préambule souhaite créer sur ce vaste ensemble un pôle majeur pour le développement économique du territoire. Cet équipement doit non seulement permettre au territoire d'accueillir un grand festival annuel, qui demeure l'un des plus grands festivals musicaux français, mais également d'offrir à l'année un espace commun à plusieurs dizaines d'associations touristiques et culturelles actuellement dispersées. Il devrait ainsi permettre la mutualisation des moyens pour la majeure partie des acteurs touristiques et culturels médocains.

Le projet sera porté par la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île qui sera accompagnée par des partenaires institutionnels comme l'État, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, le Pays Médoc, la CdC Médoc Atlantique, la CdC Médullienne, et la

Commune de Vertheuil. Des partenaires associatifs devraient aussi prendre part au projet comme M'AGIE, Les Tourelles ou La Semaine de l'Art.

Le tourisme étant l'un des éléments moteurs de l'économie médocaine, la création d'un site de cette importance favorisera le développement des entreprises spécialisées dans ce secteur mais aura également des répercussions positives pour l'ensemble des commerces des bourgs environnants.

De ce fait, la mise en place de la stratégie foncière avec l'EPF devrait s'effectuer à travers l'acquisition par ce dernier des deux ensembles immobiliers composant le site de Nodris, afin de permettre à la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île de réaliser les premiers aménagements et d'organiser les financements pour son acquisition à la fin du portage foncier. Il est important de préciser que l'EPF ne pourra acquérir ce foncier que s'il est libre de toutes occupations.

Dès lors pendant les négociations que l'EPF mènera avec les propriétaires, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île s'engage à entamer les demandes de subventions auprès des différents acteurs institutionnels afin d'être en capacité de racheter l'ensemble du foncier à l'EPF au terme de la convention.

Enfin, en parallèle, la Commune de Vertheuil, s'engage en entamer, avec la Communauté de Communes la mise en compatibilité de son document d'urbanisme par une déclaration de projet, avant l'achat des terrains par l'EPF, afin de déclasser leurs fonctions agricoles si nécessaire au projet.

Phasage : Etant donné que le Domaine de Nodris est en vente depuis plusieurs années, et le propriétaire des terres agricoles est vendeur, les négociations sur l'ensemble du site interviendront dès 2018.

Le portage foncier, doit permettre à la collectivité de rassembler les différents financements institutionnels et privés de manière à envisager une cession rapide à la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île.

Les services de l'Etat, la Région, le Département et les autres acteurs majeurs du projet devront être nécessaires consultés et associés pour ce projet majeur en Médoc.

En effet, la nécessaire modification du PLU de la Commune, la sécurisation des accès et du site, ainsi que la mise en place d'une politique de développement économique basée sur la culture ne peuvent se faire sans la mobilisation de l'ensemble de ces partenaires.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE (33),
LA COMMUNE DE VERTHEUIL,
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île dont le siège est situé au 10 place du Maréchal Foch, 33340 Lesparre-Médoc représentée par son Président, **Monsieur Jean-Brice HENRY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la CCMP** » ;

D'une part,

La Commune de Vertheuil, dont la mairie est située 2, place Saint-Pierre 33180 Vertheuil représentée par son maire, **Monsieur Rémi JARRIS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

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 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part



Identification des périmètres d'intervention

2

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de Médoc Cœur de Presqu'île

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île (CCMCP) est située dans le Département de la Gironde au centre du Médoc. Cette dernière, créée au 1^{er} janvier 2017, est issue de la fusion de la Communautés de Communes du Centre-Médoc et de la Communautés de Communes Cœur du Médoc. Cette fusion lui permet de rassembler 30 019 habitants répartie en 19 communes qui sont Bégadan, Blaignan, Cissac-Médoc, Civrac-en-Médoc, Couquèques, Gaillan-en-Médoc, Lesparre-Médoc, Ordonnac, Pauillac, Prignac-en-Médoc, Saint-Christoly-Médoc, Saint-Estèphe, Saint-Germain-d'Esteuil, Saint-Julien-Beychevelle, Saint-Laurent-Médoc, Saint-Sauveur, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc et Vertheuil.

Le siège de Communauté de Communes se situe à Lesparre-Médoc, le chef-lieu d'arrondissement et le bureau centralisateur du canton. Cette sous-préfecture de 5 700 habitants en 2015, est le principal pôle (hors littoral) du Nord de la presqu'île médocaine. Cependant les communes du Sud de la communauté de communes sont historiquement polarisés par la cité viticole de Pauillac (4 861 habitants en 2015) ainsi que de plus en plus de Saint-Laurent-Médoc (4 569 habitants en 2015) qui bénéficie depuis les années 1990 d'une croissance démographique exponentielle.

En dehors de ces trois pôles structurant, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île abrite également des pôles secondaires, qui grâce à la création et au développement de zone d'activités sur le territoire tendent à se renforcer. Il s'agit d'une part de Cissac-Médoc (1 997 habitants en 2015), dont la ZAE communautaire de Beauchêne au bord de la D1215 ne cesse de se développer, et de Gaillan-en-Médoc (2 111 habitants), commune limitrophe au Nord de Lesparre, qui bénéficie de l'implantation sur son territoire d'entreprises commerciales, artisanales et industrielles.

Le reste du territoire communautaire abrite des communes plus rurales, de tailles différentes, dont l'activité est très majoritairement tournée vers la filière vini-viticole.

Un ScOT intitulé « Médoc 2033 » est en cours d'élaboration sur les territoires de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île et de la Communauté de Communes limitrophe au sud, La Médulienne. Il devrait permettre de mettre en cohérence et de coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires composés par les deux communautés de communes, pour consolider leur attractivité et leur dynamisme tout en préservant leur identité.

Ce document cadre apparait de plus en plus nécessaire notamment pour structurer la croissance démographique qui demeure très inégale sur le territoire de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île.

Tout d'abord, on assiste à une déprise démographique sur le nord et la façade estuarienne de la CCMCP. Ce phénomène s'explique en partie par l'isolement des communes les plus au Nord, la dégradation d'un habitat ancien très majoritairement en centre-bourg, et une pression foncière viticole sur les communes aux appellations prestigieuses éponymes Pauillac, Saint-Estèphe et Saint-Julien-Beychevelle.

En revanche, l'arrière-pays de Gaillan-en-Médoc à Saint-Laurent-Médoc connaît une croissance démographique qui demeure très dynamique pour les communes les plus au Sud. Ce phénomène est expliqué par la proximité de ces communes avec la route D 1215, véritable colonne vertébrale de la presqu'île médocaine, qui les relie à la métropole bordelaise distante d'une cinquantaine de kilomètres. Ainsi l'habitat pavillonnaire dans ces communes se développe à grande échelle pour accueillir de nouveaux arrivants métropolitains, mais également les populations quittant les centres-bourgs anciens des communes estuariennes. Ce développement est aussi permis par les réserves foncières

conséquentes dont disposent ces communes, beaucoup moins viticoles et possédant plusieurs milliers d'hectares forestiers.

L'économie de la CCMCP demeure très profondément portée dans la filière viti-vinicole, qui emploie plusieurs milliers de personnes répartie dans quelques centaines d'exploitations viticoles de toutes tailles ou d'entreprises spécialisées dans cette filière. Cette filière d'excellence n'est pourtant pas la seule activité agricole du territoire communautaire, qui abrite plusieurs milliers d'hectares de pins maritimes, de vastes plaines céréalières et de l'élevage dans les palus.

Pourtant, le territoire de la CCMCP, n'est pas seulement agricole et possède quelques industries de pointes notamment dans les domaines des composants électroniques d'aviations. Le port de Pauillac, antenne du Port autonome de Bordeaux abrite quant à lui une zone de stockage d'hydrocarbure sur le site de l'ancienne raffinerie, des appontements destinés aux cargos transportant le fuselage de l'Airbus A380 à destination de Toulouse-Blagnac et un port de plaisance de 150 places.

A côté de ces activités principales, la CCMCP dispose également d'un tissu de plus de 650 entreprises commerciales et artisanales.

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île demeure également un territoire au potentiel touristique important. En effet, l'ensemble des communes ne se situent qu'à une trentaine de minutes des plages océanes et pour les communes les plus méridionales a seulement une heure du centre-ville de Bordeaux.

Cependant le territoire de la CCMCP constitue aussi en lui-même une destination touristique importante en Gironde. Son vignoble, mondialement reconnu se compose principalement de cinq appellations protégées ; médoc, haut-médoc, pauillac, saint-estèphe et saint-julien. Elles s'étendent toutes le long de sa façade estuarienne, traversée par la célèbre « Route des Châteaux » (D2) qui parcourt les vignobles prestigieux de Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac et Saint-Estèphe. Ces vignobles d'excellences ont permis l'émergence et le développement de la filière oenotouristique qui se décline dans la restauration, l'hôtellerie, les gîtes ruraux ou les commerces spécialisés. Cette filière est renforcée depuis l'aménagement il y a quelques années à Pauillac d'un quai destiné aux croisières fluviales, qui permet l'arrivée de touristes en plus grandes quantités. Ce développement devrait s'accélérer avec le projet d'accueil des paquebots de croisières de grandes tailles en aval du port de Bordeaux, qui devrait voir le jour à l'horizon 2020 au nord du centre-ville.

A côté des propriétés viticoles prestigieuses, le tourisme de CCMCP est aussi valorisé par la présence d'un riche patrimoine méconnue comme l'abbaye de Vertheuil, la Tour de l'Honneur de Lesparre, les églises romanes dispersées ou les petits ports de l'estuaire.

Malgré ce potentiel remarquable la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, et plus généralement le Médoc ne possède pas d'équipement culturel et touristique assez grand ou identifié pour rivaliser avec les pôles touristiques du saint-émilionnais ou du bassin d'Arcachon.

La Commune de Vertheuil

La Commune de Vertheuil est située au cœur de la presqu'île médocaine. Elle est membre de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île depuis sa création en janvier 2017.

Le territoire communal, qui s'étend sur près de 2 200 hectares, est divisé en trois parties :

- Le sud et l'est de la commune se composent de vastes plateaux dédiés à la viticulture, mais abritent aussi le bourg de la commune et ses principaux hameaux comme Lugagnac
- L'ouest du territoire est essentiellement occupé par le massif forestier avec quelques hameaux isolés comme La Causade et Cazeaux. C'est aussi à l'extrémité ouest de Vertheuil, entre la RD1210 et le massif forestier que se trouve le site de Nodris.

- Le nord du territoire est quant à lui recouvert par le marais du Reysson.

La démographie communale demeure assez dynamique depuis les années 1980, et atteignait en 2015 les 1 281 habitants. Vertheuil, est un village attractif grâce à ses nombreux terrains constructibles à prix modéré, à mi-chemin de Pauillac et Lesparre, et non loin de la RD1215.

La commune abrite un patrimoine historique et architectural important qui remonte au Néolithique, mais qui est surtout représenté par son ancienne abbaye de chanoines réguliers de Saint Augustin, sa forteresse du XIème et XIVème siècle, et son église abbatiale classée depuis 1840 aux Monuments Historiques. L'abbaye, qui est une propriété communale, est un des lieux de manifestations culturelles majeures de la Communauté de Communes.

Le bourg de Vertheuil a su conserver un certain dynamisme avec le maintien de plusieurs commerces de proximité (boulangerie, épicerie, café) et la présence d'une cinquantaine d'entreprises.

La filière viti-vinicole demeure également très présente dans l'économie communale dont le terroir est au nord de l'AOC haut-médoc, comme l'illustre la présence d'une vingtaine d'exploitations viticoles mais aussi d'une tonnellerie. L'activité sylvicole est aussi présente dans le massif forestier (les espaces boisés couvrent 33% du territoire), ainsi que l'élevage et la polyculture dans les marais.

L'économie communale est marquée par la présence d'une importante Maison de Retraite dans le hameau de Lugagnac, la Fondation Roux.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune incitent à :

- conforter le développement du Bourg autour des sites classés et des hameaux équipés de réseaux,
- conforter la viticulture comme activité économique de premier plan, autour des crus bourgeois et des viticulteurs de la Châtellenie (coopérative),
- conforter la vocation touristique de la Commune autour de ses sites classés (Abbaye de Vertheuil, Pôle Culturel et Touristique), des espaces naturels et des projets touristiques développés à Nodris, la Gravière et Beyzac.

Le Projet de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île :

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île a décidé de mettre en place, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une stratégie d'action foncière afin de renforcer son développement économique basé sur le tourisme et la culture. Cette stratégie passe notamment par l'acquisition d'un foncier aux capacités touristiques et culturelles de premier ordre, bénéficiant à l'ensemble de la presqu'île médocaine.

En effet, dans son ensemble, le Médoc souffre d'un fort déficit en matière d'outils de développement économique et manque de capacité d'accueil pour des projets culturels et touristiques de grandes tailles.

Forte de ce constat, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île s'est engagée dans une démarche volontariste, en concertation avec l'État, la Région, le Département et le Pays Médoc. L'objectif est de doter son territoire d'un équipement culturel et artistique majeur qui contribuerait à son rayonnement tant sur le plan économique, que social.

Ce nouvel équipement doit :

- Rendre la culture accessible à tous en renforçant le travail de sensibilisation et de partenariat avec l'ensemble des acteurs
- Permettre de rendre opérationnel le retour du Festival Reggae Sun Ska en Médoc, festival considéré comme une véritable locomotive du projet qui permettra de fédérer tous les acteurs du territoire dans les domaines artistique, culturel, économique, touristique et social.
- Fédérer une trentaine d'associations culturelles et artistiques.
- Développer des pratiques culturelles et favoriser leur diffusion
- Permettre de mutualiser les moyens dans le domaine culturel, notamment avec la présence de l'IDDAC (Institut Départemental Développement Artistique Culturel).
- Être un site multimodal, exploitable pour des spectacles, de la logistique, des bureaux, des conférences, des expositions, etc.

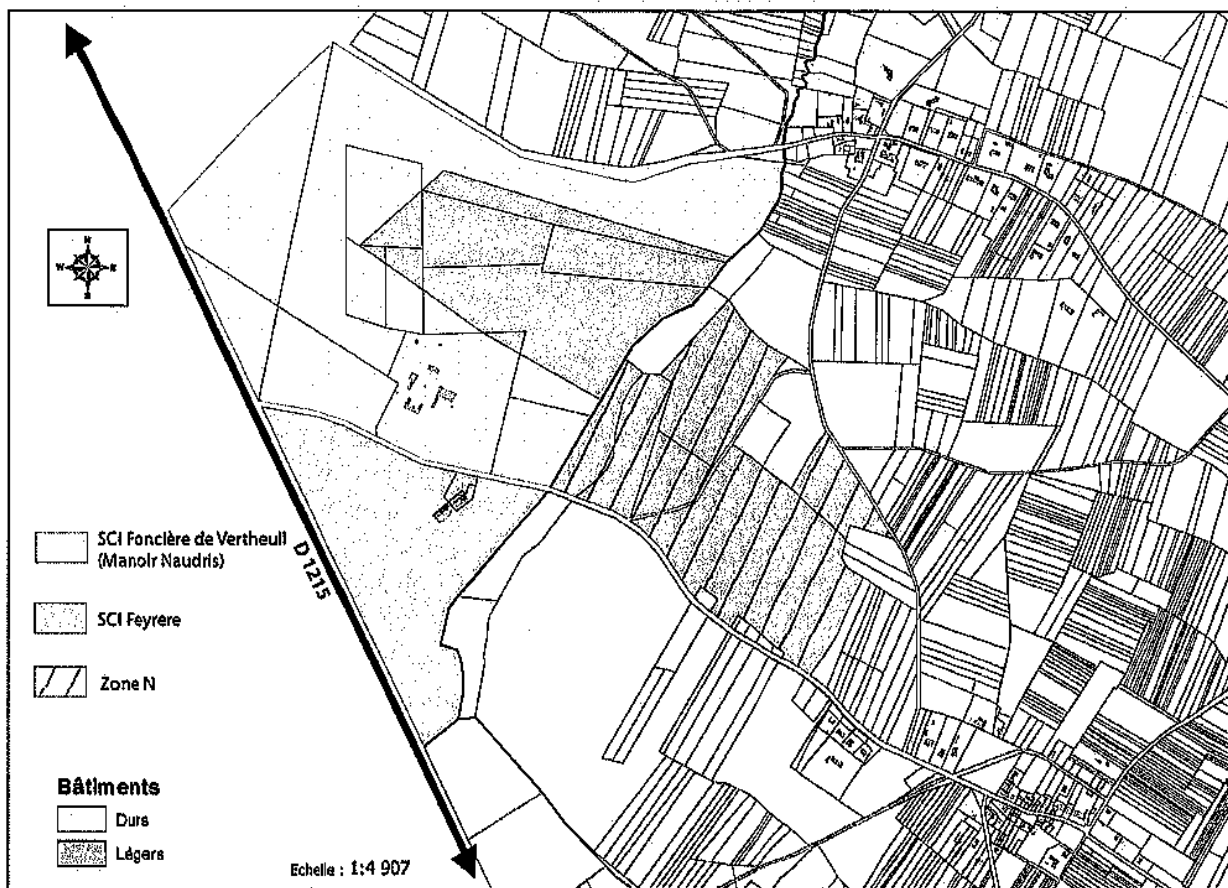
Une note d'opportunité sur le choix du site a été réalisée par la Société de Géomètres-Experts « Parallèle 45 » le 25 février 2016.

Cette dernière a démontré que pour répondre à cet objectif, le domaine de Nodris, situé sur la commune de Vertheuil, est le lieu pressenti pour accueillir ces différents événements culturels, musicaux et le pôle de ressources artistique. Ce domaine est composé d'un bâtiment rénové de 700m², d'un château de 600 m² avec 30 chambres dont 14 déjà rénovées ainsi que plusieurs dépendances à réhabiliter. Le domaine non bâti représente une superficie de 25 hectares. Sa situation géographique en fait également un véritable atout puisqu'en plus d'être au cœur de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, il est plus généralement en centre du Médoc, au bord de son axe routier principal, la RD1215.

Des terrains entourant le site et appartenant à un agriculteur devraient aussi faire l'objet d'une acquisition (ajout de 18,5 ha supplémentaires), de manière à obtenir une unité foncière davantage compatible avec le projet.

La réhabilitation de certains bâtiments sera nécessaire et le coût sera fonction de la destination des lieux. Il conviendra par ailleurs de sécuriser l'accès au site par la RD 1215 et de réaliser des parkings.

Ce projet est inscrit au titre du Contrat de Ruralité qu'a signé la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île en Juin 2017, et répond à la mise en œuvre des politiques publiques de la collectivité. De même, le Pacte Médoc, programme d'actions et de coopérations territoriales du Département de la Gironde flèche ce dernier comme prioritaire pour le développement de l'offre culturelle et sociale.



L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- 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 Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île 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 Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

• Projet : Domaine de Nodris

Site : Parcelles cadastrées C 2795, C 1462, C 2793, C 2489, C 2791, C 2789, C 2491, C 2798, C 2797, C 1450, C 2800, C2616, C1438, C1437, C1459, C1460, C2788, C2790, C2792, C2794, C2796 et C2799.

Le site, à l'ouest de la Commune de Vertheuil, est composé de plusieurs ensembles de propriétés appartenant à deux SCI différentes.

Le premier correspond à un ancien domaine agricole composé d'un bâtiment rénové de 700m², d'un château du XXème de 600 m² avec 30 chambres dont 14 déjà rénovées ainsi que plusieurs dépendances à réhabiliter. Cet ensemble bâti a été aménagé il y a une dizaine d'années pour recevoir des événements et des réceptions, et bénéficie ainsi de locaux adaptés pour recevoir du public. Le domaine non bâti représente une superficie de 25 hectares, dont une superbe cheneraie, lieu de mémoire du maquis médocain pendant la Seconde Guerre Mondiale.

Le second ensemble de terrains entourant le site est composé d'une plaine céréalière et d'un bois. Il représente près de 18,5 ha supplémentaires et permet d'obtenir une unité foncière davantage compatible avec le projet. Un ancien hangar agricole est également présent sur le site.

L'ensemble est délimité à l'Ouest par la D1215 et nécessite une sécurisation des accès. Le reste est bordé par la forêt, et aucune habitation ne se trouvent à proximité immédiate.

L'ensemble du site est actuellement classé en zone A du PLU de Vertheuil, à l'exception de la cheneraie qui est une Espace Boisé Classé (EBC).

Projet : La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île comme il a été expliqué dans le préambule souhaite créer sur ce vaste ensemble un pôle majeur pour le développement économique du territoire. Cet équipement doit non seulement permettre au territoire d'accueillir un grand festival annuel, qui demeure l'un des plus grands festivals musicaux français, mais également d'offrir à l'année un espace commun à plusieurs dizaines d'associations touristiques et culturelles actuellement dispersées. Il devrait ainsi permettre la mutualisation des moyens pour la majeure partie des acteurs touristiques et culturels médocains.

Le projet sera porté par la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île qui sera accompagnée par des partenaires institutionnels comme l'État, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, le Pays Médoc, la CdC Médoc Atlantique, la CdC Médullienne, et la Commune de Vertheuil. Des partenaires associatifs devraient aussi prendre part au projet comme M'AGIE, Les Tourelles ou La Semaine de l'Art.

Le tourisme étant l'un des éléments moteurs de l'économie médocaine, la création d'un site de cette importance favorisera le développement des entreprises spécialisées dans ce secteur mais aura également des répercussions positives pour l'ensemble des commerces des bourgs environnants.

De ce fait, la mise en place de la stratégie foncière avec l'EPF devrait s'effectuer à travers l'acquisition par ce dernier des deux ensembles immobiliers composant le site de Nodris, afin de permettre à la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île de réaliser les premiers aménagements et d'organiser les financements pour son acquisition à la fin du portage foncier. Il est important de préciser que l'EPF ne pourra acquérir ce foncier que s'il est libre de toutes occupations.

Dès lors pendant les négociations que l'EPF mènera avec les propriétaires, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île s'engage à entamer les demandes de subventions auprès des différents acteurs institutionnels afin d'être en capacité de racheter l'ensemble du foncier à l'EPF au terme de la convention.

Enfin, en parallèle, la Commune de Vertheuil, s'engage en entamer, avec la Communauté de Communes la mise en compatibilité de son document d'urbanisme par une déclaration de projet, avant l'achat des terrains par l'EPF, afin de déclasser leurs fonctions agricoles si nécessaire au projet.

Phasage : Etant donné que le Domaine de Nodris est en vente depuis plusieurs années, et le propriétaire des terres agricoles est vendeur, les négociations sur l'ensemble du site interviendront dès 2018.

Le portage foncier, doit permettre à la collectivité de rassembler les différents financements institutionnels et privés de manière à envisager une cession rapide à la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île.

Les services de l'Etat, la Région, le Département et les autres acteurs majeurs du projet devront être nécessaires consultés et associés pour ce projet majeur en Médoc.

En effet, la nécessaire modification du PLU de la Commune, la sécurisation des accès et du site, ainsi que la mise en place d'une politique de développement économique basée sur la culture ne peuvent se faire sans la mobilisation de l'ensemble de ces partenaires.

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 d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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 Communauté des Communes en la personne de son président de l'EPCI, 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 Médoc Cœur de
Presqu'île
représentée par son Président,

La Commune de Vertheuil
représentée par son Maire,

Jean-Brice HENRY

Rémi JARRIS

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-096

B-2018-186 Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **186**

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

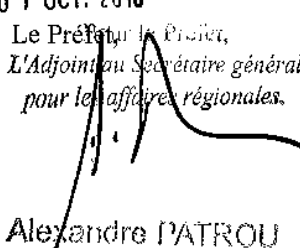
La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**


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

Alexandre PATROU

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

Séance du mardi 25 septembre 2018

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

Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La Commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes Médoc Atlantique ont décidées d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération d'action foncière sur le territoire communal pour le maintien de son développement économique et la reconversion de friches.

L'activité touristique est le véritable moteur du dynamisme et de l'attractivité de Soulac. Ainsi la petite ville de 2 600 habitants accueille entre 40 000 et 50 000 estivants chaque année.

La capacité d'accueil d'estivant de la Commune est assez forte avec 123 chambres d'hôtel, 2 400 locations saisonnières, mais surtout près de 3 000 places de campings.

Cependant, Soulac ne dispose d'aucun hébergement (hors camping) de plus de trois étoiles, ce qui limite fortement son attractivité pour un tourisme haut-de-gamme. Pourtant, avec le développement de l'œnotourisme dans la presqu'île médocaine, la saturation du bassin d'Arcachon et le rayonnement international de Bordeaux, il existe un véritable potentiel pour la cité soulacaise dont le cadre de vie et le patrimoine pourrait séduire cette nouvelle clientèle.

En parallèle, la Commune doit aussi renouveler son offre commerciale dont l'activité devient de plus en plus saisonnière avec une baisse du niveau qualitatif notamment dans sa rue principale, la rue de la Plage, qui concentre la majeure partie des commerces. Ce phénomène s'explique en partie à cause d'une rotation des commerces très importante.

Ainsi face à la concurrence des stations du Bassin d'Arcachon et du reste de la côte médocaine comme, Lacanau-Océan, Soulac-sur-Mer doit entreprendre une politique de renouvellement de son offre commerciale mais surtout diversifier son offre d'hébergement sur des catégories encore non représentées.

Pour cela, la Commune de Soulac et la Communauté de Communes Médoc Atlantique souhaitent mener des interventions foncières avec l'EPFNA sur plusieurs sites du cœur de son centre-ville.

Il s'agit notamment d'acquérir le foncier emblématique de l'ancien Abbaye des Bénédictins reconvertie en colonie de vacances aujourd'hui vacante, située au-dessus de la Basilique Notre Dame.

Cet ensemble pourrait accueillir un projet d'envergure.

Une autre acquisition doit permettre la résorption d'une friche au cœur de la rue piétonne de la Plage, pour réimplanter des commerces de qualité avec des logements locatifs non saisonniers en étage et valoriser le centre historique de la cité.

-Montant : 5 000 000 €

-Durée : 6 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre aux deux fonciers identifiés dans la convention

Périmètre de veille : Il s'étend sur les parties centrales de Soulac

- **Projet 1 : Monastère des Bénédictins**

Site : Parcelle cadastrée AI 01

Le site est composé d'un ensemble bâti, au cœur d'un vaste parc, d'une superficie de plus de trois hectares et demi, situé à l'entrée principale du centre-ville de Soulac, entre l'avenue Jean Edmond Laporte, l'avenue du Général De Gaulle et la voie ferrée Soulac- Le Verdon.

Il s'agit de l'ancien monastère des Bénédictins édifiée en 1874, après le désensablement de la basilique toute proche. Le monastère vivait de la production de vin des sables sur le vignoble soulacais aujourd'hui disparu, et a été racheté et transformé en colonie de vacances par un établissement bancaire qui en est toujours propriétaire.

Le bâtiment principal, possède une architecture remarquable, mêlant le néo-roman avec l'architecture typique des villas soulacaise. Construit en forme de « L » sur trois étages, il correspond à l'ancien bâtiment habité du monastère. A proximité immédiate de ce bâtiment, se trouve les anciens chais et dépendances du lieu toutes les deux en R+1. Le parc est aussi parsemé de plusieurs bungalows et de quelques équipements sportifs.

L'ensemble est dans un très bon état.

Projet : Consciente de la position stratégique de ce bâtiment à l'entrée du cœur commerçant de la station balnéaire, la Commune de Soulac souhaite faire acquérir ce bien inutilisé depuis plusieurs années par l'EPF pour réaliser un projet économique capital. Le site pourrait être reconverti en hôtel ou en infrastructure de loisir. Ce nouvel équipement devrait non seulement accroître l'attractivité économique de Soulac, mais surtout diversifier son offre touristique très peu présente sur le marché du haut-de-gamme.

- **Projet 2 : Friche rue de la Plage**

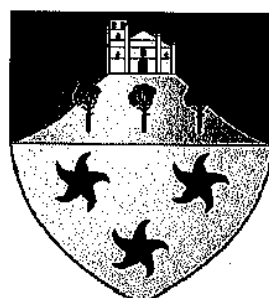
Site : Parcelle cadastrée AD 432

Le site est composé d'une parcelle unique de 537m2, au centre de la rue de la Plage, principale artère piétonne et commerciale de la ville.

Il est occupé par une construction inachevée et laissée en l'état depuis des années. Ce terrain vague au cœur du centre touristique de Soulac est dissimulé de la rue par des panneaux posés par la municipalité

Projet : Compte tenu de l'emplacement au centre de la principale rue commerçante de la ville et de l'image négative que le foncier renvoi, la Commune souhaite que l'EPF acquière cette friche. Une fois sa démolition effectuée, ce dernier doit permettre d'ouvrir et de mettre en valeur une placette méconnue et réaménagé de Soulac, où trône un ancien casino de style mauresque, mais surtout d'installer plusieurs commerces en rez-de-chaussée et des appartements collectifs non saisonniers dans les étages.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Soulac-sur-Mer

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ENTRE
LA COMMUNE DE SOULAC-SUR-MER (33)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ATLANTIQUE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Commune de Soulac-sur-Mer dont la Mairie est située au 2, Rue Hôtel de Ville – 33780 SOULAC-SUR-MER représentée par son maire, **Monsieur Xavier PINTAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes Médoc Atlantique dont le siège est située 9 Rue du Maréchal d'Ornano 33780 SOULAC-SUR-MER représentée par son Président, **Monsieur Xavier PINTAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité ou CCMA** » ;

Et

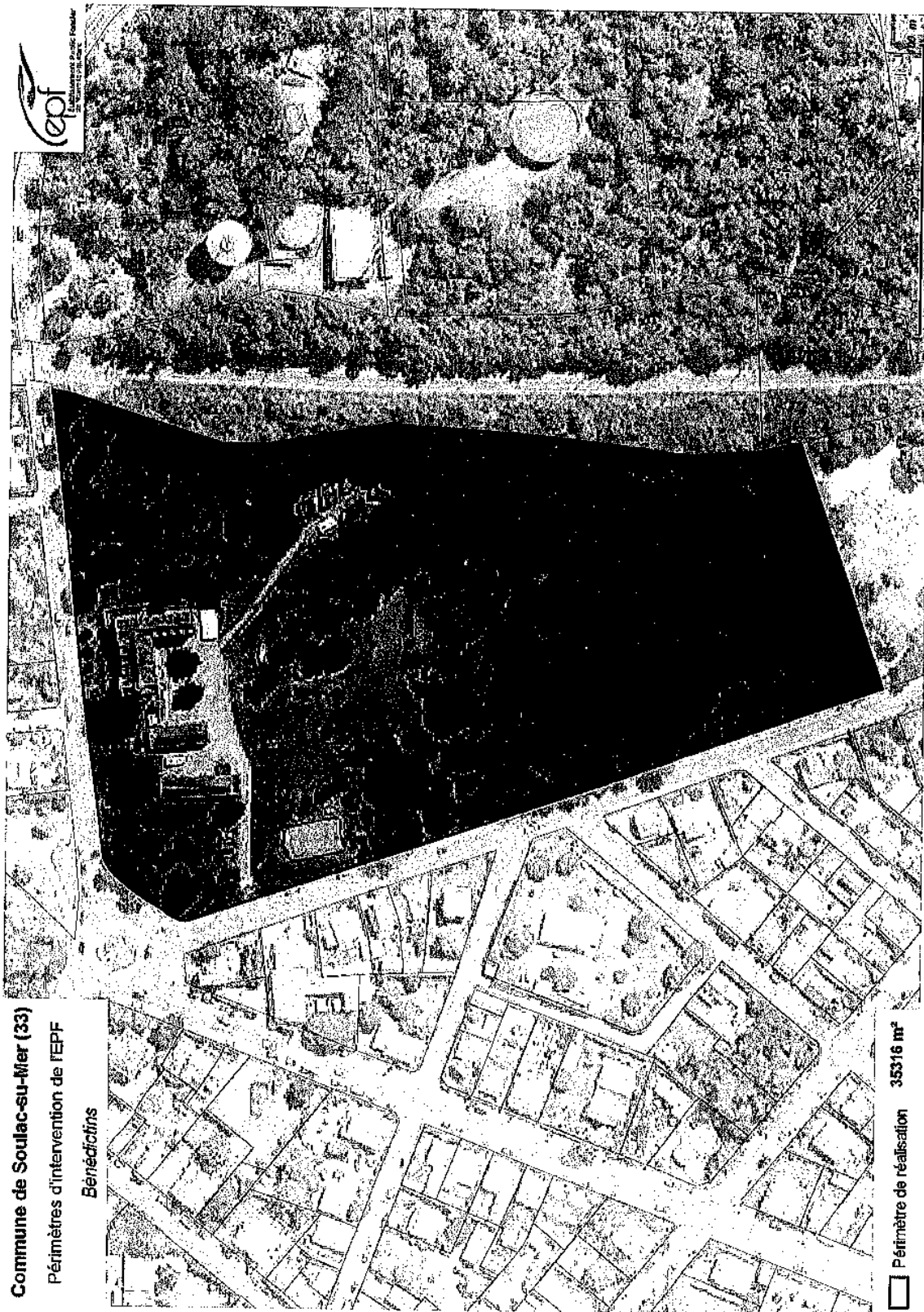
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en date du 25 septembre 2018.
Ci-après dénommé « **EFNA** » ;

D'autre part



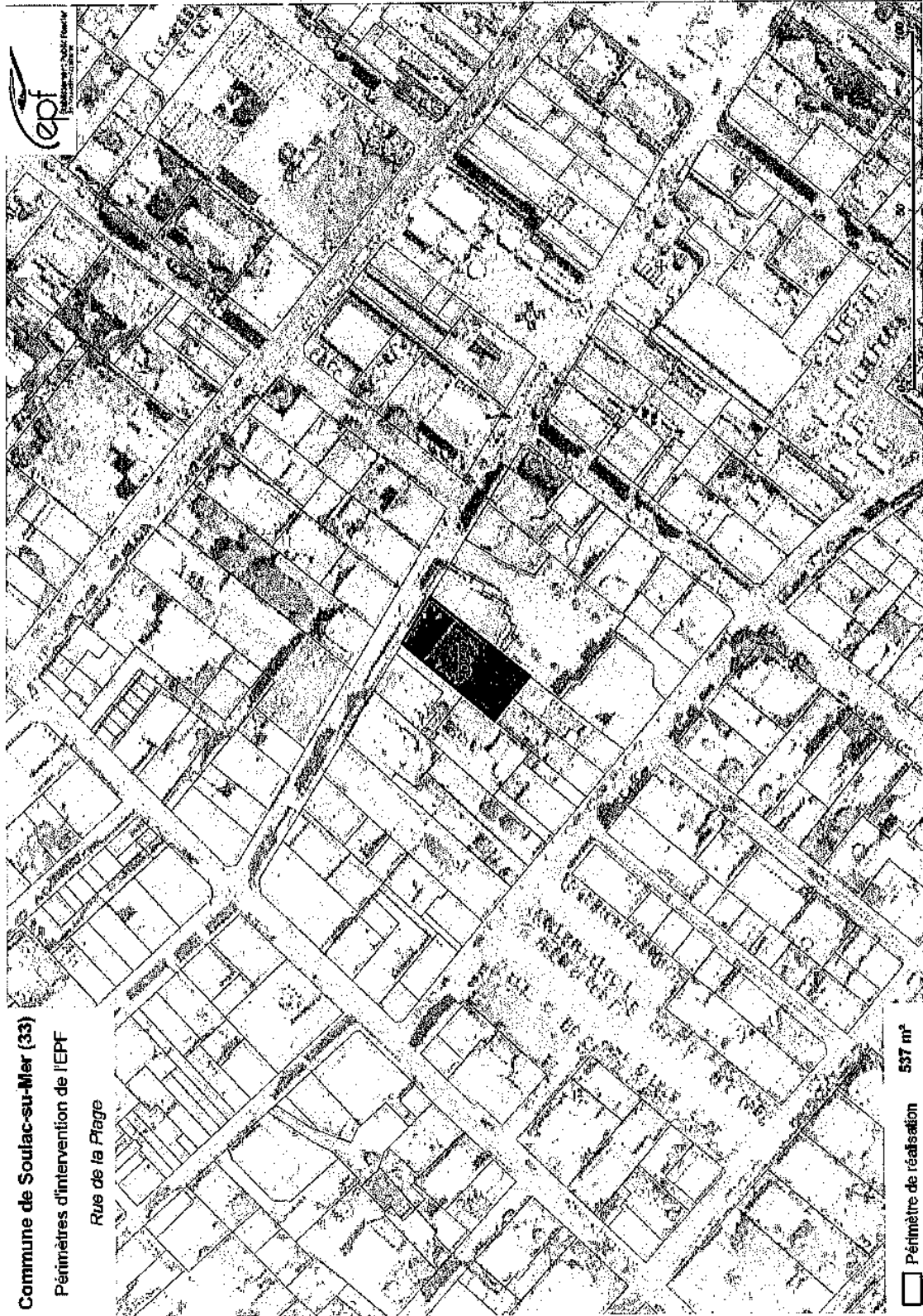
Identification des périmètres d'intervention

2



Identification des périmètres d'intervention

3



Identification des périmètres d'intervention

4

PRÉAMBULE

La Commune de Soulac-sur-Mer

La Commune Soulac est située dans le Département de la Gironde au nord de la presqu'île médocaine, bordée à l'ouest par une longue façade atlantique et à l'est par les marais de l'embouchure de l'estuaire de la Gironde. Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes des Lacs Médocains a fusionné avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. La ville dépend de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

En 2015, la population municipale dépassait les 2 600 habitants, ce qui fait de Soulac un pôle de proximité structurant pour les communes de la pointe du Médoc, situées au nord de Lesparre.

La démographie soulacaise s'est développée de manière progressive en parallèle de l'émergence du tourisme balnéaire au début du XX^{ème} siècle et son développement s'est accrue depuis les années 1960. En effet, la population municipale ne dépassait pas le millier d'habitant à la fin du XIX^{ème} siècle et a connu une très forte croissance jusque dans l'entre-deux-guerres où la cité était l'une des stations balnéaires les plus fréquentées du littoral atlantique. Après deux décennies de régression, du fait de l'occupation allemande, et des combats tardifs de la Pointe de Grave, la dynamique démographique ne s'est véritablement relancée que dans les années 1960, pour atteindre son pic en 1990 avec presque 2800 habitants.

Mais l'accroissement des résidences secondaires, la limitation des règles de constructibilité avec la loi Littoral, et l'isolement géographique de la cité à deux heures de route de Bordeaux a fait chuter le nombre d'habitants à l'année.

De plus, à l'instar de nombreuses cités balnéaires, Soulac connaît un certain vieillissement de la population, avec plus de 53% de la population ayant plus de 60 ans en 2015.

A l'image de sa devise « Ex arena rediviva surgit » (elle surgit du sable et revit), Soulac-sur-Mer a eu une histoire riche et mouvementée, malgré son isolement et son environnement naturel hostile.

Le site est occupé depuis l'Antiquité comme l'illustre les nombreuses découvertes archéologiques trouvées sur son territoire, mais c'est au Moyen-Age avec le développement du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle que le village se développe et voit se construire la basilique Notre-Dame-de-la-Fin-Terres, inscrite au Patrimoine mondial de l'Unesco.

Mais l'érosion contraint les habitants à quitter l'actuel centre-ville au XVIII^{ème} siècle pour se replier dans le hameau du « Jeune Soulac », à l'intérieur des terres.

Au tournant du XIX^{ème} siècle, plusieurs investisseurs réaménagent le bord de mer, en construisant les premières villas pour créer la nouvelle ville renommée « Soulac-les-bains ». La fixation du cordon dunaire par la plantation de pin maritimes et l'arrivée du chemin de fer dès 1874, permettent un développement exponentiel de la cité. A la même époque on désensable la basilique, et la polarité urbaine de la commune regagne son lieu d'origine.

Jusqu'à la fin de l'entre-deux-guerres le tourisme balnéaire était réservé à un public fortuné, et la ville s'est hérissée d'immeubles et de villas de style « arcachonnais » qui font aujourd'hui la spécificité de Soulac. Une importante fête annuelle, « Soulac 1900 », rend hommage à cette période, et demeure l'un des principaux événements culturels girondins.

La démocratisation du tourisme balnéaire dans les années 1960, à redynamiser la cité encore marquée par les affrontements de la libération de la poche du Médoc d'avril 1945. Plusieurs grands ensembles immobiliers voient le jour en bord de mer et le tissu de résidences secondaires se développe dans les dunes.

Malgré le développement croissant de l'activité balnéaire, le territoire de Soulac, soumis à la loi Littoral, offre de vastes espaces naturels préservés avec ses 7 kilomètres de plages, ses centaines d'hectares de palus et de nattes, mais aussi son massif de pin au sud de la Commune qui est la pointe septentrionale de la forêt des landes de Gascogne. Pourtant cet environnement préservé présente de nombreuses fragilités, avec la fréquence rapprochée des tempêtes et des incendies pour la forêt, mais surtout l'érosion de plus en plus préoccupante du littoral.

Même si l'économie communale est essentiellement portée par le tourisme balnéaire, Soulac est un véritable pôle qui structure la pointe de la presqu'île médocaine.

Ainsi elle accueille près de 1200 emplois, dont plus de 50% sont des emplois dans le commerce et les services et 35% appartiennent à la sphère publique. La ville dispose en effet d'un tissu commercial complet à l'année mais aussi d'un niveau de services important avec un parcours scolaire de la maternelle au collège, de nombreux services publics (poste, trésorerie, gendarmerie, caserne de pompiers etc...), d'équipements culturels (musée, cinéma, théâtre) et sportifs. Soulac accueille aussi une zone d'activité économique très dynamique à l'est de son territoire.

La ville dispose aussi d'une gare SNCF desservie par la ligne TER Bordeaux-Le Verdon, d'un aéroport, et est reliée au réseau de bus TransGironde. En revanche, elle n'est desservie au niveau routier que par la RD 1215, la colonne vertébrale du Médoc, et dans une moindre mesure par le service de bac qui relie Le Verdon à Royan.

Le parc de logements soulacais est composé à plus de 70% de résidences secondaires, ce qui a un impact assez négatif sur le dynamisme de la ville hors saison estivale. Dès lors le marché immobilier est très tendu comme l'illustre le taux de vacance de 3% en 2015 (contre 6% en 2009), ce qui est même inférieur au taux de vacance structurel. Cela entraîne de nombreuses difficultés aux populations locales, travaillant dans la cité pour se loger, ce qui les conduit à s'installer dans les communes limitrophes.

Mis à part une partie du hameau du « Jeune Soulac » et les constructions de l'avant-guerre dans le centre-ville, la grande majorité du parc de logements de Soulac a été construit à partir des années 1960, et notamment depuis les années 1990. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire et de quelques petits collectifs, qui se développent sur les dunes et vers l'est du territoire communal.

L'un des principaux enjeux de la commune est donc de continuer son développement économique à travers le tourisme, tout en garantissant l'accès au logement de la population locale afin de maintenir une population à l'année sur le territoire, mais aussi d'anticiper les futures évolutions du trait de côté pour limiter l'impact de l'érosion

La Communauté de Communes Médoc Atlantique

La Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA) est située dans le Département de la Gironde tout au long du littoral médocain. Cette dernière, créée au 1^{er} janvier 2017, est issue de la fusion de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc et de la Communauté de Communes des Lacs Médocains.

Cette fusion lui permet de rassembler 25 624 habitants répartie en 14 communes qui sont Carcans, Grayan-et-L'Hôpital, Hourtin, Jau-Dignac-et-Loirac, Lacanau, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc, Talais, Valeyrac, Vendays-Montalivet, Vensac, Le-Verdon-sur-Mer et Soulac-sur-Mer.

Le siège de Communauté de Communes se situe à Soulac-Mer, le principal pôle administratif de la collectivité, mais une annexe est maintenue à Carcans pour maintenir la proximité dans le sud du vaste territoire de l'EPCI qui a la particularité d'être réparti sur deux cantons (le Nord et le Sud Médoc).

La topographie très singulière du territoire de Médoc Atlantique, qui s'étend sur une façade océanique de plus de 75km de long, mais qui ne fait en moyenne en largeur qu'une quinzaine de kilomètres, ne favorise pas l'interconnexion des différents pôles structurants, ni l'émergence d'un pôle principal. De plus beaucoup de communes sont d'avantages tournées vers les pôles de vie du Médoc estuarien.

Pourtant, en dehors des deux pôles principaux, Soulac-sur-Mer (2 620 habitants) pour le nord, et Lacanau (4 580 habitants) pour le sud, plusieurs communes se démarquent et deviennent des pôles secondaires de proximité comme Hourtin (3 500 habitants) ou Saint-Vivien-de-Médoc (1 754 habitants).

De manière générale, on constate un dynamisme économique et démographique beaucoup plus important sur les communes littorales de la CCMA que dans celles plus isolées de la pointe Médoc. Cette différence s'explique par la présence de station balnéaire dans la quasi-totalité des premières, qui permettent le développement du tourisme et de l'essor des résidences secondaires.

A ce jour le territoire de Médoc Atlantique est encadré par deux ScOT, l'un datant de 2010, programme les orientations d'aménagements pour les Communes de l'ancienne Communauté de Communes Pointe du Médoc, l'autre de 2012 a été élaboré pour le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains. Un document unique devrait voir le jour dans les prochaines années afin de mettre en cohérence et de coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires composés par les deux communautés de communes, pour consolider leur attractivité et leur dynamisme tout en préservant leur identité. Cet outil apparait de plus en plus nécessaire notamment pour harmoniser la croissance démographique qui demeure inégale. En effet, cette dernière demeure beaucoup moins dynamique dans les communes estuariennes par rapport aux communes littorales qui composent l'essentiel de la CCMA. Les premières présentent en effet les caractéristiques de nombreuses communes médocaines, avec un habitat ancien très majoritairement en centre-bourg, une économie portée par la viticulture mais aussi la polyculture et l'élevage dans les nattes, et surtout un isolement géographique par rapport à l'axe centrale du Médoc, la route D125.

L'économie de la CCMA demeure profondément portée par le tourisme balnéaire, qui emploie plusieurs milliers de personnes. En effet, le territoire abrite pas moins de quarante-six campings, quinze hôtels, une trentaine de résidences et de villages vacances, et de nombreuses chambres hôtes et locations saisonnières. Cette offre est complétée par la présence d'une centaine de restaurants réparties sur l'ensemble du territoire et tout autant de commerces saisonniers ou à l'année.

L'atout touristique de la CCMA se résume à ses 75 kilomètres de plages de sable préservées de l'urbanisation et de la bétonisation. C'est notamment cet élément qui a permis l'installation du premier centre de vacance naturiste mondial dès les années 1950 à Montalivet, et l'ouverture depuis les années 1970 du plus grand centre naturiste européen sur la commune voisine de Grayan-et-l'Hôpital. Cette spécialisation attire sur le littoral médocain, une forte clientèle nord-européenne.

Aussi le tourisme balnéaire de la CCMA a pris contrairement à d'autres régions côtières françaises, une orientation centrée sur le sport avec le développement accrue du surf, symbolisé par la compétition internationale annuelle du Lacanau PRO, mais également sur le caractère naturel du territoire avec ses grands lacs et son massif forestier.

Le tourisme culturel tend aussi à se développer avec l'inscription probable dans les prochains mois du phare de Cordouan à l'UNESCO, et la multiplication des circuits touristiques dans les petits ports estuariens et le développement de l'oenotourisme.

A ce titre, ce dernier est la seconde ressource économique de la CCMA après le tourisme. Le massif forestier composé de pins maritimes, qui est la partie nord de la forêt des Landes de Gascogne, s'étend sur plusieurs milliers d'hectares du Verdon à Lacanau. S'il a été planté historiquement dans la seconde moitié du XIXème siècle pour fixer le cordon dunaire, assécher les landes médocaines et développer l'activité du gemmage, il est aujourd'hui exploité par la sylviculture et demeure une réserve de biodiversité importante. Toutefois la récurrence des tempêtes et des incendies mettent en difficulté la

filière, qui se modernise depuis plusieurs années. Le massif est aussi concurrencé par les vastes plaines céréalières du cœur de la CCMA, très rentables qui servent de coupes feu lors des feux de forêts.

Enfin une agriculture plus traditionnellement subsiste dans la pointe Médoc, avec la présence de nombreux élevages et le développement de la pisciculture dans les nattes et palus, mais aussi la viticulture avec l'AOC médoc sur les communes estuariennes.

La CCMA possède aussi un équipement industriel d'importance régionale avec la présence au Verdon de l'avant-port de Bordeaux, et notamment de son terminal container en eau profonde. Après plusieurs années de crises le projet de Terminal à conteneurs du Sud-Ouest (TCSO), devrait moderniser les installations portuaires pour faire de Bordeaux-Le Verdon le premier port régional. En parallèle de cette activité portuaire commerciale, la CCMA possède aussi au Verdon un port de plaisance de près de 1000 places, qui a en fait l'un des plus grands du littoral atlantique français.

Des industries spécialisées dans le recyclage et le développement durable apparaissent aussi sur le territoire avec la présence d'infrastructures du SMICOTOM (Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères) à Naujac-sur-Mer, le développement de parcs solaires à Hourtin et Carcans, et le projet de plusieurs parcs éoliens.

La CCMA rassemblent ainsi de très nombreux atouts économiques et démographiques qui font d'elle l'un des EPCI les plus dynamiques du territoire girondin.

Le Projet de la Commune et de Communauté de Communes:

La Commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes Médoc Atlantique ont décidées d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération d'action foncière sur le territoire communal pour le maintien de son développement économique et la reconversion de friches.

L'activité touristique est le véritable moteur du dynamisme et de l'attractivité de Soulac. Ainsi la petite ville de 2 600 habitants accueille entre 40 000 et 50 000 estivants chaque année.

La capacité d'accueil d'estivant de la Commune est assez forte avec 123 chambres d'hôtel, 2 400 locations saisonnières, mais surtout près de 3 000 places de campings.

Cependant, Soulac ne dispose d'aucun hébergement (hors camping) de plus de trois étoiles, ce qui limite fortement son attractivité pour un tourisme haut-de-gamme. Pourtant, avec le développement de l'œnotourisme dans la presqu'île médocaine, la saturation du bassin d'Arcachon et le rayonnement international de Bordeaux, il existe un véritable potentiel pour la cité soulacaise dont le cadre de vie et le patrimoine pourrait séduire cette nouvelle clientèle.

En parallèle, la Commune doit aussi renouveler son offre commerciale dont l'activité devient de plus en plus saisonnière avec une baisse du niveau qualitatif notamment dans sa rue principale, la rue de la Plage, qui concentre la majeure partie des commerces. Ce phénomène s'explique en partie à cause d'une rotation des commerces très importante.

Ainsi face à la concurrence des stations du Bassin d'Arcachon et du reste de la côte médocaine comme, Lacanau-Océan, Soulac-sur-Mer doit entreprendre une politique de renouvellement de son offre commerciale mais surtout diversifier son offre d'hébergement sur des catégories encore non représentées.

Pour cela, la Commune de Soulac et la Communauté de Communes Médoc Atlantique souhaitent mener des interventions foncières avec l'EPFNA sur plusieurs sites du cœur de son centre-ville.

Il s'agit notamment d'acquérir le foncier emblématique de l'ancien Abbaye des Bénédictins reconvertie en colonie de vacances aujourd'hui vacante, située au-dessus de la Basilique Notre Dame.

Cet ensemble pourrait accueillir un projet d'envergure.

Une autre acquisition doit permettre la résorption d'une friche au cœur de la rue piétonne de la Plage, pour réimplanter des commerces de qualité avec des logements locatifs non saisonniers en étage et valoriser le centre historique de la cité.

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 Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les Collectivités 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 Collectivités, 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, les Collectivités 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 les Collectivités ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis

- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de vente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur de l'ensemble du territoire urbanisé de Soulac, à l'exception des zones les plus isolés, (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille doit permettre en dehors de potentielles interventions ponctuelles et en opportunité d'accompagner les Collectivités dans la définition de sa stratégie de développement économique et touristique.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux différents fonciers acquérir (en rouge sur la carte).

• Projet 1 : Monastère des Bénédictins

Site : Parcelle cadastrée AI 01

Le site est composé d'un ensemble bâti, au cœur d'un vaste parc, d'une superficie de plus de trois hectares et demi, situé à l'entrée principale du centre-ville de Soulac, entre l'avenue Jean Edmond Laporte, l'avenue du Général De Gaulle et la voie ferrée Soulac- Le Verdon.

Il s'agit de l'ancien monastère des Bénédictins édifié en 1874, après le désensablement de la basilique toute proche. Le monastère vivait de la production de vin des sables sur le vignoble soulacais aujourd'hui disparu, et a été racheté et transformé en colonie de vacance par un établissement bancaire qui en est toujours propriétaire.

Le bâtiment principal, possède une architecture remarquable, mêlant le néo-roman avec l'architecture typique des villas soulacaise. Construit en forme de « L » sur trois étages, il correspond à l'ancien bâtiment habité du monastère. A proximité immédiate de ce bâtiment, se trouve les anciens chais et dépendances du lieu toutes les deux en R+1. Le parc est aussi parsemé de plusieurs bungalows et de quelques équipements sportifs.

L'ensemble est dans un très bon état.

Projet : Consciente de la position stratégique de ce bâtiment à l'entrée du cœur commerçant de la station balnéaire, la Commune de Soulac souhaite faire acquérir ce bien inutilisé depuis plusieurs années par l'EPF pour réaliser un projet économique capital. Le site pourrait être reconverti en hôtel ou en infrastructure de loisir. Ce nouvel équipement devrait non seulement accroître l'attractivité économique de Soulac, mais surtout diversifier son offre touristique très peu présente sur le marché du haut-de-gamme.

Phasage :

2019-2020 : Négociations et acquisition du foncier

2020-2023 : Recherche d'un opérateur privé pour l'exploitation du futur hôtel et cession du foncier à ce dernier à la Commune ou à la Communauté de Communes.

• **Projet 2 : Friche rue de la Plage**

Site : Parcelle cadastrée AD 432

Le site est composé d'une parcelle unique de 537m², au centre de la rue de la Plage, principale artère piétonne et commerciale de la ville.

Il est occupé par une construction inachevée et laissée en l'état depuis des années. Ce terrain vague au cœur du centre touristique de Soulac est dissimulé de la rue par des panneaux posés par la municipalité

Projet : Compte tenu de l'emplacement au centre de la principale rue commerçante de la ville et de l'image négative que le foncier renvoi, la Commune souhaite que l'EPF acquière cette friche. Une fois sa démolition effectuée, ce dernier doit permettre d'ouvrir et de mettre en valeur une placette méconnue et réaménagée de Soulac, où trône un ancien casino de style mauresque, mais surtout d'installer plusieurs commerces en rez-de-chaussée et des appartements collectifs non saisonniers dans les étages.

Phasage :

2019-2020 : Négociations et acquisition du foncier

2020-2021 : Démolition du foncier et cession du foncier à la Ville ou à la Communauté de Communes

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

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

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

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, les Collectivités sont tenues de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, 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 ou de la Communauté de Communes 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 6 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 Soulac-sur-Mer
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes Médoc
Atlantique
représentée par son Président,

Xavier PINTAT

Xavier PINTAT

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-097

B-2018-187 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle pour le développement économique entre la
Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux
de Prayssas (47) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **187**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle pour le développement économique entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (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,

Vu la convention cadre signée entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle pour le développement économique entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

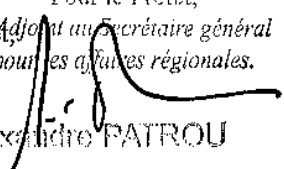

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018** Pour le Préfet,

Le Préfet, *Adjoint au Secrétaire général pour les affaires régionales.*


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle pour le développement économique entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : développement économique

-Objet :

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 active, des zones existantes de bons niveaux et de très nombreux sites touristiques à valoriser, l'intercommunalité 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, la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas, 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.

L'intercommunalité 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 euros

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : 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.

Communauté de communes
du Confluent et
des Coteaux de Prayssas



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-
RELATIVE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT
ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS**

ET

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

Entre

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Racine – 47190 AIGUILLON – représentée par **Monsieur Michel MASSET**, Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **la CdC** »

D'une part,

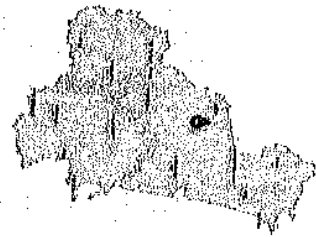
Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47)



Source : AGEN, IGN, PDR, IGN, IGN, IGN

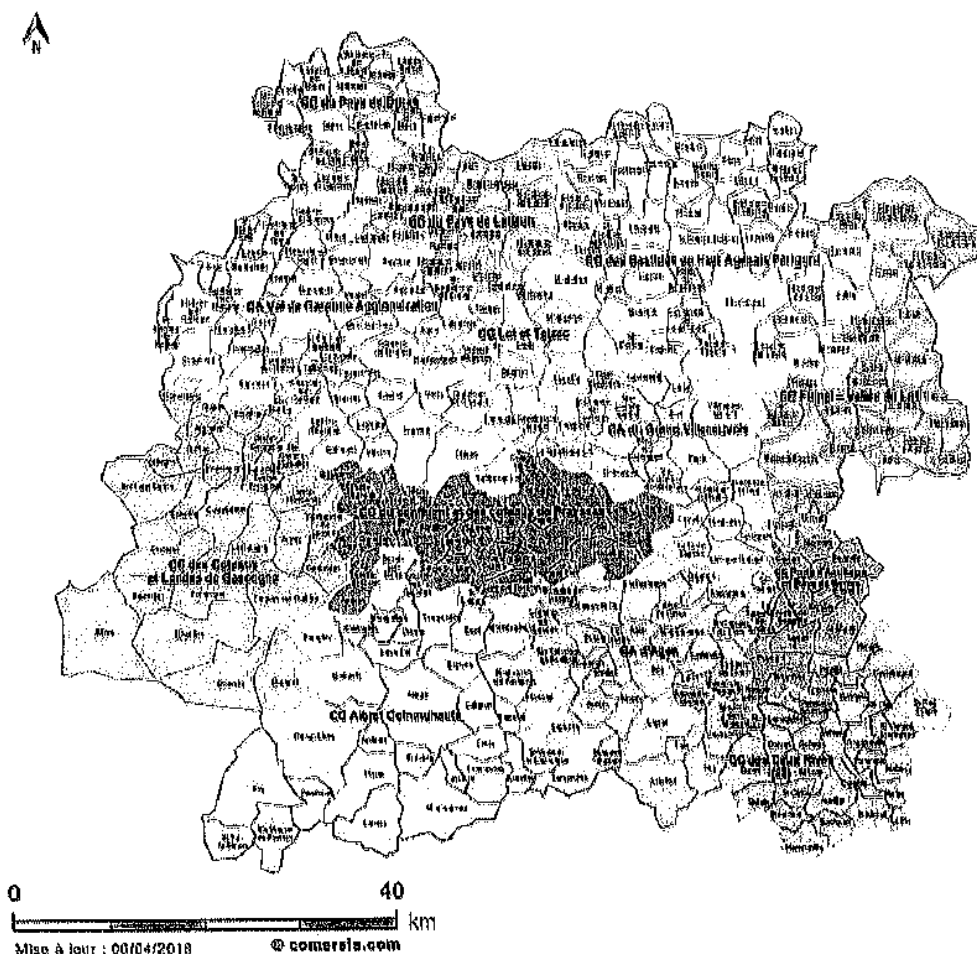
PRÉAMBULE

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, est située comme son nom l'indique au cœur des vallées de la Garonne et du Lot. Née le 1^{er} janvier 2017. Née de la fusion de la communauté de communes du Confluent (18 communes, 12 967 habitants environ), et de la communauté de communes du canton de Prayssas (10 communes, 4 757 habitants), elle regroupe aujourd'hui 28 communes, pour 18 253 habitants. Les 4 communes les plus peuplées sont Aiguillon (4 534 habitants), Port Ste Marie (1 916 habitants), Damazan (1 369 habitants) et Prayssas (977 habitants).

Idéalement situé au cœur du Lot-et-Garonne, la Communauté de Communes est desservie par l'A62 et la RN 113, ce territoire se trouve alors au croisement et relié à de nombreux axes majeurs régionaux et du grand sud-ouest :

- Bordeaux Toulouse
- Périgueux-Pau
- Brive-Cahors-Bayonne



Par sa situation elle est à la fois le lien entre les trois agglomérations du département (Marmande, Agen et Villeneuve sur Lot), mais aussi entre les deux grandes métropoles régionales (Bordeaux et Toulouse).

Structure intercommunale jeune, la Communauté de communes a, lors de la fusion, élaboré son projet de territoire avec pour fil conducteur la création d'un territoire d'excellence décliné en 3 axes :

- L'excellence en matière d'aménagement de l'espace au travers d'un document d'urbanisme intercommunal qui couvrira l'ensemble du nouveau territoire.
- L'excellence en matière de développement économique (zones d'activités existantes, diversification de l'agriculture et soutien au commerce et à l'artisanat).
- L'excellence en matière de qualité de vie et de l'habitat garantira un accès aux services et aux soins pour tous et visera aussi la réduction de la vacance en bourg-centre et à l'amélioration extérieure du bâti et des espaces publics.

Par sa position centrale, l'intercommunalité est très dynamique aussi bien économiquement qu'au regard de sa démographie. En effet, la présence des grands axes de transports qui l'irriguent (train et A62), ce territoire mute plus rapidement que les autres intercommunalités lot-et garonnaises.

Forte de ces infrastructures lourdes et d'une histoire ancienne, l'économie intercommunale est forte de plus de 5 200 emplois, notamment au sein de la Zone d'Activités Economiques à caractère régional de Damazan. Cependant, le territoire ne peut se réduire à ce pôle d'emplois, de nombreuses entreprises sont installées sur le territoire à Aiguillon, Prayssas, Port-Ste-Marie ou au sein de communes de plus petites tailles comme à Bazens (Bioviver) ou à Bourran (Goupil Industrie). Le territoire possède une histoire riche qui a profondément marqué le territoire et qui en fait une intercommunalité à l'économie et aux emplois très diversifiés. L'agriculture est encore très développée (9% des emplois) notamment, dans sa partie sud avec la présence des vignes de Buzet, autour de Prayssas et de Clermont-Dessous avec le chasselas, mais aussi la présence des vergers et une tendance à s'orienter vers de la culture non conventionnelle.

Territoire de lien entre les agglomérations d'Agen et de Marmande, il est surtout un point central non seulement est-ouest mais aussi nord-sud vers la Gascogne. Ces caractéristiques ont alors induit une vraie diversité marquée dans l'emploi local et la typologie des ménages. La population active (75%) des ménages se répartit dès lors entre ouvriers (33%), employés (21,5%) et professions intermédiaires (17%). Cette dynamique de l'emploi se retrouve dans la démographie locale avec une croissance de 3 000 habitants sur les 40 dernières années, surtout portée par l'arrivée de couples avec enfants (40,2% des ménages).

Cependant, ces dynamiques positives révèlent aussi des fragilités, les forces liées à la présence d'axes de transports deviennent des faiblesses pour une partie du territoire et notamment les bourgs. En effet, la facilité de déplacement générée par ces réseaux favorise les déconnexions entre lieu de travail et lieu de résidence et bouleverse les modes d'habiter et de consommation classiques. Ainsi, 68% des habitants de l'intercommunalité travaillent en dehors de leur commune de résidence, et les nombreuses possibilités de consommation en grandes surfaces proches combinées aux facilités d'accession à la propriété dans les secteurs dits « ruraux » contribuent à la déstructuration du réseau local des bourgs.

Cette perte de vitesse du tissu ancien des bourgs et particulièrement sur les communes qui tiennent lieu de centralité, est attesté par un taux de vacance global élevé (12%). L'intercommunalité recense aujourd'hui plus de 1 000 logements vacants principalement au sein de ce tissu de centre ancien et des hameaux éloignés.

Cette vacance s'explique par plusieurs facteurs.

- Le premier est issu de la mutation rapide du territoire et de l'arrivée continue de jeunes ménages actifs dont les aspirations et les modes de vie ne correspondent plus aux biens que proposent les centres anciens, particulièrement dans les structures urbaines denses des bastides ou villages anciens.

La mutation rapide de la taille des ménages traduit bien ce changement rapide avec une baisse très prononcée de 3,5 personnes par ménages en 1968 à 2,3 aujourd'hui, dépassant la chute aux niveaux national et départemental. En ce sens, la taille des logements présents dans les centres anciens n'entrent que peu en cause dans le phénomène de vacance puisque malgré la baisse de la taille des ménages, celle des logements reste élevée. La vacance est due alors aux demandes des accédants, de sensation d'espace, de luminosité, d'accessibilité et d'espaces extérieurs, ce que ne peut proposer le parc le plus ancien (45% construits avant 1945).

- La seconde raison de la vacance est la capacité via les réseaux de transports à accéder rapidement à des fonciers moins coûteux (terrain à bâtir) et qui correspondent aux attentes actuelles des ménages ou du moins aux modèles véhiculés.

Aussi, le parc de logements au sein de l'intercommunalité est assez monotypé. Il propose 91% de maisons individuelles, 79% de logements T4 ou plus et uniquement 25% de locations.

Cette situation est à peine démentie dans les quatre communes-centres (Aiguillon, Damazan, Prayssas, Port Ste Marie).

La surreprésentation de la maison individuelle en accession au sein du parc total, démontre un besoin de diversification des logements afin de pouvoir loger l'ensemble des habitants au cours de leur parcours résidentiel. Le manque de logements pour certains publics (jeunes décohabitants, famille monoparentale, personnes en perte de mobilité...) qui recherchent plutôt de petits logements, notamment en locatif est prégnant en dehors d'Aiguillon.

Enfin, avec un doublement du nombre de résidences secondaires en 50 ans, l'attractivité de l'intercommunalité pour les ménages actifs et pré-retraites est marquée. Les atouts du territoire, qualité de vie, paysage, authenticité, patrimoine architectural et naturel induisent à la fois une hausse de la fréquentation touristique, mais aussi une installation en deux temps avec une première phase de résidence de vacances ou de weekend, puis une installation pérenne.

Territoire très attractif, la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas fait face à de nombreux défis tant en termes d'accueil de population que de développement économique ou de protection de l'environnement, face auxquels la maîtrise du foncier pour la réalisation de projets reste un préalable.

- Zone artisanal de la Rigaoude, à Prayssas :

Ce site est dédié à l'accueil d'activités économiques. Il était déjà inscrit comme zone à urbaniser à vocation économique dans le PLUi approuvé en 2010. A moins de 2 kilomètres au Nord/Est du bourg, ce site bénéficie de la proximité directe de la D118, tout en disposant d'un accès plus sécurisé par la route allant vers le Sud et longeant la frange Ouest du site à urbaniser.

Par ailleurs, le site est au contact direct d'espaces agricoles au Sud. L'objectif de l'OAP était de permettre l'intégration des nouvelles constructions économiques en mutualisant les accès depuis et vers l'emprise publique existante et en édictant des mesures nécessaires à la gestion des interfaces entre espaces urbanisés et espaces agricoles. Aujourd'hui, plusieurs entreprises se sont déjà installées (entreprises de : production d'électricité, de maçonnerie, vente de carrelage et de matériaux, un tailleur de pierres, un garage automobile...etc.

- ZAE de la confluence, à Damazan :

Depuis le schéma de développement économique du Lot et Garonne 2010-2020, la ZAE de DAMAZAN est ciblée comme une zone départementale d'intérêt régional à développer.

Partenaire du Syndicat Mixte du Confluent avec le département du Lot et Garonne, la Communauté de Communes a ainsi engagé la création d'une ZAC visant le développement d'une Zone d'Activités Economique sur la commune de Damazan à l'entrée d'un axe autoroutier, et à équidistance des trois agglomérations du Lot-et-Garonne (Agen, Villeneuve-sur-Lot et Marmande).

Cette ZAC d'une surface de 106,3 ha proposait 80 ha de fonciers cessibles à destination d'entreprises. Si une grande partie du foncier a été commercialisée, la ZAE qui a connu deux phases commence à voir des entreprises céder leur foncier.

Ainsi, plusieurs fonciers bâtis sont actuellement vacants et pourraient permettre l'accueil de nouvelles entreprises sans avoir recours à de nouvelles extensions, tout en atteignant deux objectifs de la nouvelle Communauté de communes, à savoir l'excellence en matière de développement économique mais aussi le maintien de l'agriculture.

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 présente et touristique vecteurs d'emplois futurs pour le territoire.

Avec une population plutôt active, des zones existantes de bons niveaux et de très nombreux sites touristiques à valoriser, l'intercommunalité 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, la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas, 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.

L'intercommunalité 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.

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 dont une d'intérêt départementale à caractère régionale

Les pôles urbains comptent aujourd'hui de nombreux emplois à la fois privé et public. Cependant, 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 les pôles centraux de se créer une dynamique suffisante, un effet masse, pour consolider leur rôle notamment en termes d'emplois liées à l'économie présentielle.

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.

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 Confluent et Coteaux de Prayssas (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 préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est

résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas
représentée par son Président,

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

Michel MASSET

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-098

B-2018-188 Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-188

Approbation du projet :

Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (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 projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard », signée le 13 novembre 2012 entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 1 à convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard », signé le 2 mars 2015 entre la Commune de Moncoutant, Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 2 à convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard », signé le 17 mars 2016 entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » entre la Communauté d'Agglomération du Bocage du Bressuirais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°3 ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°3, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 1 OCT. 2018

Pour le Préfet,
Le Préfet au Secrétaire général
pour les affaires régionales.
Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-12-015 relative à la maîtrise foncière de l'emprise de la future zone d'activités économiques de « Bois-Girard » entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 3 concerne la convention projet n° CP 79-12-015 entre la Commune de Moncoutant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 13 novembre 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet : développement économique
- Signature initiale : 13 novembre 2012
- Durée : 31 décembre 2019
- Montant maximal : 700 000,00 €

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités économiques du « Bois Girard », identifiée au plan local d'urbanisme, la Commune de Moncoutant avait conclu le 13 novembre 2012 avec l'EPF une convention projet d'une durée de 3 ans, éventuellement prorogeable pour 2 ans supplémentaires.

La maîtrise foncière de l'ensemble des terrains par l'EPF est effective depuis le 5 décembre 2013.

Le 2 mars 2015, la convention avait fait l'objet d'un premier avenant visant à substituer la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais à la Commune de Moncoutant, cette dernière ayant transféré sa compétence « économique » à la Communauté d'Agglomération lors de son intégration en janvier 2014. L'avenant avait également permis de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2017 et d'établir un calendrier de cession à la Collectivité des différentes tranches de la zone. L'avenant avait enfin été l'occasion d'ajouter dans la convention les différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPF, le calcul du prix de revient et les cessions.

A la suite, le 5 mars 2015, une première parcelle a effectivement été cédée à la Communauté d'Agglomération, permettant l'implantation d'une entreprise de réparation/vente de matériel agricole.

Cependant, quelques mois plus tard, la Communauté d'Agglomération a sollicité auprès de l'EPF un report des échéances de cession initialement prévues en 2016 et 2017 afin de pouvoir mener les études qui s'avéraient finalement indispensables à la réalisation du projet d'aménagement :

- Etude complémentaire des zones humides ;
- Diagnostic environnemental ;
- Etude d'impact ;
- Etude Loi sur l'eau ;
- Etude d'aménagement jusqu'à l'avant-projet ;
- Permis d'aménager.

Le 17 mars 2016, la convention a donc fait l'objet d'un deuxième avenant prolongeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2019 avec le calendrier de cession prévisionnel suivant :

- Cession en 2018 des parcelles situées en zone 1AUi du Plan Local d'Urbanisme (environ 12 ha 02 a 78 ca)
- Cession en 2019 du solde des biens situés en zone 2AUi (environ 7 ha 73 a 73 ca).

Début 2018, la Communauté d'Agglomération a fait savoir à l'EPF que les résultats de l'étude concernant les zones humides, localisées essentiellement sur les parcelles situées en 1AUi, remettaient en cause les principes initiaux d'aménagement de la zone et donc le phasage de l'opération. Aussi, la Collectivité sollicite aujourd'hui un report de la première échéance de cession afin de pouvoir apporter les modifications nécessaires à la mise en œuvre du projet et lancer concrètement sa réalisation. Le présent avenant prévoit donc une cession globale de l'ensemble des biens portés par l'EPF avant le 31 décembre 2019.

Considérant que ce principe de rachat unique ne permet plus à la Collectivité de fractionner les dépenses liées aux acquisitions foncières en fonction des tranches d'aménagement, comme cela aurait dû être le cas, cette dernière a sollicité auprès de l'EPF la possibilité d'étaler son paiement sur 2 exercices budgétaires. La convention, dans sa version initiale, interdit expressément le différé de paiement. Pour autant, la délibération du Conseil d'administration de l'EPF n° CA 2017-73 du 13 décembre 2017 autorise cette possibilité de manière exceptionnelle. Aussi, compte tenu des contraintes budgétaires de la Collectivité, il est procédé à la modification de la convention pour permettre, sur le cas d'espèce, l'application de ce dispositif selon les conditions déterminées par la convention ainsi modifiée.

Cette avenant est également l'occasion d'intégrer dans la convention les nouvelles conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 1er janvier 2018.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, intégration d'un différé de paiement, modification du calendrier de cession à la collectivité.

-Montant : inchangé

-Durée : prorogation au 31 décembre 2020

-Périmètres : inchangés

-Différé de paiement :

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

Cela concerne la cession à venir sur le projet ainsi défini :

Site : Parcelles cadastrées AW 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 87 et 88 sur la Commune de Moncoutant, lieux-dits « Bois Girard » et « La Forestrie ».

Projet : Réalisation de la zone d'activités économiques de « Bois Girard »

Le foncier propriété de l'EPF va être cédé à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Le paiement, pour ce projet, sera effectué par la Collectivité de la manière suivante et sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente dans les délais prévus :

- 50 % dans les meilleurs délais suite à la signature de l'acte, celle-ci devant intervenir avant le 31 décembre 2019

- 50% représentant le solde avant le 31 décembre 2020.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recettes établi par l'EPF après la signature de l'acte, la Collectivité devra régler les échéances conformément à l'étalement prévu dans l'acte de cession.



**AVENANT N° 3 A LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-015
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE DE LA FUTURE
ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE « BOIS-GIRARD »**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Président, Monsieur **Jean-Michel BERNIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire n° _____ en date du _____,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par 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-____ en date du _____,

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.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités économiques du « Bois Girard », identifiée au plan local d'urbanisme, la Commune de Moncoutant avait conclu le 13 novembre 2012 avec l'EPF une convention projet d'une durée de 3 ans, éventuellement prorogable pour 2 ans supplémentaires.

La maîtrise foncière de l'ensemble des terrains par l'EPF est effective depuis le 5 décembre 2013.

Le 2 mars 2015, la convention avait fait l'objet d'un premier avenant visant à substituer la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais à la Commune de Moncoutant, cette dernière ayant transféré sa compétence « économique » à la Communauté d'Agglomération lors de son intégration en janvier 2014. L'avenant avait également permis de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2017 et d'établir un calendrier de cession à la Collectivité des différentes tranches de la zone. L'avenant avait enfin été l'occasion d'ajouter dans la convention les différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPF, le calcul du prix de revient et les cessions.

A la suite, le 5 mars 2015, une première parcelle a effectivement été cédée à la Communauté d'Agglomération, permettant l'implantation d'une entreprise de réparation/vente de matériel agricole.

Cependant, quelques mois plus tard, la Communauté d'Agglomération a sollicité auprès de l'EPF un report des échéances de cession initialement prévues en 2016 et 2017 afin de pouvoir mener les études qui s'avéraient finalement indispensables à la réalisation du projet d'aménagement :

- Etude complémentaire des zones humides ;
- Diagnostic environnemental ;
- Etude d'impact ;
- Etude Loi sur l'eau ;
- Etude d'aménagement jusqu'à l'avant-projet ;
- Permis d'aménager.

Le 17 mars 2016, la convention a donc fait l'objet d'un deuxième avenant prolongeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2019 avec le calendrier de cession prévisionnel suivant :

- Cession en 2018 des parcelles situées en zone 1AU_i du Plan Local d'Urbanisme (environ 12 ha 02 a 78 ca)
- Cession en 2019 du solde des biens situés en zone 2AU_i (environ 7 ha 73 a 73 ca).

Début 2018, la Communauté d'Agglomération a fait savoir à l'EPF que les résultats de l'étude concernant les zones humides, localisées essentiellement sur les parcelles situées en 1AU_i, remettaient en cause les principes initiaux d'aménagement de la zone et donc le phasage de l'opération. Aussi, la Collectivité sollicite aujourd'hui un report de la première échéance de cession afin de pouvoir apporter les modifications nécessaires à la mise en œuvre du projet et lancer concrètement sa réalisation. Le présent avenant prévoit donc une cession globale de l'ensemble des biens portés par l'EPF avant le 31 décembre 2019.

Considérant que ce principe de rachat unique ne permet plus à la Collectivité de fractionner les dépenses liées aux acquisitions foncières en fonction des tranches d'aménagement, comme cela aurait dû être cas, cette dernière a sollicité auprès de l'EPF la possibilité d'étaler son paiement sur 2 exercices budgétaires. La convention, dans sa version initiale, interdit expressément le différé de paiement. Pour autant, la délibération du Conseil d'administration de l'EPF n° CA 2017-73 du 13 décembre 2017 autorise cette possibilité de manière exceptionnelle. Aussi, compte tenu des contraintes budgétaires de la Collectivité, il est procédé à la modification de la convention pour permettre, sur le cas d'espèce, l'application de ce dispositif selon les conditions déterminées par la convention ainsi modifiée.

Cet avenant est également l'occasion d'intégrer dans la convention les nouvelles conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 1er janvier 2018.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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.

ARTICLE 2 - DIFFERE DE PAIEMENT

Il est nécessaire de modifier l'article 10 de la convention initiale « LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLOTURE DE LA CONVENTION » afin de permettre l'application de ce différé de paiement.

En conséquence, la disposition suivante, ainsi écrite, est insérée à la fin de cet article.

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

Cela concerne la cession à venir sur le projet ainsi défini :

Site : Parcelles cadastrées AW 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 87 et 88 sur la Commune de Moncoutant, lieux-dits « Bois Girard » et « La Forestrie ».

Projet : Réalisation de la zone d'activités économiques de « Bois Girard »

Le foncier propriété de l'EPF va être cédé à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Le paiement, pour ce projet, sera effectué par la Collectivité de la manière suivante et sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente dans les délais prévus :

- 50 % dans les meilleurs délais suite à la signature de l'acte, celle-ci devant intervenir avant le 31 décembre 2019
- 50% représentant le solde avant le 31 décembre 2020.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recettes établi par l'EPF après la signature de l'acte, la Collectivité devra régler les échéances conformément à l'étalement prévu dans l'acte de cession.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DU CALENDRIER DE CESSION A LA COLLECTIVITE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 15 « LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET » est modifié comme suit :

La durée d'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2020.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
du Bocage Bressuirais,
représentée par son Président,

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

Jean-Michel BERNIER

Philippe GRALL

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

Annexe n° 1 : Convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n° 4 : Plan et désignation cadastrale des emprises foncières maîtrisées par l'EPF



**CONVENTION PROJET
N° CP 79-12-015
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE
DE LA FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
DE « BOIS-GIRARD »**

ENTRE

LA COMMUNE DE MONCOUTANT

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Moncoutant, dont le siège est – 8, avenue du Maréchal Juin, 79320 MONCOUTANT – représentée par son maire, Monsieur Philippe MOUILLÉ, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 04 septembre 2012, Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc – CS 70432 – 86000 POITIERS représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA – 2012 – 22 en date du 11 septembre 2012, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part,

Convention Projet EPF PC – Moncoutant n° CP – 79 – 12 – 015
Novembre 2012

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), 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 PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de Moncoutant

Moncoutant est située géographiquement dans les Deux-Sèvres, au nord de la région de Poitou-Charentes, à proximité de la Vendée et du Maine et Loire.

En tant que chef-lieu de canton, Moncoutant, de par son tissu économique et la multitude de services offerts, est une commune dynamique à la fois dans les domaines éducatif, social et associatif.

En effet, située dans le bocage deux-sévriens connu pour sa vitalité économique et son esprit d'entreprise, Moncoutant est une commune qui bénéficie d'un certain nombre d'atouts ayant un impact sur la vie locale :

- ◆ une forte volonté et une réelle implication des acteurs locaux et des associations pour dynamiser la commune ;
- ◆ un tissu économique composé d'artisans, de petites et moyennes entreprises et industries particulièrement dynamiques, proposant plus de 2000 emplois pour 3 250 habitants.

Depuis maintenant une dizaine d'années, le territoire s'est également donné une nouvelle vocation : le tourisme, avec l'ouverture du site de Pescalis.

Cette forte activité économique permet au territoire de mieux résister aux différentes difficultés économiques et de parvenir à conserver un taux de chômage inférieur aux moyennes nationale et régionale.

Par ailleurs, il faut également signaler que dans le cadre de la réforme territoriale, une communauté d'agglomération du grand bressuirais devrait être créée. Le Moncoutantais devrait faire partie intégrante de cette nouvelle entité. Dans les réflexions d'organisation déjà engagées, il est prévu de donner une place prépondérante au développement économique et de « labélisée » des communes « plateforme économique ». Compte tenu de sa position de chef-lieu de canton, Moncoutant pourrait recevoir ce label.

Dans le prolongement de cette réflexion et en ayant une approche d'anticipation eu égard aux besoins et aux exigences environnementales d'aménagement de son territoire, la commune propriétaire du foncier et la Communauté de Communes entendent également développer de façon raisonnée la capacité d'accueil de projets industriels. Ainsi, elles entendent créer une zone respectueuse en termes d'emprise de terrain et privilégieront un aménagement organisant des espaces communs de parking, avec notamment la mise en place d'un système de covoiturage. Les parcelles devront être délimitées par des haies bocagères pour une meilleure intégration paysagère. Un raccordement à une chaudière bois sera obligatoire. Les activités non polluantes seront également privilégiées.

Par délibération du 27 mars 2012, le conseil municipal de Moncoutant a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme. Une vingtaine d'hectares de terres agricoles situées en prolongement de l'actuelle zone commerciale et industrielle a été ainsi repérée comme pouvant répondre aux demandes d'implantation. À titre d'exemple, depuis 2008 ce sont 18 permis de construire pour des bâtiments commerciaux et industriels qui ont été acceptés. Aujourd'hui, la zone actuelle est saturée.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment du développement économique et de la qualité du projet.

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

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire communal visant à favoriser le développement économique respectant une démarche de développement durable.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Convention Projet EPF PC - Moncoutant n° CP - 79 - 12 - 015
Novembre 2012

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier nécessaire à la future zone d'activités.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La Commune et l'EPF PC ont décidé de retenir le secteur de « Bois-Girard » (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé qu'à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, l'EPF PC 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 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

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

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs décrits ci-dessus selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier suivant :
 - fin 2012 / début 2013 : approbation du PLU
 - 2013 / 2014 : études d'aménagement
 - 2015 : début des travaux sur la première tranche ;

Convention Projet EPF PC – Moncoutant n° CP – 79 – 12 – 015
Novembre 2012

ST
M

- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou la réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, 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 ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet 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 PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou au/aux tiers désigné(s) ;
- ◆ l'information de Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

M *ST*

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Zone d'activités économiques de « Bois-Girard », inclus dans le périmètre d'intervention.

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 PC 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 PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure des signatures.

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 PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet :

- ◆ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre pré-opérationnel ;
- ◆ sur les conditions financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention et sur la durée de la convention et de ses éventuels avenants.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demandera l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister par un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge les dispositions matérielles inhérentes à procédures, notamment 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 la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC 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 préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole seront proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront mis à disposition de la Commune.

Convention Projet EPF PC - Moncoutant n° CP - 79 - 12 - 015
Novembre 2012

MT NT

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

La cession à la demande de la Commune 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 par la Commune 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 Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC 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 Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 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 Commune.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC 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 PC.

M AT

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1,5 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA).

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

⁽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 PC.

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

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC 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 Commune 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 Commune 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 9.2.

Convention Projet EPF PC - Moulouant n° CP - 79 - 12 - 015
Novembre 2012

am br

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT ET LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION PROJET

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ réaliser un bilan annuel d'exécution de la convention :
 - évaluer l'état d'avancement de l'intervention technique et financière de l'EPF PC (études, acquisitions et gestion) ;
 - évaluer l'état d'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus et du calendrier prévisionnel ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention. À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'évolutions de la convention qui seront actées par avenant.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC 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.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à SEPT CENT MILLE EUROS (700 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant des dépenses engagées sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas sur l'acquisition de biens, la Commune remboursera à l'EPF PC la totalité des dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

13.2. L'engagement financier de la Commune

La Commune rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs opérateur(s) de son choix, après consultation préalable, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à **trois ans**, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de **deux ans supplémentaires maximum** à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

AM AT

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le conseil municipal et l'EPF PC.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 17. - CONTENTIEUX

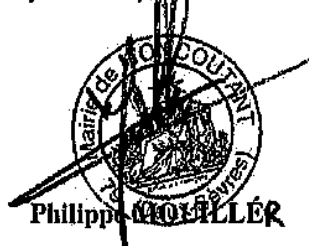
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

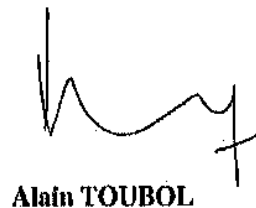
Fait à Moncoutant, le 13 novembre 2012 en 3 exemplaires originaux

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
18/22, Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432
86011 POITIERS CEDEX
Tel : 05 49 62 67 52 - Fax : 05 49 62 98 97
RCS Poitiers - Siret : 510 194 180 00027 - APE 8413Z

La Commune
représentée par son Maire


Philippe MOUILLÉ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général


Alain TOUBOL

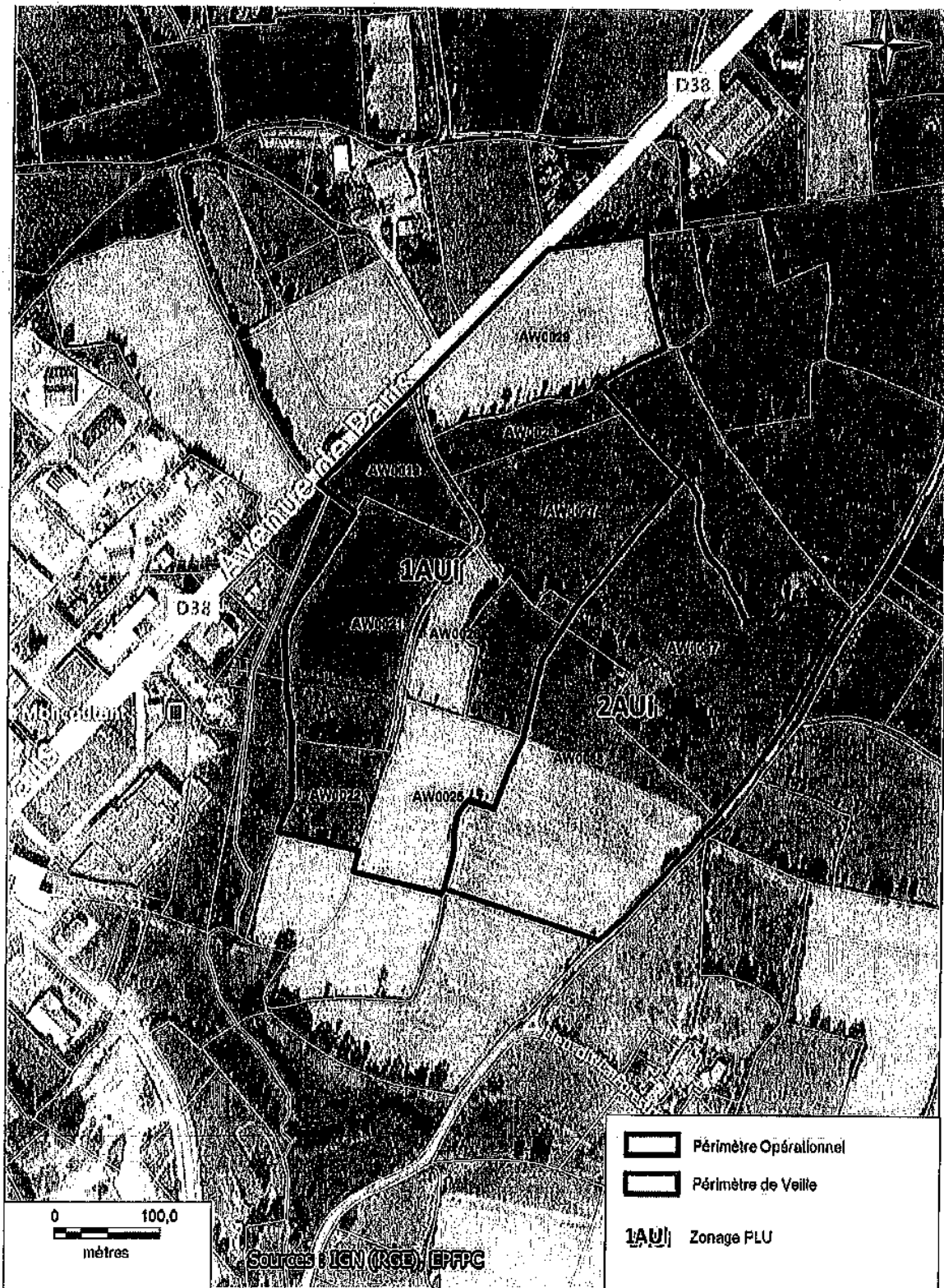
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 2012 / 29 en date du 11 septembre 2012

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPF PC - Moncoutant n° CP - 79 - 12 - 015
Novembre 2012

Annexe n° 1



Convention Projet EPF PC -- Moncutant n° CP -- 79 -- 12 -- 015
Novembre 2012

ht
pm

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.




Article 7 :

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

ST
MT

Article 13 :

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la vente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

AT

AM

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1
À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-015
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE DE LA FUTURE
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE « BOIS-GIRARD »**

ENTRE

LA COMMUNE DE MONCOUTANT

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Moncoutant, dont le siège est – 18, avenue du Maréchal Juin, 79320 MONCOUTANT – représentée par son maire, Monsieur Philippe MOUILLER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 7 janvier 2015,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, dont le siège est – 27, boulevard du Colonel Aubry – BP 90184, 79304 BRESSUIRE Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel BERNIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du bureau communautaire en date du 2 décembre 2014,
Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc – CS 70432 – 86000 POITIERS représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA – 2014 – 114 en date du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part,

Avenant n°1 Convention Projet EPF – Moncoutant - CA2B. n° CP – 79 – 12 – 015.
janvier 2015

PM

AG

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités « Bois Girard » identifiée au PLU, la commune de Moncoutant a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 13 novembre 2012, une convention projet pour 3 ans éventuellement prorogeable pour 2 ans supplémentaires.

À ce jour, l'EPF maîtrise l'ensemble du foncier pour un total de dépenses de 528 600 € HT.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, conformément au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) des Deux-Sèvres approuvé en date du 3 décembre 2012, la commune de Moncoutant a intégré la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais. Compte tenu du transfert de compétence, la communauté d'agglomération doit se substituer à la commune pour la maîtrise du foncier à vocation du développement économique.

Par ailleurs, la Société Ouest Agri a sollicité la Communauté d'agglomération pour installer dès 2015 une succursale sur une partie de cette zone d'activité avec dans un premier temps la création de 6 à 7 emplois.

Il convient également d'organiser dans la durée la cession des différentes tranches de la zone et d'ajouter différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'investissement 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPF, le calcul du prix de revient et les cessions.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

Article à insérer après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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.

Avenant n°1 Convention Projet EPF - Moncoutant - CA2B n° CP - 79 - 12 - 015
janvier 2015

PM

PG

L'EPF accompagnera les collectivités partenaires afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis selon les objectifs ci-dessus pour faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À travers son expertise, l'EPF examinera la préféabilité du programme et conseillera la Communauté d'Agglomération dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera ainsi associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Communauté d'Agglomération permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation.

ARTICLE 2. — SUBSTITUTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGOMÉRATION À LA COMMUNE

En application des dispositions de l'article L 5211-41-3 du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais reprend les droits et obligation de la commune.

Aussi, par le présent avenant, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais se substitue à la Commune de Moncoutant pour la convention projet n° CP 79-12- 015 signée le 13 novembre 2012 (annexe n° 1).

À ce titre, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais reprend en totalité tous les engagements, notamment financiers, droit et obligation, de la commune mentionnée dans cette convention.

La Communauté d'Agglomération précisera dans l'année 2015 les perspectives de développement économique et de l'insertion de ce site dans le cadre de la stratégie du territoire.

ARTICLE 3. — PROLONGATION DE LA DURÉE D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2017 avec un calendrier prévisionnel de cession suivant (annexe n°2) :

- Cession au cours du premier trimestre 2015 de la parcelle AW 29 zonée en 1 AUi : 2 ha 45 a 06 ca pour environ 66 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession)
- Cession en 2016 des autre parcelles situées en zone 1 AUi : environ 12 ha 02 a 78 ca pour environ 325 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession)
- Cession en 2017 du solde des biens en 2 AUi : environ 7 ha 73 a 73 ca pour environ 150 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession)

Au-delà de ce calendrier, la Communauté d'Agglomération devra avoir racheté tous les fonciers à la fin 2017.

La Communauté d'Agglomération s'engage également à réaliser les études en 2015 et à préciser la définition du potentiel de développement économique de cette zone (définition des entreprises cibles).

Avenant n°1 Convention Projet EPF - Moncoutant - CA2B n° CP - 79 - 12 - 015
janvier 2015

PM

DG

ARTICLE 4. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Article à insérer après l'article 8 de la convention initiale avec le numéro 8bis

Les biens acquis sont cédés par l'EPF 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'EPF. A cette fin, l'EPF ou la Communauté d'Agglomération assureront le lancement en partenariat avec la Communauté d'Agglomération des consultations 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.

De plus, si, de sa propre initiative, la Communauté d'Agglomération ou l'opérateur ne réalise pas sur les 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'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 4. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

L'article 9 « La démarche de revente est ainsi rédigé.

9.1 - 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 immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par 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 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 Communauté d'Agglomération 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.

Avenant n°1 Convention Projet EPF – Moncoutant - CA2B n° CP – 79 – 12 – 015
janvier 2015

PM

PG

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Communauté d'Agglomération, seront établies conjointement par l'EPF 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 également approuvé par la Communauté d'Agglomération.

9.2 - 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 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'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,
- ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses 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 Ville qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les communes de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

La Communauté d'Agglomération et le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Communauté d'Agglomération ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du

dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien, majoré d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Les autres dispositions de la convention n° CP 79-12-015 ne sont pas modifiées.

Fait à Poitiers, le 23.2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Moncoutant
représentée par son Maire,



Philippe MOUILLER

La Communauté d'Agglomération
du Bocage Bressuirais
représentée par son Président



Jean-Michel BERNIER

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

Philippe GRALL

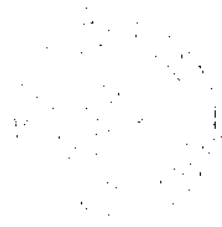
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
N° 2014 424 en date du 8 décembre 2014

Annexe n°1 : Convention projet CP 79 - 12 - 015

Avenant n°1 Convention Projet EPF - Moncoutant - CA2B n° CP - 79 - 12 - 015
janvier 2015

PM

FG



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°2 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-015 RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE DE LA FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE « BOIS-GIRARD »

ENTRE

La **Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BF 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Président, Monsieur **Jean-Michel BERNIER**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL-B-2016-007 du 2 février 2016,
Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « la Collectivité »

d'une part, et

L'**Établissement public foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - 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-2015-77 du 15 décembre 2015,
Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités économiques du « Bois Girard », identifiée au plan local d'urbanisme, la Commune de Moncoutant a conclu le 13 novembre 2012 avec l'EPF de Poitou-Charentes une convention projet d'une durée de 3 ans, éventuellement prorogeable pour 2 ans supplémentaires.

La maîtrise foncière de l'ensemble des terrains par l'EPF est effective depuis le 5 décembre 2013.

Le 2 mars 2015, la convention a fait l'objet d'un premier avenant visant à substituer la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais à la Commune de Moncoutant, cette dernière ayant transféré sa compétence « économique » à la Communauté d'agglomération lors de son intégration en janvier 2014. L'avenant a également permis d'organiser dans la durée la cession des différentes tranches de la zone et d'ajouter différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'investissement 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPF, le calcul du prix de revient et les cessions.

Avenant n°2 convention projet EPF-Moncoutant-Communauté d'agglomération 2B n° CP 79-12-015
Novembre 2015

L'avenant prévoyait ainsi que l'exécution de la convention soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2017 avec le calendrier prévisionnel de cession suivant :

- Cession au cours du premier trimestre 2015 de la parcelle AW 29 zonée en 1AUi : 2 ha 45 a 06 ca pour environ 66 000 € HT ;
- Cession en 2016 des autres parcelles situées en zone 1AUi : environ 12 ha 02 a 78 ca pour environ 325 000 € HT ;
- Cession en 2017 du solde des biens en 2AUi : environ 7 ha 73 a 73 ca pour environ 150 000 € HT.

La parcelle AW 29 a effectivement été cédée à la Communauté d'agglomération le 5 mars 2015, permettant à la société Ouest Agri d'y construire une succursale de vente de matériel agricole. Cependant, la Communauté d'agglomération sollicite aujourd'hui un report de 2 ans concernant les échéances initialement prévues en 2016 et 2017 afin de pouvoir mener les études qui s'avèrent finalement nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement :

- Etude complémentaire des zones humides ;
- Diagnostic environnemental ;
- Etude d'impact ;
- Etude Loi sur l'eau ;
- Etude d'aménagement jusqu'à l'avant-projet ;
- Permis d'aménager.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté d'agglomération et l'EPF.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DE DUREE

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2019 avec le calendrier prévisionnel de cession suivant (annexe n°3) :

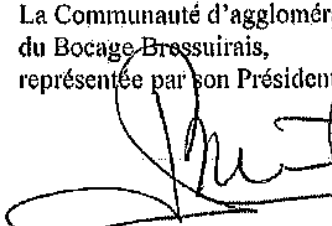
- Cession en 2018 des parcelles situées en zone 1AUi : environ 12 ha 02 a 78 ca pour environ 325 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession) ;
- Cession en 2019 du solde des biens en 2AUi : environ 7 ha 73 a 73 ca pour environ 150 000 € HT (le montant définitif sera validé lors de l'arrêt des comptes en fonction de la date effective de cession).

Au-delà de ce calendrier, la Communauté d'agglomération devra avoir racheté tous les fonciers à la fin 2019.

La Communauté d'agglomération s'engage également à réaliser les études entre 2015 et 2017 et à préciser la définition du potentiel de développement économique de cette zone (définition des entreprises cibles).

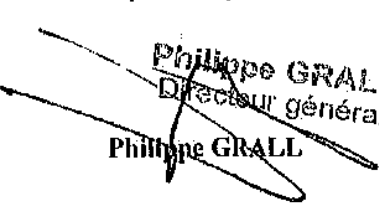
Fait à Poitiers, le **17 MARS 2016** en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération
du Bocage Bressuirais,
représentée par son Président,


Jean-Michel BERNIER



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


Philippe GRALL
Directeur général
Philippe GRALL

Avenant n°2 convention projet EPF-Moncouffan-Communauté d'agglomération 2B n° CP 79-12-015
Novembre 2015

2

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/211
en date du 15 décembre 2015.

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n°3 : Plan et désignation cadastrale des échéances de cession

Avenant n°2 convention projet EPF-Moncontant-Communauté d'agglomération 2B n° CP 79-12-015
Novembre 2015

3

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
MONCOUTANT

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 23/12/2014
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Calendrier prévisionnel de cession à
la Communauté d'agglomération du
Bocage Bressuirais :

Cession effective depuis le
5 mars 2015

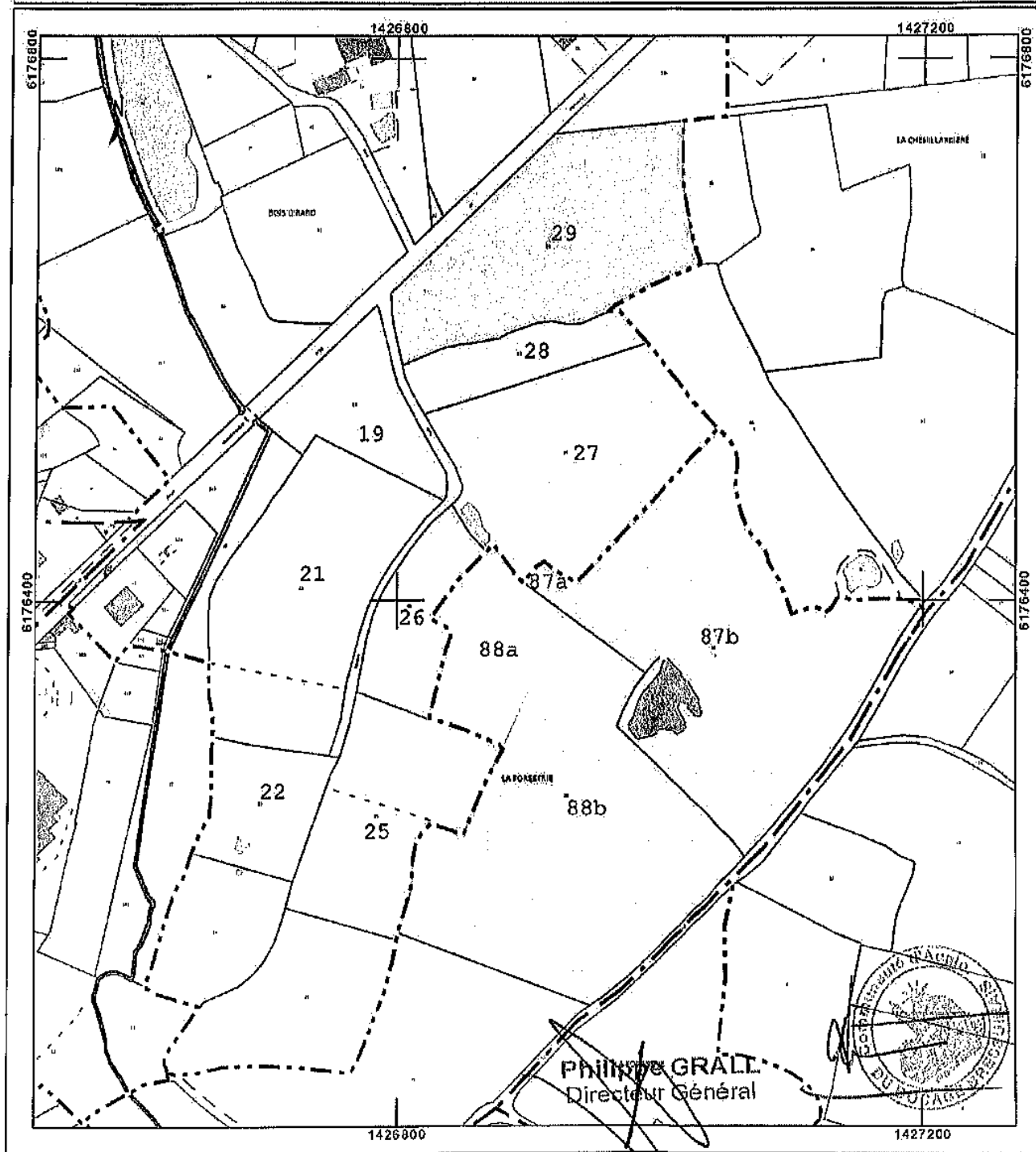
Cession prévue en 2018

Cession prévue en 2019

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BUREAU ANTENNE DE PARTHENAY
4 RUE DE LA CROIX D'ALPIN B P 29
79201
79201 PARTHENAY CEDEX
tél: 05 49 95 74 60 - fax 05 49 95 74 85
bant.parthenay@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadasre.gouv.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N° 3 A LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-015
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE DE LA FUTURE
ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE « BOIS-GIRARD »**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Président, Monsieur **Jean-Michel BERNIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire n° [] en date du [],
Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération » ou « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par 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-[] en date du [],
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.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités économiques du « Bois Girard », identifiée au plan local d'urbanisme, la Commune de Moncoutant avait conclu le 13 novembre 2012 avec l'EPF une convention projet d'une durée de 3 ans, éventuellement prorogable pour 2 ans supplémentaires.

La maîtrise foncière de l'ensemble des terrains par l'EPF est effective depuis le 5 décembre 2013.

Le 2 mars 2015, la convention avait fait l'objet d'un premier avenant visant à substituer la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais à la Commune de Moncoutant, cette dernière ayant transféré sa compétence « économique » à la Communauté d'Agglomération lors de son intégration en janvier 2014. L'avenant avait également permis de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2017 et d'établir un calendrier de cession à la Collectivité des différentes tranches de la zone. L'avenant avait enfin été l'occasion d'ajouter dans la convention les différentes dispositions prévues au Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 concernant les principes directeurs de l'action de l'EPF, le calcul du prix de revient et les cessions.

A la suite, le 5 mars 2015, une première parcelle a effectivement été cédée à la Communauté d'Agglomération, permettant l'implantation d'une entreprise de réparation/vente de matériel agricole.

Cependant, quelques mois plus tard, la Communauté d'Agglomération a sollicité auprès de l'EPF un report des échéances de cession initialement prévues en 2016 et 2017 afin de pouvoir mener les études qui s'avéraient finalement indispensables à la réalisation du projet d'aménagement :

- Etude complémentaire des zones humides ;
- Diagnostic environnemental ;
- Etude d'impact ;
- Etude Loi sur l'eau ;
- Etude d'aménagement jusqu'à l'avant-projet ;
- Permis d'aménager.

Le 17 mars 2016, la convention a donc fait l'objet d'un deuxième avenant prolongeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2019 avec le calendrier de cession prévisionnel suivant :

- Cession en 2018 des parcelles situées en zone 1AU_i du plan local d'urbanisme (environ 12 ha 02 a 78 ca)
- Cession en 2019 du solde des biens situés en zone 2AU_i (environ 7 ha 73 a 73 ca).

Début 2018, la Communauté d'Agglomération a fait savoir à l'EPF que les résultats de l'étude concernant les zones humides, localisées essentiellement sur les parcelles situées en 1AU_i, remettaient en cause les principes initiaux d'aménagement de la zone et donc le phasage de l'opération. Aussi, la Collectivité sollicite aujourd'hui un report de la première échéance de cession afin de pouvoir apporter les modifications nécessaires à la mise en œuvre du projet et lancer concrètement sa réalisation. Le présent avenant prévoit donc une cession globale de l'ensemble des biens portés par l'EPF avant le 31 décembre 2019.

Considérant que ce principe de rachat unique ne permet plus à la Collectivité de fractionner les dépenses liées aux acquisitions foncières en fonction des tranches d'aménagement, comme cela aurait dû être cas, cette dernière a sollicité auprès de l'EPF la possibilité d'étaler son paiement sur 2 exercices budgétaires. La convention, dans sa version initiale, interdit expressément le différé de paiement. Pour autant, la délibération du Conseil d'administration de l'EPF n° CA 2017-73 du 13 décembre 2017 autorise cette possibilité de manière exceptionnelle. Aussi, compte tenu des contraintes budgétaires de la Collectivité, il est procédé à la modification de la convention pour permettre, sur le cas d'espèce, l'application de ce dispositif selon les conditions déterminées par la convention ainsi modifiée.

PROJET V1

Cette avenant est également l'occasion d'intégrer dans la convention les nouvelles conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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.

ARTICLE 2 - DIFFERE DE PAIEMENT

Il est nécessaire de modifier l'article 10 de la convention initiale « LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLOTURE DE LA CONVENTION » afin de permettre l'application de ce différé de paiement.

En conséquence, la disposition suivante, ainsi écrite, est insérée à la fin de cet article.

PROJET V1

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

Cela concerne la cession à venir sur le projet ainsi défini :

Site : Parcelles cadastrées AW 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 87 et 88 sur la Commune de Moncoutant, lieux-dits « Bois Girard » et « La Forêt ». »

Projet : Réalisation de la zone d'activités économiques de « Bois Girard »

Le foncier propriété de l'EPF va être cédé à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Le paiement, pour ce projet, sera effectué par la Collectivité de la manière suivante et sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente dans les délais prévus :

- 50 % dans les meilleurs délais suite à la signature de l'acte, celle-ci devant intervenir avant le 31 décembre 2019
- 50% représentant le solde avant le 31 décembre 2020.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recettes établi par l'EPF après la signature de l'acte, la Collectivité devra régler les échéances conformément à l'étalement prévu dans l'acte de cession.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DU CALENDRIER DE CESSION A LA COLLECTIVITE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 15 « LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET » est modifié comme suit :

La durée d'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2020.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération
du Bocage Bressuirais,
représentée par son Président,

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

Jean-Michel BERNIER

Philippe GRALL

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

Annexe n° 1 : Convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-12-015

Annexe n° 4 : Plan et désignation cadastrale des emprises foncières maîtrisées par l'EPF

Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-12-015

4

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-099

B-2018-189 Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 79-12-001 anciennement relative à la maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC, désormais relative à la requalification de friches ferroviaires entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **189**

Approbation du projet :

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 79-12-001 anciennement relative à la maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC, désormais relative à la requalification de friches ferroviaires entre la Communauté de Communes du Thouarsais (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 opérationnelle n° CP 79-12-001 relative à la maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC, signée le 29 mai 2012 entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 1 à convention opérationnelle n° CP 79-12-001 relative à la maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC, signé le 12 mai 2016 entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 79-12-001 anciennement relative à la maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC, désormais relative à la requalification de friches ferroviaires, entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°2 ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°2 sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

Le Préfet,

*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 79-12-001 anciennement relative à la maîtrise foncière de friches et d'une future ZAC, désormais relative à la requalification de friches ferroviaires entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 2 concerne la convention opérationnelle n° 79-12-001 entre la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 29 mai 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : friches

-Signature initiale : 29 mai 2012

-Durée : 31 décembre 2018

-Montant maximal : 2 500 000,00 €

Par délibération du 28 mars 2012, la Communauté de Communes du Thouarsais a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une démarche de requalification et de développement du secteur Nord-Est de Thouars dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison de servitudes militaires et ferroviaires.

L'intervention de l'EPF devait permettre, en complément d'acquisitions réalisées par la Collectivité pour son projet de développement des énergies renouvelables, la maîtrise d'emprises foncières significatives permettant l'implantation d'activités économiques, touristiques ou de services ainsi que la réalisation de nouveaux logements.

La convention initiale, signée le 29 mai 2012 pour une durée de 4 ans et un encours de 2,5 millions d'euros, prévoyait ainsi :

- La construction d'un pôle santé sur le site des anciens établissements FAUTRAT (rue Danton)

Ce foncier a été acquis par l'EPF puis revendu à la Collectivité en novembre 2013 pour un montant de 53 872, 89 € HT. Le pôle a ensuite ouvert ses portes en juin 2015, apportant ainsi de la modernité et un regain de dynamisme au quartier de la gare.

- Une opération de requalification d'emprises ferroviaires délaissées (rues Danton et Waldeck Rousseau)

L'EPF a acquis en septembre 2013 auprès de la SNCF l'ancienne halle aux marchandises ainsi que des quais et des voies sur un peu plus d'1,4 ha de terrain pour un montant de 92 000 € HT. La discussion se poursuit actuellement au sujet des bâtiments dits « Boulin » situés sur un emplacement de choix, à l'angle de la rue Waldeck Rousseau et du boulevard Helensburgh. Ces bâtiments, témoins du passé ferroviaire de Thouars, présentent une architecture remarquable mais également un état de dégradation avancée.

Initialement, la Collectivité projetait de développer sur ces emprises un projet touristique de type « train à vapeur » mais elle a souhaité finalement se réorienter vers la création d'une pépinière d'entreprises dont les travaux ne devraient débuter que fin 2019.

Par délibération en date du 3 novembre 2015, la Collectivité a en outre demandé à l'EPF de céder pour un montant de 8 154 € HT une partie du foncier à la Commune de Thouars afin que cette dernière réalise un aménagement paysager et une zone de stationnement en face du pôle santé.

- L'aménagement d'une zone d'activités sur d'anciens terrains de sport de la SNCF (le long du boulevard Helensburgh)

Laissés à l'état de friche, ces terrains situés en entrée de ville ont aujourd'hui un impact visuel négatif mais doivent à terme, constituer une extension de la zone d'activité communautaire TALENCIA située plus au Nord. Les négociations menées par l'EPF auprès de la SNCF et de RFF ont permis d'aboutir à une première acquisition en 2018, réalisée directement par la Collectivité pour des raisons de calendrier de mise en œuvre du projet. Le reste de la maîtrise foncière sera également poursuivi directement par la Collectivité, qui finalise actuellement les modalités de reconstitution du boulo-drome.

- La création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur des emprises agricoles et d'anciennes voies ferrées (le long du boulevard Helensburgh)

L'urbanisation de ce secteur a fait l'objet, en amont de la convention, d'une étude de définition par un bureau d'étude qui proposait la mise en œuvre d'une ZAC à vocation mixte (habitat et développement économique). Limitée dans les faits à de la veille foncière, l'intervention de l'EPF sur ce secteur a conduit à l'acquisition par préemption, en octobre 2014 et sur demande la Collectivité, d'un ensemble de bâtiments très vétuste situé au 4 boulevard Helensburgh, à proximité de la voie ferrée. Depuis, la Collectivité a décidé de ne pas donner suite au projet de ZAC et s'est portée acquéreur du bien en octobre 2017.

Un avenant à la convention a été signé le 12 mai 2016 afin d'intégrer les premières évolutions des projets (abandon de la ZAC et du projet touristique de « Train à vapeur ») et prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2018.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, modification de l'objet de la convention, modification des périmètres, modification des engagements de la Collectivité et modification de la durée de la convention.

-Montant : inchangé

-Durée : prorogation au 31 décembre 2020

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte et correspond au secteur situé au Nord des rues Danton et Waldeck Rousseau comme périmètre d'intervention foncière.

-Objet de la convention :

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences de la Communauté de Communes du Thouarsais, il est convenu que le partenariat portera sur l'opération suivante :

- Une opération de requalification d'emprises ferroviaires (rues Danton et Waldeck Rousseau) : Il s'agit pour la Collectivité de valoriser d'anciens bâtiments et équipements ferroviaires par l'accueil de nouvelles activités économiques, dans un secteur de la gare en pleine mutation suite à l'implantation du pôle santé et aux travaux de voirie entrepris par la Ville de Thouars.

-Engagements de la Collectivité :

Projet 1 : Création d'une pépinière d'entreprise sur l'emprise de l'ancienne halle aux marchandises

Suite à l'abandon du projet touristique de « train à vapeur », la Collectivité a lancé fin 2016 une étude de préfaisabilité qui lui a permis de confirmer son souhait de créer une pépinière d'entreprises sur ce secteur.

Dans le prolongement de cette étude, la Collectivité a fait réaliser une étude de programmation, qui s'est achevée en mai 2018, puis a lancé le recrutement d'un mandataire pour le suivi du projet.

La Collectivité s'engage donc à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Septembre 2018 : recrutement du mandataire
- Mars 2019 : recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Octobre 2019 : Début des travaux

Projet 2 : Requalification des anciens ateliers Boulin

Dans le prolongement de la réflexion menée sur l'ancienne halle aux marchandises, la Collectivité a décidé de maîtriser, à des fins de développement économique, le devenir de ce bâtiment ferroviaire emblématique de Thouars, avec sa toiture en shed, situé en entrée de ville sur l'un des principaux axes routiers. L'intention première de la Collectivité n'est donc pas de démolir ce bien. Pour autant, son état de dégradation avancée nécessite des études poussées pour définir un projet économiquement viable.

Afin de ne pas pénaliser la démarche de revitalisation du centre-ville engagée par la Commune de Thouars, la Collectivité précise que les activités économiques susceptibles de s'installer sur ce secteur ne viendront pas en concurrence de celles du centre-ville.



**AVENANT N°2
CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-12-001
ANCIENNEMENT RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE
DE FRICHES ET D'UNE FUTURE ZAC
DESORMAIS RELATIVE A LA REQUALIFICATION
DE FRICHES FERROVIAIRES
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Communauté de Communes du Thouarsais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars, représentée par **Monsieur Bernard PAINEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du.....,

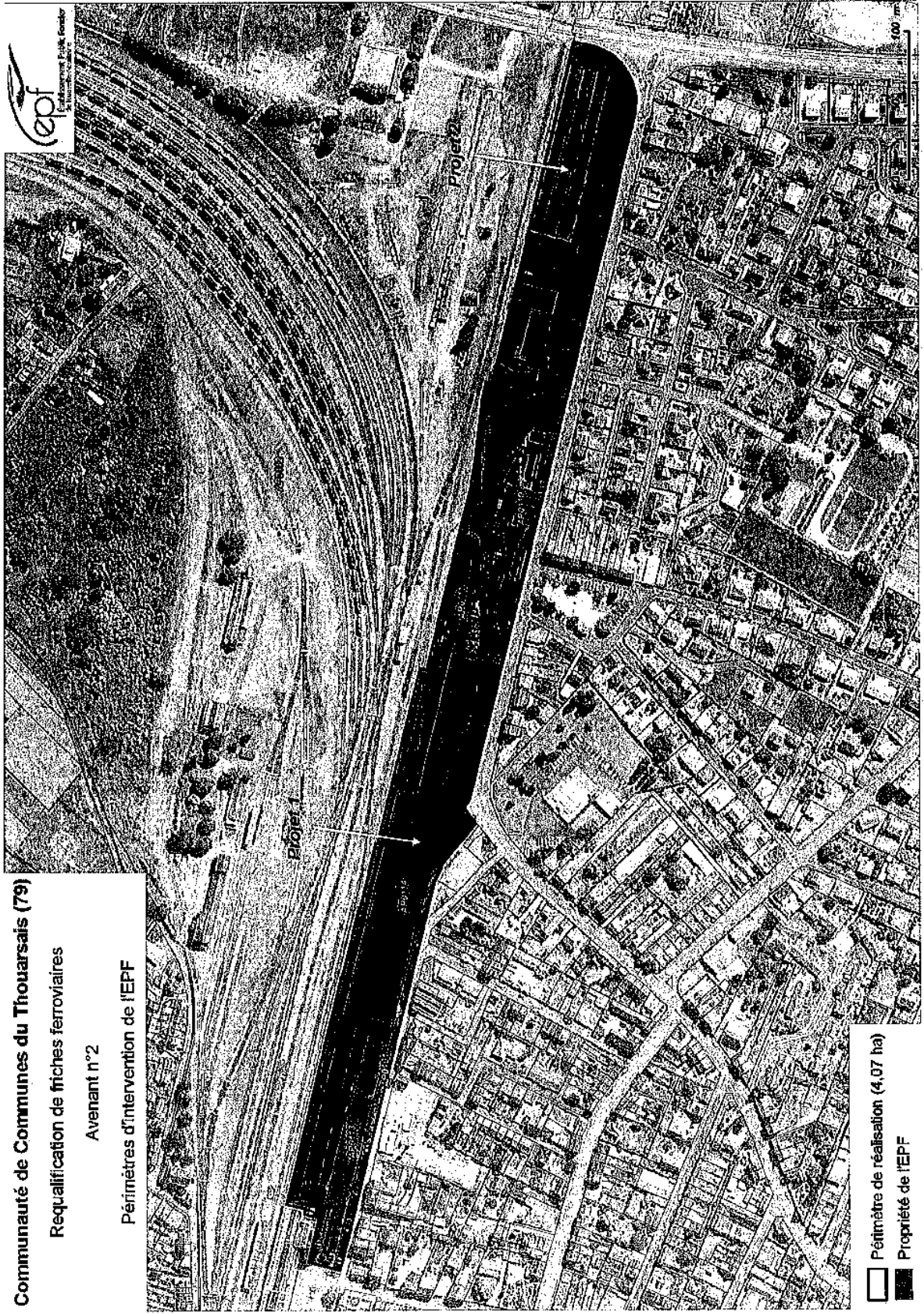
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par 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-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part.



Communauté de Communes du Thouarsais (79)
 Requalification de friches ferroviaires
 Avenant n°2
 Périmètres d'intervention de l'EPF

▬ Périmètre de réalisation (4,07 ha)
 ■ Propriété de l'EPF

Avenant n°2 - Convention opérationnelle EPF-CC du Thouarsais - n° 79-12-001 - Friches

PRÉAMBULE

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.

Par délibération du 28 mars 2012, la Communauté de Communes du Thouarsais a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une démarche de requalification et de développement du secteur Nord-Est de Thouars dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison de servitudes militaires et ferroviaires.

L'intervention de l'EPF devait permettre, en complément d'acquisitions réalisées par la Collectivité pour son projet de développement des énergies renouvelables, la maîtrise d'emprises foncières significatives permettant l'implantation d'activités économiques, touristiques ou de services ainsi que la réalisation de nouveaux logements.

La convention initiale, signée le 29 mai 2012 pour une durée de 4 ans et un encours de 2,5 millions d'euros, prévoyait ainsi :

- La construction d'un pôle santé sur le site des anciens établissements FAUTRAT (rue Danton)
Ce foncier a été acquis par l'EPF puis revendu à la Collectivité en novembre 2013 pour un montant de 53 872, 89 € HT. Le pôle a ensuite ouvert ses portes en juin 2015, apportant ainsi de la modernité et un regain de dynamisme au quartier de la gare.
- Une opération de requalification d'emprises ferroviaires délaissées (rues Danton et Waldeck Rousseau)
L'EPF a acquis en septembre 2013 auprès de la SNCF l'ancienne halle aux marchandises ainsi que des quais et des voies sur un peu plus d'1,4 ha de terrain pour un montant de 92 000 € HT. La discussion se poursuit actuellement au sujet des bâtiments dits « Boulin » situés sur un emplacement de choix, à l'angle de la rue Waldeck Rousseau et du boulevard Helensburgh. Ces bâtiments, témoins du passé ferroviaire de Thouars, présentent une architecture remarquable mais également un état de dégradation avancée.
Initialement, la Collectivité projetait de développer sur ces emprises un projet touristique de type « train à vapeur » mais elle a souhaité finalement se réorienter vers la création d'une pépinière d'entreprises dont les travaux ne devraient débuter que fin 2019.
Par délibération en date du 3 novembre 2015, la Collectivité a en outre demandé à l'EPF de céder pour un montant de 8 154 € HT une partie du foncier à la Commune de Thouars afin que cette dernière réalise un aménagement paysager et une zone de stationnement en face du pôle santé.
- L'aménagement d'une zone d'activités sur d'anciens terrains de sport de la SNCF (le long du boulevard Helensburgh)
Laissés à l'état de friche, ces terrains situés en entrée de ville ont aujourd'hui un impact visuel négatif mais doivent à terme, constituer une extension de la zone d'activité communautaire TALENCIA située plus au Nord. Les négociations menées par l'EPF auprès de la SNCF et de RFF ont permis d'aboutir à une première acquisition en 2018, réalisée directement par la Collectivité pour des raisons de calendrier de mise en œuvre du projet. Le reste de la maîtrise foncière sera également poursuivi directement par la Collectivité, qui finalise actuellement les modalités de reconstitution du boulo-drome.
- La création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur des emprises agricoles et d'anciennes voies ferrées (le long du boulevard Helensburgh)
L'urbanisation de ce secteur a fait l'objet, en amont de la convention, d'une étude de définition par un bureau d'étude qui proposait la mise en œuvre d'une ZAC à vocation mixte (habitat et développement

économique). Limitée dans les faits à de la veille foncière, l'intervention de l'EPF sur ce secteur a conduit à l'acquisition par préemption, en octobre 2014 et sur demande la Collectivité, d'un ensemble de bâtiments très vétuste situé au 4 boulevard Helensburgh, à proximité de la voie ferrée. Depuis, la Collectivité a décidé de ne pas donner suite au projet de ZAC et s'est portée acquéreur du bien en octobre 2017.

Un avenant à la convention a été signé le 12 mai 2016 afin d'intégrer les premières évolutions des projets (abandon de la ZAC et du projet touristique de « Train à vapeur ») et prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2018.

Compte tenu du délai de réalisation de la pépinière d'entreprises et des négociations en cours sur les bâtiments Boulin, la Communauté de Communes a sollicité auprès de l'EPF une nouvelle prolongation de la convention jusqu'au 31 décembre 2020.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF, selon les axes suivants :

- Les acquisitions liées au projet d'aménagement d'une zone d'activité sur les anciens terrains de sport de la SNCF étant désormais menées directement par la Collectivité, le périmètre d'intervention de l'EPF est supprimé de la convention.
- Le début des travaux de la pépinière d'entreprises étant prévu en octobre 2019, la cession des biens acquis par l'EPF interviendra donc avant cette date.
- Le projet de valorisation des anciens ateliers Boulin constituant un enjeu fort pour la Collectivité en matière de développement et de qualité des espaces publics, il est proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2020.

Cet avenant est également l'occasion d'intégrer dans la convention les nouvelles conditions de tarification et de cession s'appliquant à compter du 1er janvier 2018.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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 définitifs 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 convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'OBJET DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant au vu de la réorientation des projets ci-dessus exposée.

En conséquence, l'article 3 - LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES est modifié comme suit :

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences de la Communauté de Communes du Thouarsais, il est convenu que le partenariat portera sur l'opération suivante :

- Une opération de requalification d'emprises ferroviaires (rues Danton et Waldeck Rousseau) : Il s'agit pour la Collectivité de valoriser d'anciens bâtiments et équipements ferroviaires par l'accueil de nouvelles activités économiques, dans un secteur de la gare en pleine mutation suite à l'implantation du pôle santé et aux travaux de voirie entrepris par la Ville de Thouars.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte les projets réalisés, abandonnés et maintenus.

En conséquence, l'article 4 - LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION est modifié comme suit :

La Collectivité et l'EPF conviennent de retenir le secteur situé au Nord des rues Danton et Waldeck Rousseau comme périmètre d'intervention foncière (annexe n°2).

ARTICLE 4 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre des projets.

En conséquence, l'article 5.2 - Les engagements de la Communauté de Communes du Thouarsais est complété comme suit :

Projet 1 : Création d'une pépinière d'entreprise sur l'emprise de l'ancienne halle aux marchandises

Suite à l'abandon du projet touristique de « train à vapeur », la Collectivité a lancé fin 2016 une étude de préfaisabilité qui lui a permis de confirmer son souhait de créer une pépinière d'entreprises sur ce secteur. Dans le prolongement de cette étude, la Collectivité a fait réaliser une étude de programmation, qui s'est achevée en mai 2018, puis a lancé le recrutement d'un mandataire pour le suivi du projet.

La Collectivité s'engage donc à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Septembre 2018 : recrutement du mandataire
- Mars 2019 : recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Octobre 2019 : Début des travaux

Projet 2 : Requalification des anciens ateliers Boulin

Dans le prolongement de la réflexion menée sur l'ancienne halle aux marchandises, la Collectivité a décidé de maîtriser, à des fins de développement économique, le devenir de ce bâtiment ferroviaire emblématique de Thouars, avec sa toiture en shed, situé en entrée de ville sur l'un des principaux axes routiers. L'intention première de la Collectivité n'est donc pas de démolir ce bien. Pour autant, son état de dégradation avancée nécessite des études poussées pour définir un projet économiquement viable.

Afin de ne pas pénaliser la démarche de revitalisation du centre-ville engagée par la Commune de Thouars, la Collectivité précise que les activités économiques susceptibles de s'installer sur ce secteur ne viendront pas en concurrence de celles du centre-ville.

ARTICLE 5 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. En conséquence, l'article 17 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2020, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Thouarsais
représentée par son Président,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Bernard PAINEAU

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention initiale n°79-12-001

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention n°79-12-001

Annexe n°2 : Avenant n°2 à la convention n°79-12-001



**CONVENTION PROJET
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE
DE FRICHES ET D'UNE FUTURE ZAC
N° CP 79-12-001**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU THOUARSAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté de Communes du Thouarsais, dont le siège est situé - 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars - représentée par son président, Monsieur Patrice PINEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 28 Mars 2012
Ci-après dénommée « la Communauté de Communes du Thouarsais » ;

d'une 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 Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2011-04 en date du 13 Mars 2012
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PP
AT

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), 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 PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ L'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ L'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ L'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ L'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunales, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

PP AT

La Communauté de Communes du Thouarsais

La Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) se situe au nord du département des Deux-Sèvres (région Poitou-Charentes), en limite des départements du Maine et Loire et de la Vienne.

Aujourd'hui, 13 communes composent cette entité, soit une population de 25 827 habitants. La population agglomérée dépasse les limites communales de la ville centre et les communes périphériques sont composées d'un bourg et d'un ou plusieurs villages. Il s'agit d'un territoire cohérent constitué d'un centre et d'une périphérie rurale. Dans ce système, le bon fonctionnement de chacune des entités contribue à l'équilibre de l'ensemble.

Thouars et son agglomération constituent le deuxième pôle économique du département grâce à un fort tissu industriel. Sa dynamique économique en fait un territoire attractif pour les entreprises.

Dans son projet de territoire, la Communauté de communes du Thouarsais a formalisé un plan d'action s'appuyant sur les enjeux suivants :

- ♦ la gestion des ressources naturelles ;
- ♦ l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- ♦ l'adaptation des logements et une offre d'habitat diversifié, mieux répartie sur le territoire ;
- ♦ l'accompagnement du développement économique et touristique du territoire ;
- ♦ une ville centre renforcée et redynamisée ;
- ♦ un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Un certain nombre d'objectifs stratégiques seront à rechercher dans les années futures :

- ♦ redynamiser le centre ancien de Thouars ;
- ♦ assurer une meilleure gestion des déplacements ;
- ♦ limiter l'étalement urbain ;
- ♦ accueillir 50 ménages par an à l'échelle du territoire communautaire ;
- ♦ valoriser la Vallée du Thouet ;
- ♦ définir une organisation urbaine durable à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire ;
- ♦ s'appuyer sur le projet TIPER (techniques innovantes pour la production d'énergies renouvelables) en lui donnant une vocation élargie ou plus globale de nature à conférer au territoire communautaire une image dynamique autour de l'énergie et du développement durable.

Le développement du secteur Nord-Est de Thouars s'inscrit pleinement dans ces objectifs puisqu'il bénéficie d'un contexte favorable lié aux opérations et projets déjà engagés sur ce secteur dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison des servitudes liées à un espace militaire et ferroviaire : le polygone de sécurité qui a contraint la zone militaire mais aussi ses abords, pendant environ un siècle a influé grandement sur son développement, empêchant notamment toute articulation entre les villes de Thouars et de Louzy mais aussi toute liaison urbanistique avec la ville centre.

De même, une grande partie des emprises ferroviaires situées à proximité du site ETAMAT et à l'Ouest de la RD 938 ont créé des servitudes non aedificandi qui actuellement sont en état de friches et dévalorisent l'image de l'entrée de l'agglomération.

Aujourd'hui la Communauté de communes du Thouarsais a l'opportunité d'acquiescer les terrains militaires appartenant à l'ETAMAT (Établissement du Matériel de l'Armée de Terre).

Représentant une emprise d'environ 70 ha, situés aux portes de la ville de Thouars sur la RD938, le secteur constitue une entrée d'agglomération majeure, véritable colonne vertébrale du développement du territoire autour de laquelle s'organisent les zones d'activités existantes et en projet. Ces terrains qui servaient de dépôt de munitions sont répartis sur les communes de Thouars, Louzy et Saint-Léger de Montbrun.

Convention Projet EPF PC - CdC du Thouarsais - n° CP - 79 - 12 ...

PP
AT

L'Etat qui a procédé à la fermeture du site en propose la cession à la collectivité, après la dépollution, (en cours de réalisation).

Le zonage de ces terrains fait actuellement l'objet d'une procédure de révision du PLU communautaire.

La réappropriation des seuls terrains ETAMAT devra s'accompagner de la possibilité d'acquérir les terrains contigus formant le périmètre de "l'ETAMAT élargi".

Par ailleurs SNCF et RFF, dans le cadre de la réorganisation de leurs structures, seraient disposés à céder à la collectivité une partie des emprises ferroviaires dont ces 2 sociétés n'ont plus l'usage. Ces terrains et immeubles sont situés aux abords de la RD 938 et jouxtent les voies d'accès à la ville centre.

L'appropriation publique de ces emprises ferroviaires et du secteur « ETAMAT élargi » permettrait de requalifier l'entrée Nord-Est de Thouars en développant des zones d'habitat et d'activités économiques et tertiaires.

Dans cette perspective, une liaison vitrée entre la voie départementale RD 938 et la voie principale Ouest de Thouars (Bd du 8 mai) devrait être réalisée, s'accompagnant de l'urbanisation des terrains nus adjacents, notamment, sur le secteur des Champs-Proust.

L'urbanisation du Secteur Nord-Est de Thouars fait l'objet d'une étude de définition préalable à la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté sur un périmètre global incluant les terrains sur lesquels l'intervention de l'EPF PC est souhaitée.

Par ailleurs l'opération s'inscrit dans le cadre du programme local de l'habitat envisagé dans le cadre de la révision générale du PLU.

Suite à la définition du schéma de secteur Nord-Est, les friches SNCF/RFF sont prévues pour être aménagées en zones d'activités et de développement touristique. Pour cela, un périmètre de ZAC est actuellement travaillé, suite à l'étude de définition du secteur Nord-Est de Thouars. Par ailleurs, une étude pré-opérationnelle, urbaine et de faisabilité du projet Train à Vapeur Touristique (TVT) est engagée sur le devenir des friches SNCF/RFF du quartier de la gare de Thouars.

En lien avec la révision générale du PLU qui sera engagée en 2012/2013, il s'agit d'élaborer une stratégie foncière d'anticipation permettant l'acquisition par l'intermédiaire de l'EPF PC de l'ensemble des terrains dépendant des périmètres désignés à l'article 4 de la présente convention.

Le partenariat entre la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC respecte les principes directeurs et axes d'intervention définis par ce dernier tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment du développement économique, de l'habitat, de la requalification de friches et de l'entrée Nord-Est de la ville de Thouars selon les axes du contrat de territoire adopté par la Communauté de communes du Thouarsais.

L'opération est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du PPI 2009 - 2013.

L'EPF PC et la Communauté de communes du Thouarsais ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur son territoire visant à l'urbanisation du quart Nord-Est de l'agglomération.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PP
AT

ARTICLE 1. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION PROJET N° 79 - 10 - 008

Par la présente, la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC d'un commun accord dénoncent et résilient la convention projet CP 79 - 10 - 008 signée le 05/11/10 (annexe n° 1).

La Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF PC dans le cadre de cette précédente convention de veille sont transférés en totalité sur la présente convention, notamment ceux portant sur l'acquisition de la parcelle sise sur la commune de Thouars section BC n° 60 pour un montant de 51 000 € appartenant à Fautrat frères SA (annexe n°2).

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Communauté de communes du Thouarsais et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Communauté de communes du Thouarsais et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 3. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Communauté de communes du Thouarsais, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise du foncier pour l'urbanisation future de certains périmètres à enjeux communautaires dans le domaine de l'habitat et des activités économiques et tertiaires comportant notamment :

- ◆ la reconquête de friches SNCF/RFF pour des activités économiques face à la ZAI « Tallencia », touristiques (projet TVT) et une requalification de la voirie ;
- ◆ l'aménagement d'une ZAC communautaire à vocation mixte (habitat ; développement économique) ;
- ◆ la reconquête de l'ancien site industriel « Fautrat » sur un périmètre élargi incluant une partie de l'impasse Danton : « Secteur Fautrat/Danton ».

ARTICLE 4. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Communauté de communes du Thouarsais a décidé de retenir les 3 secteurs (repérés en annexe n°3) comme périmètre à enjeux :

- ◆ phase de veille foncière : périmètre violet ;
- ◆ phase pré-opérationnelle (à moyen terme : 2014-2017) : périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière (à court terme : 2012-2014) : périmètre rouge.

La désignation cadastrale, les plans, le zonage et le règlement du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°3).

Il est précisé que l'EPF PC 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 durés notamment).

PP
AF

ARTICLE 5. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

5.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

5.2. Les engagements de la Communauté de communes du Thouarsais

La Communauté de communes du Thouarsais s'engage à :

- ◆ pour la future ZAE face à « Tallencia »
 - lancer les études opérationnelles 1^{er} semestre de l'année 2012 ;
 - début des travaux fin du second semestre 2012 début 2013
- ◆ pour le Projet touristique « Train vapeur »
 - Rétention le scénario d'aménagement sur le site SNCF/RFF à la fin du 1^{er} semestre de l'année 2012 ;
 - début des travaux au cours de l'année 2013
- ◆ pour la ZAC communautaire
 - dossier de création de ZAC, courant de l'exercice 2017
 - dossier de réalisation de la ZAC : 2018,
- ◆ Pour le Secteur « Faurat/Danton »
 - études de conception urbaine en 2012
 - choix du type d'aménagement (régie ; ZAC ; Partenariat Public/Privé ; opérateurs extérieurs) : 2012-2014

- ◆ lancer la procédure de révision générale du PLU au cours de l'année 2012

- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune,
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 4, 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 ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'intérêt du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet 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 PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;

PP
AT

- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 18.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Communauté de communes du Thouarsais respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la Communauté de communes du Thouarsais respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Communauté de communes du Thouarsais dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputés lors du calcul du prix de vente du bien.

5.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Communauté de communes du Thouarsais :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de l'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- ◆ s'il y a lieu, la mise en état des biens en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Communauté de communes du Thouarsais ou à un ou des opérateurs désignés ;
- ◆ l'information de la Communauté de communes du Thouarsais par la transmission d'une copie des attestations des acquisitions par l'EPF PC ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Communauté de communes du Thouarsais du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 6. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

PP
AT

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 3. de la présente convention, l'EPF PC s'engage :

- ◆ à assurer une veille foncière sur les périmètres de veille et pré-opérationnel (annexe n°3) et n'interviendra que de façon ponctuelle, après accord de la Communauté de communes du Thouarsais ;
- ◆ procéder, avec l'accord de la Communauté de communes du Thouarsais, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « ZAC de l'entrée Nord-est de Thouars » et « Faulrat », sis sur le territoire communautaire, inclus dans le périmètre de réalisation foncière figurant dans l'annexe n°3.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le CG3P, les acquisitions effectuées par l'EPF PC 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 PC s'engage à transmettre à la Communauté de communes du Thouarsais les copies des attestations des acquisitions 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 PC et la Communauté de communes du Thouarsais conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

7.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Communauté de communes du Thouarsais informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre d'intervention ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera les acquisitions qu'avec l'accord écrit (courrier ou courriel) du Président de la Communauté de communes du Thouarsais ou de la personne désignée à cet effet, ~~Madame L...~~

- ◆ sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre pré-opérationnel ;
- ◆ sur les conditions financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Communauté de communes du Thouarsais s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

7.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Communauté de communes du Thouarsais délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre d'intervention, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Communauté de communes du Thouarsais :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'alléger (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

PP
AT

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Communauté de communes du Thouarsais pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier ou courriel avec le Président de la Communauté de communes du Thouarsais ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le Juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Communauté de communes du Thouarsais d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

7.3. La procédure d'utilité publique et la vote d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Communauté de communes du Thouarsais et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC 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 préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 8. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés pour une mise à disposition de la Communauté de communes du Thouarsais.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 9. — LA MISE EN SÉCURITÉ DES SITES PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 4, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Communauté de Communes du Thouarsais toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

PP
AT

ARTICLE 10. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

10.1. Conditions juridiques de la revente

La Communauté de communes du Thouarsais rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de la Communauté de communes du Thouarsais, 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 de communes du Thouarsais 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 Communauté de communes du Thouarsais ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Communauté de communes du Thouarsais feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Communauté de communes du Thouarsais précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Communauté de communes du Thouarsais.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du (ou des) tiers. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du (ou des) tiers.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Communauté de communes du Thouarsais dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 5.2 de la présente convention.

10.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC 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 PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté de communes du Thouarsais ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, 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 ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;

PP

AT

- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels : gardiennage, mise en sécurité, entretien...

S'agissant d'opérations à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 0,5 % en zone U,
- 1 % en zone AU (ou NA),
- 2 % dans les autres cas.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 5.2 de la présente convention.

⁽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 PC.

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

ARTICLE 11. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Communauté de communes du Thouarsais se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC 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 de communes du Thouarsais 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 de communes du Thouarsais 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 10.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

PP
AT

ARTICLE 12. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 13) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Communauté de communes du Thouarsais au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Communauté de communes du Thouarsais reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 18.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Communauté de communes du Thouarsais, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de communes du Thouarsais ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté de communes du Thouarsais, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 14. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Communauté de communes du Thouarsais transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

PP
Ar

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

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 15. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

15.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à un encours de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de la totalité du coût des études prévues en phase de réalisation foncière.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Communauté de communes du Thouarsais s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

15.2. L'engagement financier de la Communauté de communes du Thouarsais

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Communauté de communes du Thouarsais rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté de communes du Thouarsais :

- ◆ assurera le financement de l'étude de faisabilité préalable à la mise en place de la ZAC ;
- ◆ mettra en place la programmation budgétaire de cette étude et de l'éventuel rachat par la collectivité des biens acquis par l'EPF (programmation pluriannuelle) ;
- ◆ garantira les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ rachètera elle-même ou fera racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

La Communauté de communes du Thouarsais, sur les études réalisées en co-maîtrise d'ouvrage avec l'EPF PC, s'engage également à contribuer à la prise en charge de leur coût sur un montant à déterminer au cas par cas.

ARTICLE 16. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

PP
AT

ARTICLE 17. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Communauté de communes du Thouarsais ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Communauté de communes du Thouarsais ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans l'article 5.2 de la présente convention, quant à la réalisation des opérations prévues.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF PC.

ARTICLE 18. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Communauté de communes du Thouarsais est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Communauté de communes du Thouarsais est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 19. — LE CONTENTIEUX

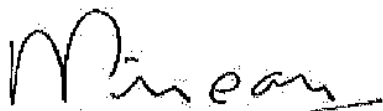
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

PP
AG

Fait à POITIERS, le 29 MAI 2012 en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes du Thouarsais
représentée par son Président,



Patrice PINEAU

L'Etablissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
18/22, Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432
88011 POITIERS CEDEX
Tél : 05 49 62 67 52 - Fax : 05 49 62 98 97
Alain TOUSSAINT
RCS Poitiers - Siret : 510 104 188 00027 - APE 8413Z

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE
n°2.012/03 s.l.c. 13 MARS 2012

Annexe n°1 : convention n° CP 79 - 10 - 008

Annexe n°2 : état des engagements liés à l'acquisition « Fautrat Frères SA »

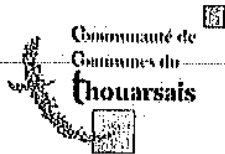
Annexe n°3 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°4 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPFPC - Cdc du Thouarsais - n° CP - 79 - 12 - ..

15

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1
CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-12-001
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE FRICHES
ET D'UNE FUTURE ZAC**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La **Communauté de communes du Thouarsais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars, représentée par **Monsieur Bernard PAINEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du 05 avril 2016,

Ci-après dénommée « la **Communauté de communes** » ou « la **Collectivité** »

d'une part, et

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Philippe GRALL**, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2016-13 du 15 mars 2016,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part.

1
PP PB

PRÉAMBULE

Par délibération du 28 mars 2012, la Communauté de communes du Thouarsais a décidé d'engager, avec l'assistance de l'EPF de Poitou-Charentes en tant qu'opérateur foncier, une démarche de requalification et de développement du secteur Nord-Est de Thouars dont l'urbanisation a été limitée pendant des décennies en raison de servitudes militaires et ferroviaires.

L'intervention de l'EPF devait permettre, en complément d'acquisitions réalisées par la Collectivité pour son projet de développement des énergies renouvelables, la maîtrise d'emprises foncières significatives permettant l'implantation d'activités économiques, touristiques ou de services ainsi que la réalisation de nouveaux logements.

La convention initiale, signée le 29 mai 2012 pour une durée de 4 ans et un encours de 2,5 millions d'euros, prévoyait ainsi :

- La construction d'un pôle santé sur le site des anciens établissements FAUTRAT (rue Danton)
Ce foncier a été acquis par l'EPF puis revendu à la Collectivité en novembre 2013 pour un montant de 53 872, 89 € HT. Le pôle a ensuite ouvert ses portes en juin 2015, apportant ainsi de la modernité et un regain de dynamisme au quartier de la gare.
- Le développement d'un projet touristique « Train à vapeur » sur des emprises ferroviaires délaissées (rues Danton et Waldeck Rousseau)
L'EPF a acquis en septembre 2013 auprès de la SNCF l'ancienne halle aux marchandises ainsi que des quais et des voies sur un peu plus d'1,4 ha de terrain pour un montant de 92 000 € HT. Les discussions menées par la Collectivité avec RFF sur le reste des emprises dévolues au projet ont été ralenties pour des questions techniques et de coût de reconstitution puis récemment stoppées par la Collectivité qui a décidé de faire évoluer le projet.
Par délibération en date du 3 novembre 2015, la Collectivité a demandé à l'EPF de céder une partie du foncier à la Commune de Thouars afin que cette dernière réalise un aménagement paysager et une zone de stationnement en face du pôle santé. Le montant de cette cession s'élève à 8 154 € HT.
- L'aménagement d'une zone d'activités sur d'anciens terrains de sport de la SNCF (le long du boulevard Helensburgh)
Laissés à l'état de friche, ces terrains situés en entrée de ville ont aujourd'hui un impact visuel négatif mais pourraient à terme, constituer une extension de la zone d'activité communautaire TALENCIA située plus au Nord. La Collectivité a d'ailleurs missionné un bureau d'études pour travailler sur la faisabilité d'un tel projet.
Les négociations menées auprès de la SNCF et de RFF n'ont pas abouti pour le moment, notamment pour des raisons de coût de reconstitution, mais la discussion peut redémarrer dans le cadre du regroupement de la SNCF et de RFF au sein d'une même entité.
- La création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur des emprises agricoles et d'anciennes voies ferrées (le long du boulevard Helensburgh)
L'urbanisation de ce secteur a fait l'objet, en amont de la convention, d'une étude de définition par un bureau d'étude qui proposait la mise en œuvre d'une ZAC à vocation mixte (habitat et développement économique). Limitée dans les faits à de la veille foncière, l'intervention de l'EPF sur ce secteur a conduit à l'acquisition par préemption, en octobre 2014 et sur demande la Collectivité, d'un ensemble de bâtiments très vétustes situés au 4 boulevard Helensburgh, à proximité de la voie ferrée. La démolition de ces bâtiments, achetés pour un montant de 32 000 €, a été sollicitée par la Collectivité et devrait intervenir courant mars 2016.
Entre-temps, la Collectivité a décidé de ne pas donner suite au projet de ZAC et se portera donc acquéreur du bien.

Depuis la date de signature de la convention, l'EPF a donc acquis des biens qui, pour certains, ont permis la réalisation de projets, et pour d'autres ont perdu leur vocation initiale.

L'échéance du portage de ces biens par l'EPF est prévue, selon les termes de la convention, au 29 mai 2016. A cette date, qui correspond à l'échéance de la convention, la Collectivité devra avoir racheté ou fait racheter l'ensemble des biens.

Le solde du compte de gestion, établi à la date du 11 février 2016 et qui sera réactualisé lors des cessions, est de 161 329,99 € HT.

Au regard des éléments de contexte indiqués ci-dessus, la Communauté de communes du Thouarsais a souhaité voir prolonger la durée de la convention et du portage au-delà du 29 mai 2016, de manière différenciée :

- le temps d'organiser la signature de l'acte de vente pour le bien relevant d'un projet désormais abandonné par la Collectivité ;
- le temps de retravailler sur le projet concerné par des évolutions ;
- le temps de poursuivre les négociations pour le projet qui est toujours d'actualité.

Le présent avenant organise donc la poursuite du partenariat entre la Communauté de communes du Thouarsais et l'EPF, selon les axes suivants :

- Le projet de ZAC étant abandonné, le périmètre d'intervention de l'EPF est supprimé de la convention et le bien acquis par l'EPF est cédé directement à la Collectivité, avant le 30 septembre 2016, au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage (non-réalisation du projet).
- Le projet touristique « Train à vapeur » nécessitant d'être redéfini par la Collectivité, les biens acquis par l'EPF bénéficient d'une prolongation de portage jusqu'au 31 décembre 2018. L'EPF prend donc acte de la modification du projet. La réflexion sera approfondie dans les prochains mois et fera l'objet au minimum d'un point d'information intermédiaire auprès de l'EPF avant le 31 décembre 2016.
- Le projet de valorisation des emprises ferroviaires situées le long du boulevard Helensburgh constituant un enjeu fort pour la Collectivité en termes de développement et de qualité des espaces publics, il est proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018 pour permettre la réalisation de ce projet.

Les opérations qui en émaneront et leurs programmations devront répondre aux besoins du territoire communautaire, traduits notamment dans les documents de planification tels que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 - Les principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à la suite du PRÉAMBULE.

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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, 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 de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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 du partenariat, 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. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la Collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 - Les études

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, l'article 6 - LES ÉTUDES PRÉALABLES est modifié comme suit :

L'EPF peut, en accord avec la Collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la Collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la Collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 - Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 10 - LA DÉMARCHE DE REVENTE avec le numéro 10.3 - Détermination du prix de cession à compter de la signature de l'avenant n°1 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°1 et pour la période postérieure à cette date. »

Il ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts.
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg.
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg.
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U ;
 - 2% en zone AU ou NA ;
 - 3% dans les autres cas.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours ;
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la Collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la Collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

PI 6
PB

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'OBJET DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant au vu de la réorientation des projets ci-dessus exposée.

En conséquence, l'article 3 - LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES est modifié comme suit :

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences de la Communauté de communes du Thouarsais, il est convenu que le partenariat portera sur les opérations suivantes :

- Une opération de requalification d'emprises ferroviaires (rues Danton et Waldeck Rousseau) : Il s'agit pour la Collectivité de valoriser d'anciens bâtiments et équipements ferroviaires par l'accueil de nouvelles activités économiques et touristiques, dans un secteur de la gare en pleine mutation suite à l'implantation du pôle santé et aux travaux de voirie entrepris par la Ville de Thouars.
- Une opération d'aménagement sur des terrains en friche (boulevard Helensburgh) : Il s'agit d'une opération à moyen terme dont les enjeux sont liés à la requalification de l'entrée de ville et au développement maîtrisé de l'offre foncière à vocation économique.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prendre en compte les projets réalisés, abandonnés et maintenus.

En conséquence, l'article 4 - LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION est modifié comme suit :

La Collectivité et l'EPF conviennent de retenir le secteur situé au Nord des rues Danton et Waldeck Rousseau et celui situé à l'Ouest du boulevard Helensburgh comme périmètres d'intervention foncière (annexe n°2).

ARTICLE 4 - MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour préciser les engagements de la Collectivité concernant la mise en œuvre des projets.

En conséquence, l'article 5.2 - Les engagements de la Communauté de communes du Thouarsais est complété comme suit :

Projet 1 : Projet économique et touristique valorisant le patrimoine ferroviaire de Thouars

La Collectivité a décidé de stopper le projet de train à vapeur touristique porté par l'association TVT (Train à Vapeur Thouarsais) dont le financement n'était pas assuré et de relancer la réflexion sur le devenir des emprises ferroviaires désaffectées déjà acquises par l'EPF ou susceptibles de l'être, en vue d'une cession à la Collectivité et/ou, au moins en partie, à des opérateurs privés.

La Collectivité s'engage à conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2nd semestre 2016 : Réalisation d'une étude de préfaisabilité (élaboration de scénarii intégrant des plans de composition, des programmations et des bilans financiers, définition d'un avant-projet, recherche d'opérateurs potentiels...) sur l'ensemble du secteur de projet et en partenariat avec les différents acteurs concernés (Communauté de communes, Ville de Thouars, chambres consulaires, gestionnaires de réseaux...) et en y associant l'EPF ;
- 1er semestre 2017 : Définition du projet (localisation, programme, scénarios de conduite du projet, coûts) et choix du mode de réalisation (revente à un ou des opérateurs, aménagement en régie...);
- 2nd semestre 2017 : Lancement d'un ou de plusieurs appels à projet ;
- 1er semestre 2018 : Signature des compromis de vente entre les opérateurs et l'EPF sur la base des cahiers des charges et dépôt des permis de construire par les opérateurs.
- 2nd semestre 2018 : Signature des actes de vente avec les opérateurs.

Avenant n°1 -convention opérationnelle EPF-CdC du Thouarsais - n° 79-12-001 -friches
Mars 2016

PP 7

FG

Si toutefois aucun appel à projet n'était lancé avant le 31 décembre 2017, les biens seraient cédés directement à la Collectivité, avant le 31 décembre 2018, dans les conditions précisées à l'article 10 de la convention.

Projet 2 : Opération d'aménagement sur des terrains en friche situés en entrée de ville

La Collectivité a décidé de maîtriser l'urbanisation sur ces 4,4 hectares de terrains en friche afin de requalifier l'entrée de ville et disposer de réserves foncières destinées à des activités économiques. Afin de ne pas pénaliser la démarche de revitalisation du centre-ville engagée par la Commune de Thouars, la Collectivité précise que les activités économiques susceptibles de s'installer sur ce secteur ne viendraient pas en concurrence de celles du centre-ville.

ARTICLE 5 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF.

En conséquence, l'article 17 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2018, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Cependant, un bien sera cédé avant cette date. Il s'agit de la maison (démolie) du boulevard Helensburgh (parcelle AP 92) qui sera cédé avant le 30 septembre 2016 directement à la Collectivité au prix de revient majoré des frais d'actualisation sur les trois premières années de portage, le projet de ZAC étant abandonné.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Thouars, le 12 MAI 2016 en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes du Thouarsais
Représentée par son Président,

L'EPF de Poitou-Charentes
Représenté par son Directeur général,



Bernard PAINEAU

*Président
Président en charge de
l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*
Michon

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/159 en date du 15 mars 2016.

Annexe n°1 : Plan et désignation cadastrale des périmètres d'intervention

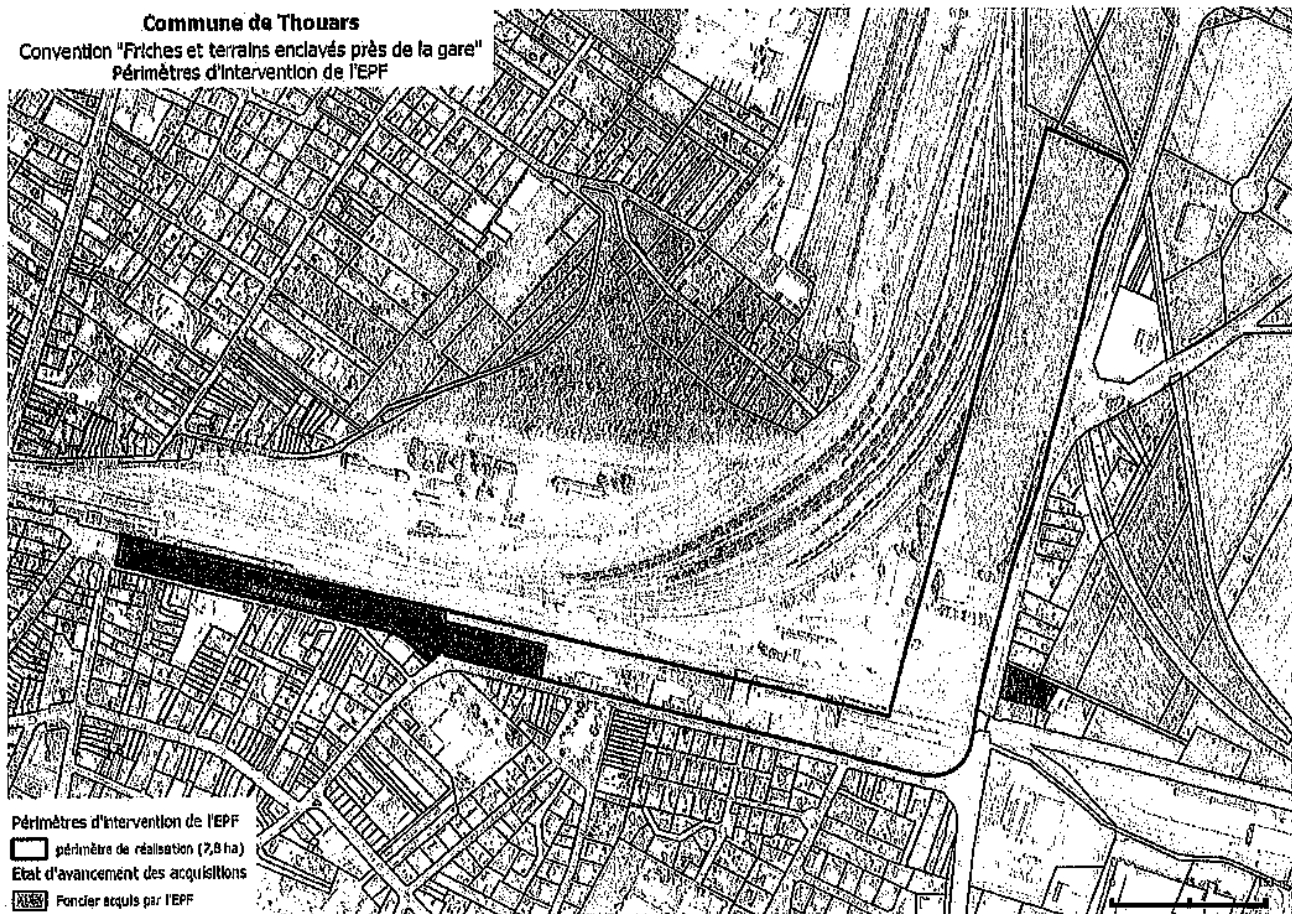
Annexe n°2 : Convention initiale n° 79-12-001

Avenant n°1 -convention opérationnelle EPF-CdC du Thouarsais - n° 79-12-001 -friches
Mars 2016

PP

8

Commune de Thouars
Convention "Friches et terrains enclavés près de la gare"
Périmètres d'intervention de l'EPF



Philippe GRALL
Directeur général

PP

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-100

B-2018-190 Avenant n° 2 la convention « Stade des Dunes
» avec la Communauté Urbaine de Grand Poitiers

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-190

Avenant n° 2 la convention « Stade des Dunes » avec la Communauté Urbaine de Grand Poitiers

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 86-10-012 signée le 25 octobre 2010, et modifiée par avenant n°1 le 30 décembre 2013

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 la convention « Stade des Dunes » avec la communauté urbaine de Grand Poitiers ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant, y compris le cas échéant après modifications n'affectant pas l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Avenant n° 2 la convention « Stade des Dunes » avec la Communauté Urbaine de
Grand Poitiers**

La convention initiale 86-10-012 a été signée le 25 octobre 2010, et modifiée par avenant n°1 le 30 décembre 2013. Ses caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : Projet de logement sur un terrain anciennement de l'Etat
- Signature initiale** : 25 octobre 2010
- Echéance** : 25 octobre 2018
- Montant maximal** : 875 000,00 €

La convention porte sur un projet de logements, sur un terrain acheté à l'Etat en 2011.

La convention se terminant initialement le 25 octobre 2013, soit moins de 3 ans de portage, un premier avenant a prolongé la convention jusqu'au 25 octobre 2018.

Grand Poitiers a désormais défini le programme qui sera développé sur le foncier.

Compte-tenu des complexités liées à la réalisation de ce programme ambitieux, Grand Poitiers a sollicité le report de la cession d'un an uniquement, avant le 31 décembre 2019.

Description de l'avenant :

- Objet de l'avenant** : modification de la durée de la convention en plusieurs échéances
- Montant** : inchangé
- Durée** : prorogation au 31 décembre 2019
- Périmètres** : inchangés



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION N° CP 86 - 10 -
012
RELATIVE AU « STADE DES DUNES**

ENTRE

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, dont le siège est – BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par son président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 25 septembre 2015,

Ci-après dénommée « **la Communauté Urbaine** », « **Grand Poitiers** » ou « **la collectivité** »;

D'une part

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.. du

Ci-après dénommé « **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 est propriétaire de la parcelle cadastrée EH 749, depuis le 7 janvier 2011, par acquisition par exercice du droit de priorité auprès de l'Etat. Le bien a été mis à disposition de Grand Poitiers dès acquisition.

La convention se terminant initialement le 25 octobre 2013, soit moins de 3 ans de portage, un premier avenant a prolongé la convention jusqu'au 25 octobre 2018.

Grand Poitiers a désormais défini le programme qui sera développé sur le foncier +++

Compte-tenu des complexités liées à la réalisation de ce programme ambitieux, Grand Poitiers a sollicité le report de la cession d'un an uniquement, avant le 31 décembre 2019.

En conséquence, le présent avenant modifie la durée de la convention et actualise les dispositions du PPI en matière d'actualisation et de frais de structure notamment.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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

2

- 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, 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 adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. 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 du partenariat, 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. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 7 avec le numéro 7.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2019, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

4

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.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE

Il est nécessaire de prolonger la convention d'un an. En conséquence, l'article 14 – La durée de la convention de projet est ainsi réécrit :

La convention est échue au 31 décembre 2019. L'ensemble des ventes devra avoir lieu avant cette date.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté Urbaine
De Grand Poitiers
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain CLAEYS

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention projet : CP ++++++++



**CONVENTION PROJET
RELATIVE AU STADE DES DUNES
N° CP 86 - 10 - 012**

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND POITIERS

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, dont le siège est –BP 569- 86021 POITIERS Cedex- représentée par son président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2010,
Ci-après dénommée « Grand Poitiers » ;

d'une 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 Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° 2008-110-12 en date du 22 septembre 2008,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), 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 PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

Grand Poitiers

Grand Poitiers, Communauté d'Agglomération composée de 12 communes, regroupe 138 000 habitants. L'urbanisme est l'un des enjeux essentiels de Grand Poitiers. Ses objectifs sont multiples :

- ◆ développer une agglomération avec un centre, des quartiers et des centres-bourgs dynamiques ;
- ◆ assurer la présence des services de proximité ;

- ◆ garantir un logement pour tous ;
- ◆ réduire les phénomènes d'étalement urbain et ainsi protéger les espaces naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que la politique de l'habitat tiennent un rôle important dans la mise en œuvre de ces objectifs.

Dans le cadre de la cession par l'État de la parcelle cadastrée section EH n°749 dit « terrain du stade des dunes » affecté au Ministère de la Défense, Grand Poitiers est intéressé par cette acquisition effectuée, à sa demande, par l'EPF PC. L'EPF PC procédera à l'acquisition du terrain par délégation du droit de priorité dont Grand Poitiers est titulaire. Grand Poitiers envisage de mener un projet d'habitat dans une optique de mixité tant dans la typologie des logements que dans l'aspect social.

Le projet d'une opération d'habitat sur ladite parcelle sera précisé lorsque le besoin en logement sera réévalué au regard de la mise en œuvre de la ZAC des Montgorges et de la ZAC de la Mérigotte. De plus, il faudra tenir compte du nouveau tracé de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service, qui générera un flux important d'habitants compte tenu de la desserte par les transports publics dans ce secteur.

Ainsi, dans un premier temps, une phase d'anticipation, d'une durée de 3 ans, permettra à Grand Poitiers d'affiner son projet d'habitat compte tenu des différents paramètres évoqués.

Dans un second temps, une phase pré-opérationnelle, d'une durée de 5 ans, permettra à Grand Poitiers de sélectionner un opérateur privé qui sera chargé de la mise en œuvre de cette opération d'habitat.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment du développement de l'habitat.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF PC et Grand Poitiers ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire Communautaire visant à aménager ultérieurement le terrain par un opérateur privé.

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 Grand Poitiers et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent Grand Poitiers et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de Grand Poitiers, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à Grand Poitiers et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de Grand Poitiers, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la mise en œuvre d'une opération d'habitat. Le projet sera affiné lors de la phase d'anticipation, il conviendra d'analyser le nouveau besoin en habitat réévalué au terme de la mise en œuvre de la ZAC des Montgorges et

Convention Projet EPF PC - Grand Poitiers n° CP 86 - 10 - 012
07/09/2010

de la ZAC de la Mérigotte. Il sera également nécessaire de prendre en compte le tracé de bus à haut niveau de service.

Dans un premier temps, une phase d'anticipation, d'une durée de 3 ans, permettra à Grand Poitiers d'affiner son projet d'habitat compte tenu des différents paramètres évoqués.

Dans un second temps, une phase pré-opérationnelle, d'une durée de 5 ans, permettra à Grand Poitiers de sélectionner un opérateur privé qui sera chargé de la mise en œuvre de cette opération d'habitat.

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, Grand Poitiers et l'EPPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'un ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès du propriétaire.

3.2. Les engagements de Grand Poitiers

Grand Poitiers s'engage à :

- ◆ déléguer à l'EPPF PC son droit de priorité sur le « stade des dunes » ;
- ◆ réaliser une opération d'habitat, qui sera précisée au terme de la phase d'anticipation ;
- ◆ communiquer à l'EPPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet 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'EPPF PC ;
- ◆ garantir l'emprunt contracté pour la réalisation de l'opération par l'EPPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPPF PC dans les conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPPF PC et les biens éventuellement acquis.

Par ailleurs, Grand Poitiers respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, Grand Poitiers dédommagera l'EPPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

3.3. L'engagement de l'EPPF PC

L'EPPF PC assurera en partenariat avec Grand Poitiers :

- ◆ les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- ◆ l'acquisition de la parcelle cadastrée, commune de Poitiers, section EM n°749 ;
- ◆ la gestion du bien acquis selon les dispositions prévues à l'article 5 ;

- ◆ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 6 ;
- ◆ la revente du bien à Grand Poitiers ou à l'opérateur désigné ;
- ◆ l'information de Grand Poitiers par la transmission d'une copie de l'acte de vente du bien acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à Grand Poitiers du bilan financier prévisionnel annuel figurant le bien porté par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

L'acquisition se déroule selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC 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 PC s'engage à transmettre à Grand Poitiers la copie de l'acte d'acquisition du bien, dont il s'est porté acquéreur.

Dans le cadre de la cession par l'État du terrain du Stade des Dunes, Grand Poitiers est intéressé par cette acquisition amiable effectuée à sa demande par l'EPF PC. L'EPF-PC procédera à l'acquisition du terrain par délégation du droit de priorité dont la Communauté d'Agglomération de Poitiers est titulaire.

ARTICLE 5. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Le bien n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC sera prioritairement mis à disposition de Grand Poitiers, qui procédera à la gestion et à l'entretien de celui-ci.

Le détail des modalités de mise à disposition du bien est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 6. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de Grand Poitiers.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par Grand Poitiers, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

6.1 Déroulement de l'intervention technique

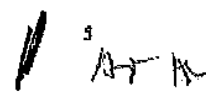
L'EPF PC et Grand Poitiers examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à Grand Poitiers. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet communautaire. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

Grand Poitiers est invité à la commission d'achats interne de l'EPF PC.

Grand Poitiers est invité aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

3


6.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du **plan de financement prévisionnel** de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à Grand Poitiers pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPF PC.

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

7.1. Conditions juridiques de la revente

Grand Poitiers rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, l'immeuble acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession, à la demande de Grand Poitiers, 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 Grand Poitiers 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, Grand Poitiers ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que Grand Poitiers feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par Grand Poitiers précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par Grand Poitiers. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, Grand Poitiers dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

7.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC 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 PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à Grand Poitiers ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Pour les opérations à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation en zone U correspondent à 0,5 %.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

⁽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 PC.

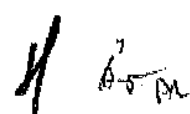
⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité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

ARTICLE 8. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

Grand Poitiers ou la structure subrogée se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans 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 notarié 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, Grand Poitiers sera tenu 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.

Convention Projet EPF PC - Grand Poitiers n° CP - 86 - 10 - 012
07/09/2010



Si Grand Poitiers 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 7.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

Le « comité de pilotage projet » (article 10) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de Grand Poitiers au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par Grand Poitiers reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera révisée dans les conditions prévues à l'article 15.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant Grand Poitiers, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le président de Grand Poitiers ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de Grand Poitiers, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par l'opération proposée, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

Grand Poitiers transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

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

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à huit cent soixante quinze mille euros (875 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

12.2. L'engagement financier de Grand Poitiers.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, Grand Poitiers s'engage, pour le dossier respectant le cahier des charges :

- ◆ à garantir l'emprunt contracté pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ au rachat par elle-même, du bien acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention selon les dispositions suivantes :
 - ◆ au terme de la phase d'anticipation si le programme de l'opération d'habitat n'est pas précisé ;
 - ◆ au terme d'un avenant prorogeant la convention pour une durée maximum de 5 ans, lorsque les terrains n'ont pas été cédés à un opérateur pour la réalisation du projet précisé avant la fin de la phase d'anticipation.

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la présente convention d'anticipation est de 3 ans à compter de la date de sa signature. Un avenant d'une durée maximum de 5 ans prorogera la convention si le programme de l'opération à réaliser est précisé d'ici la fin de la phase d'anticipation.

L'EPF PC procédera à l'acquisition en 2010 et assurera le portage pendant une durée maximum de 3 ans à partir de la date à laquelle la présente convention est exécutoire, à proroger par avenant pour une phase pré-opérationnelle de 5 ans supplémentaires si le programme de l'opération à réaliser est effectivement précisé.

En dehors de tout avenant, la période de portage de l'immeuble acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention.

La convention d'anticipation est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et Grand Poitiers ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition du bien identifié pour l'EPF PC ;
- ◆ précision de l'opération d'habitat.

Si tel est bien le cas, un avenant prorogera la convention dans une phase pré-opérationnelle qui sera considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et Grand Poitiers auront rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ revente du bien pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par Grand Poitiers ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession du bien, conformément aux engagements pris dans la présente et dans l'avenant, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil Communautaire Grand Poitiers et de l'EPF PC.

ARTICLE 15. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, Grand Poitiers est tenu de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, Grand Poitiers est tenu de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 7.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. - 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.

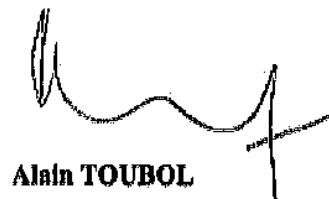
Fait à Poitiers..., le 25 OCT. 2010 3 exemplaires originaux

Grand Poitiers
représenté par son Président,



ANDRÉ CLAEYS

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 58 en date du 21 septembre 2010

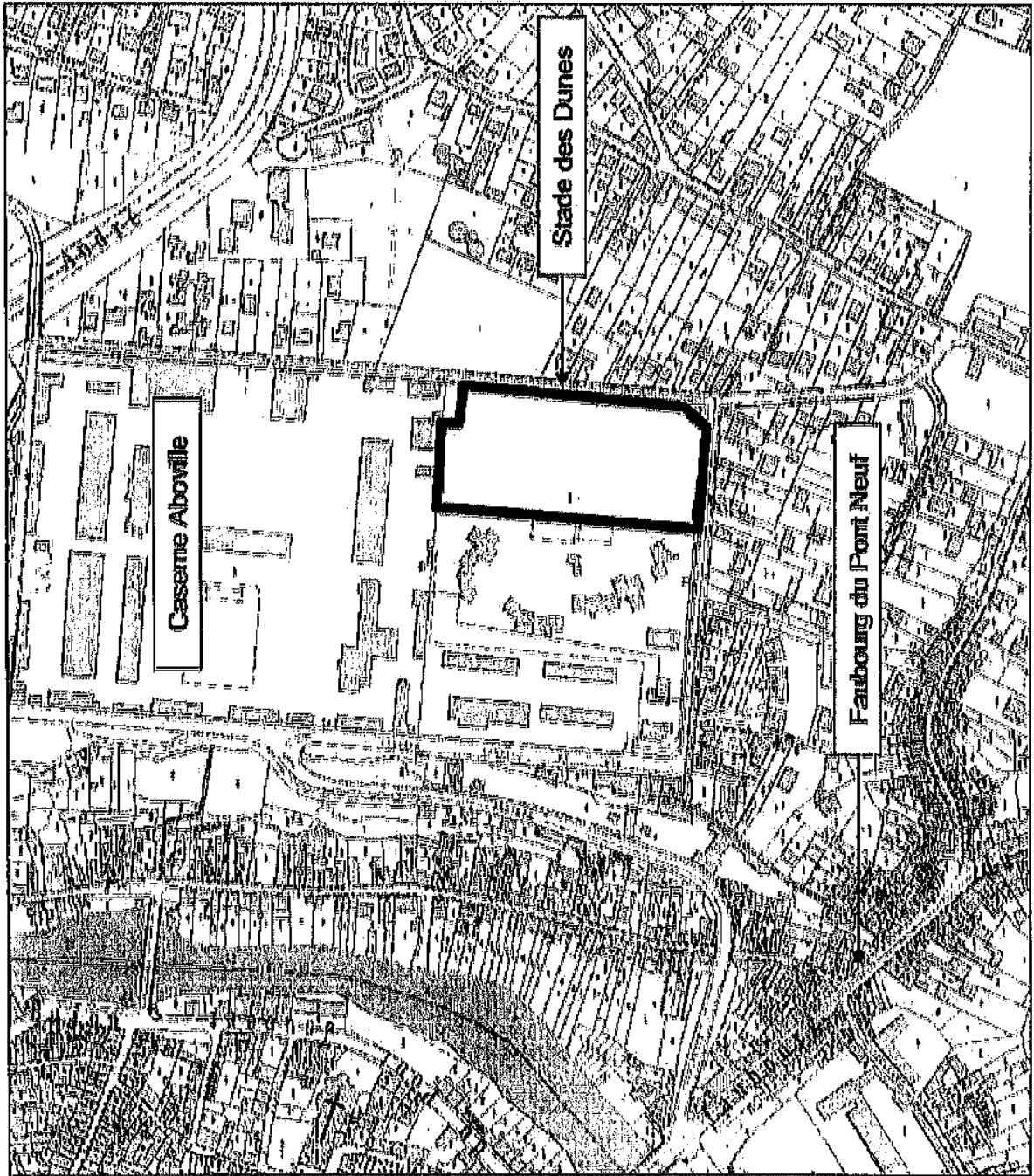
Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale de la parcelle identifiée

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser



EPF – Stade des Dunes – parcelle EH n°749



Handwritten signature and initials: BGF AL

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et Grand Poitiers dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à Grand Poitiers.

Article 3 :

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de Grand Poitiers, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :

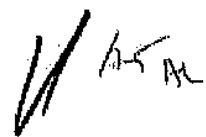
Grand Poitiers accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, Grand Poitiers assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :

Grand Poitiers ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Convention - EPF PC n° C



Article 7 :

Grand Poitiers fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

Grand Poitiers se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :

Grand Poitiers est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), Grand Poitiers alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :

Dans le cas particuliers, où Grand Poitiers souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, Grand Poitiers peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

Grand Poitiers fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser Grand Poitiers à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révoicable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par Grand Poitiers prendra fin de plein droit.

Article 12 :

Grand Poitiers rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

Grand Poitiers remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Convention - EPF PC n° C

Article 13 :

Grand Poitiers est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de Grand Poitiers, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :

Grand Poitiers est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et Grand Poitiers.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L. 142-6 du Code Rural).

Convention - EPF PC n° C

L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité.

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, mэрale, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures. L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées. Le recyclage éventuel des produits sains sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention);	Le réseau primaire du futur projet.
Le rescindement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

Conventionprojet EPF PC n°

.....

H. G. M.

ANNEXE N°3

La renaturation du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	
Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme: travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits,) et occultation des ouvertures.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

Convention projet EPF PC n°



**AVENANT N°1
À LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 86 - 10 - 012
RELATIVE AU « STADE DES DUNES »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRAND-POITIERS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté d'Agglomération Grand-Poitiers, dont le siège est – 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par son Président, Monsieur Alain CLAEYS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° 31 en date du 27 septembre 2013,

Ci-après dénommée « Grand Poitiers » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA – 2013 - 33 en date du 1^{er} octobre 2013,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la cession par l'État de la parcelle cadastrée section EH n°749 dit « terrain du stade des dunes » affecté au Ministère de la Défense, la Communauté d'Agglomération Grand-Poitiers a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 25 octobre 2010, une convention projet (annexe n°1). Grand-Poitiers envisage à moyen terme de mener un projet d'habitat dans une optique de mixité tant dans la typologie des logements que dans l'aspect social.

Ainsi, le 7 janvier 2011, l'EPF PC a procédé à l'acquisition du terrain par délégation du droit de priorité dont Grand-Poitiers était titulaire.

La convention initiale précisait que, compte tenu des opérations d'habitat actuellement en cours sur la « ZAC des Montgorges » et la « ZAC de la Mérigotte » et de la future ligne de Bus à Haut Niveau de Service prévue pour 2018 :

- la première phase du partenariat devait permettre à Grand-Poitiers d'affiner son projet d'habitat ;
- une seconde phase d'une durée maximum de 5 ans, devait permettre à Grand-Poitiers de sélectionner un opérateur privé qui sera chargé de la mise en œuvre de cette opération d'habitat.

Les premières études portent sur un programme de 70 à 150 logements en petits collectifs pouvant comporter jusqu'à 4 niveaux, tenant compte de l'environnement immédiat. Des équipements publics de type école ou équipement de quartier pourraient, le cas échéant, être aménagés, en lien avec l'arrivée d'une population supplémentaire.

L'échéancier s'établit en lien avec l'urbanisation de Poitiers afin de correspondre aux objectifs du PLH et de prendre la suite des opérations en cours, notamment :

- la « ZAC de la Mérigotte » : 300 nouveaux logements prévus d'ici 2016 ;
- la « ZAC des Montgorges » : 600 logements supplémentaires prévus d'ici 2019.

La première phase du partenariat arrivant à échéance, il apparaît donc nécessaire d'entrer dans la seconde phase et préparer la cession à un opérateur dans le respect des engagements.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de préciser les engagements de Grand-Poitiers et de modifier sa durée d'exécution.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE GRAND-POITIERS

Grand-Poitiers, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à lancer des consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation de l'opérateur en charge de l'opération, selon un échéancier prévisionnel ci-dessous précisé :

- 2016 : étude préalable de programmation ;
- 2017 : appel à projet et choix de l'opérateur ;
- 2018 : dépôt du permis de construire
- 2019 : début des travaux
- 2020 : livraison des premiers logements.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 25 octobre 2018 dans la limite prévue par la convention initiale.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et Grand-Poitiers ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente du bien identifié par l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par Grand-Poitiers ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession du bien par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le **30 DEC, 2013** en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,



Alain CLAEYS

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON,
N° 2013/39 en date du 1^{er} octobre 2013

Annexe n°1 : Convention projet : CP 86 – 10 – 012

Avenant n°1 à la Convention de projet EPF PC – CA Grand-Poitiers n° CP 86 - 10 - 012
Décembre 2013

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-01-01-005

B-2018-191 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune entre la Commune de Verneuil-sur-Vienne, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- 191

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune entre la Commune de Verneuil-sur-Vienne, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) 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 relative au développement de l'habitat entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune entre la Commune de Verneuil-sur-Vienne, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- 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 01 OCT. 2018

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la Commune entre la Commune de Verneuil-sur-Vienne, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre bourg

-Objet : développement de la Commune

La Commune de Verneuil-sur-Vienne est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, le long de la Vienne et à l'Ouest de Limoges dont elle est limitrophe. La Commune comptait 4 780 habitants en 2015 sur un territoire de 34,5 km² soit une densité supérieure à 138 habitants au km². Verneuil-sur-Vienne fait partie de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La Commune est traversée par la RN 141, axe structurant à l'échelle régionale qui relie Limoges via Saint-Junien à Angoulême. De fait Verneuil-sur-Vienne est très accessible depuis Limoges, favorisant l'attractivité résidentielle de la Commune et le phénomène de périurbanisation. Le territoire est également desservi par la ligne 17 du service de transports en commun de l'Agglomération de Limoges et par une gare TER de la ligne Limoges-Angoulême. La Commune est également inscrite au SCOT et au PLH, en cours de révision, de l'Agglomération de Limoges. Le SCOT privilégie pour la Commune de Verneuil-sur-Vienne un développement prioritaire de l'urbanisation en densification tout en permettant l'émergence d'une offre la plus diversifiée possible (maisons individuelles, petits collectifs et logements sociaux).

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1960. Dans un contexte de périurbanisation, cette évolution est particulièrement marquée entre 2000 et 2015. Ainsi entre 2010 et 2015, la Commune gagnait 2% de sa population par an dont 0,5% était due au solde naturel et 1,5% au solde migratoire. La croissance démographique de la Commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages. Verneuil-sur-Vienne compte une importante part de 0-14 ans (20,9% contre 19,9% en 2010) et de 30-60 ans (43,8% en 2015), traduisant de la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec enfants. Enfin, la Commune, qui compte un EHPAD, est confrontée, à l'image du reste du Département, à un vieillissement de la population avec 23,7% de plus de 60 ans. Il convient donc de pérenniser cette attractivité résidentielle en permettant l'installation de nouvelles populations sur le territoire afin de permettre le maintien de l'offre de services et en équipements publics.

Le parc de logements de la Commune est caractérisé par un important tissu pavillonnaire constitué depuis 1975 et surtout depuis le milieu des années 1990. De fait, sur les 2 039 logements composant le parc en 2015, la part de résidences principales était de 91,7% tandis que la part de logements vacants était de 5,3% (soit 109 logements vacants). Ces chiffres traduisent la forte attractivité résidentielle du territoire communal pour les ménages de l'agglomération. La Commune de Verneuil-sur-Vienne ne dispose cependant pas d'un nombre de logements sociaux suffisants et doit de fait se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, en 2017, le taux de logements sociaux sur la Commune était de seulement 2,36%.

Verneuil-sur-Vienne dispose en outre de nombreux services et commerces tels que des commerces de bouche, une supérette, une pharmacie, un garage, un tabac presse et un coiffeur. La Commune propose de nombreux équipements avec une école maternelle et élémentaire ainsi qu'une médiathèque. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe également par la pérennisation des dynamiques démographiques de la Commune.

La Commune de Verneuil-sur-Vienne souhaite permettre un développement harmonieux de son urbanisation pour permettre l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines. Pour ce faire la Commune a identifié plusieurs fonciers permettant la réalisation d'opérations de logements mixtes avec une offre en logements libres ainsi qu'une offre de logements locatifs sociaux poursuivant les objectifs du SCOT et du futur PLH. En outre, la collectivité envisage de réaliser au sein d'une opération de logements de semi-autonomie pour personnes âgées à proximité de l'EHPAD de la Chênaie présent sur la Commune en vue de mutualiser certains services. Cette offre de logements en semi autonomie pourra être accompagnée d'une offre de logements libres ou sociaux.

La réalisation d'opérations de logements avec une part de logements sociaux doit également permettre à la Commune de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et avec les objectifs triennaux fixés par l'Etat.

Enfin, l'attractivité de la Commune et la pérennisation de la dynamique démographique est également étroitement liée à l'offre de commerces et de services à la population. La Collectivité a identifié une emprise stratégique en mutation en cœur de bourg sur laquelle elle souhaite permettre le renforcement de son centre bourg par la création en densification, d'une opération mixte de logements avec des commerces en rez-de-chaussée.

-Montant : 800 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

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

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

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

- **Projet 1 : Opération mixte logement social/ maison de semi-autonomie – La Chênaie**

Site : Parcelle ZM 57 (pour partie), 8 rue de Limoges

Projet : Sur ce tènement foncier, la Commune souhaite réaliser une opération combinant logements sociaux et libres ainsi qu'une maison de semi-autonomie qui s'appuiera sur les services offerts par l'établissement de santé voisin.

- **Projet 2 : Opération de logements en dent creuse**

Site : Parcelle ZM 9, 15 rue du Pré Vieux

Projet : La Collectivité souhaite également s'assurer la maîtrise d'une importante dent creuse en plein cœur de l'urbanisation et à proximité immédiate de la médiathèque municipale. Ce tènement permettrait donc l'agrandissement de la médiathèque d'une part et la réalisation d'une opération de logements libres et sociaux d'autre part. Enfin, des cheminements doux favoriseront les connexions piétonnes entre les quartiers existants.

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

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté d'Agglomération à l'EPF sur ce périmètre.



CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
ENTRE
LA COMMUNE DE VERNEUIL-SUR-VIENNE (87)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LIMOGES METROPOLE (87)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Commune de Verneuil-sur-Vienne**, dont le siège est situé 2 place de l'Eglise, 87430 Verneuil-sur-Vienne, représentée par son maire, **Monsieur Pascal ROBERT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La **Communauté d'Agglomération Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy 87000 Limoges, représentée par **Monsieur Gérard VANDENBROUCKE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

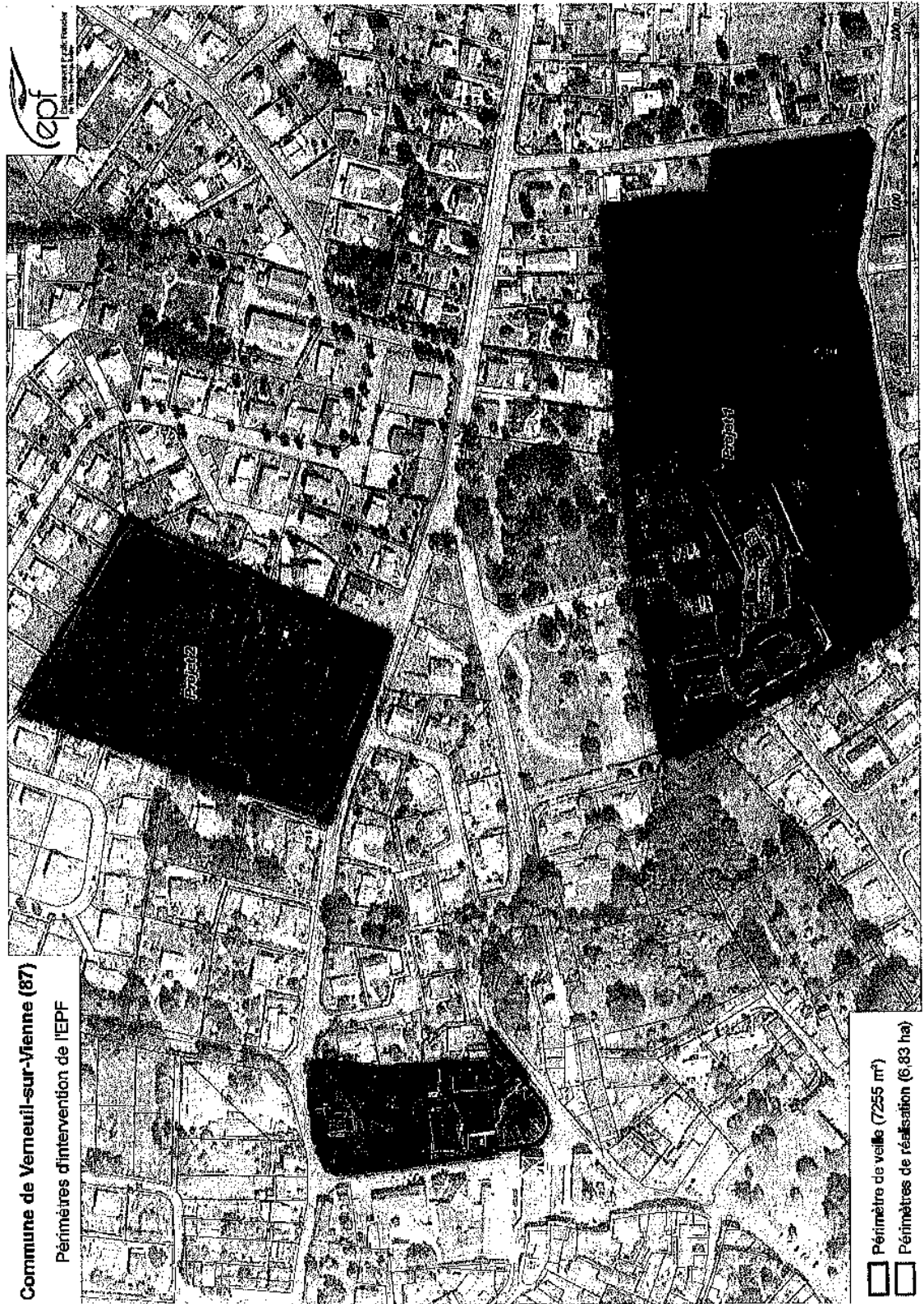
d'une part,

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 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Verneuil-sur-Vienne fait partie de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre relative au développement de l'habitat annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister l'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 et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines. 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 urbains.

La Commune de Verneuil-sur-Vienne

La Commune de Verneuil-sur-Vienne est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, le long de la Vienne et à l'Ouest de Limoges dont elle est limitrophe. La Commune comptait 4 780 habitants en 2015 sur un territoire de 34,5 km² soit une densité supérieure à 138 habitants au km². Verneuil-sur-Vienne fait partie de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La Commune est traversée par la RN 141, axe structurant à l'échelle régionale qui relie Limoges via Saint-Junien à Angoulême. De fait Verneuil-sur-Vienne est très accessible depuis Limoges, favorisant l'attractivité résidentielle de la Commune et le phénomène de périurbanisation. Le territoire est également desservi par la ligne 17 du service de transports en commun de l'Agglomération de Limoges et par une gare TER de la ligne Limoges-Angoulême. La Commune est également inscrite au SCOT et au PLH, en cours de révision, de l'Agglomération de Limoges. Le SCOT privilégie pour la Commune de Verneuil-sur-Vienne un développement prioritaire de l'urbanisation en densification tout en permettant l'émergence d'une offre la plus diversifiée possible (maisons individuelles, petits collectifs et logements sociaux).

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1960. Dans un contexte de périurbanisation, cette évolution est particulièrement marquée entre 2000 et 2015. Ainsi entre 2010 et 2015, la Commune gagnait 2% de sa population par an dont 0,5% était due au solde naturel et 1,5% au solde migratoire. La croissance démographique de la Commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages. Verneuil-sur-Vienne compte une importante part de 0-14 ans (20,9% contre 19,9% en 2010) et de 30-60 ans (43,8% en 2015), traduisant de la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec enfants. Enfin, la Commune, qui compte un EHPAD, est confrontée, à l'image du reste du Département, à un vieillissement de la population avec 23,7% de plus de 60 ans. Il convient donc de pérenniser cette attractivité résidentielle en permettant l'installation de nouvelles populations sur le territoire afin de permettre le maintien de l'offre de services et en équipements publics.

Le parc de logements de la Commune est caractérisé par un important tissu pavillonnaire constitué depuis 1975 et surtout depuis le milieu des années 1990. De fait, sur les 2 039 logements composant le parc en 2015, la part de résidences principales était de 91,7% tandis que la part de logements vacants était de 5,3% (soit 109 logements vacants). Ces chiffres traduisent la forte attractivité résidentielle du territoire communal pour les ménages de l'agglomération. La Commune de Verneuil-sur-Vienne ne dispose cependant pas d'un nombre de logements sociaux suffisants et doit de fait se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, en 2017, le taux de logements sociaux sur la Commune était de seulement 2,36%.

Verneuil-sur-Vienne dispose en outre de nombreux services et commerces tels que des commerces de bouche, une supérette, une pharmacie, un garage, un tabac presse et un coiffeur. La Commune propose de nombreux équipements avec une école maternelle et élémentaire ainsi qu'une médiathèque. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe également par la pérennisation des dynamiques démographiques de la Commune.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Verneuil-sur-Vienne souhaite permettre un développement harmonieux de son urbanisation pour permettre l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines. Pour ce faire la Commune a identifié plusieurs fonciers permettant la réalisation d'opérations de logements mixtes avec une offre en logements libres ainsi qu'une offre de logements locatifs sociaux poursuivant les objectifs du SCOT et du futur PLH. En outre, la collectivité envisage de réaliser au sein d'une opération de logements de semi-autonomie pour personnes âgées à proximité de l'EHPAD de la Chênaie présent sur la Commune en vue de mutualiser certains services. Cette offre de logements en semi autonomie pourra être accompagnée d'une offre de logements libres ou sociaux.

La réalisation d'opérations de logements avec une part de logements sociaux doit également permettre à la Commune de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et avec les objectifs triennaux fixés par l'Etat.

Enfin, l'attractivité de la Commune et la pérennisation de la dynamique démographique est également étroitement liée à l'offre de commerces et de services à la population. La Collectivité a identifié une emprise stratégique en mutation en cœur de bourg sur laquelle elle souhaite permettre le renforcement de son centre bourg par la création en densification, d'une opération mixte de logements avec des commerces en rez-de-chaussée.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.

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

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté d'Agglomération à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond à l'îlot objet du projet de réorganisation du cœur de bourg (périmètre vert sur la carte page 2).

Sur cet îlot localisé en plein cœur de bourg, la Collectivité souhaite anticiper les mutations et permettre le renforcement de la centralité par la réalisation d'une opération mixte en renouvellement urbain associant des logements aux étages ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

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

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

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

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté d'Agglomération à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux deux projets de densification de l'habitat en centre-bourg (périmètre rouge sur la carte page 2).

Le périmètre correspond aux projets suivant :

- **Projet 1 : Opération mixte logement social/ maison de semi-autonomie – La Chênaie**

Site : Parcelle ZM 57 (pour partie), 8 rue de Limoges

Projet : Sur ce tènement foncier, la Commune souhaite réaliser une opération combinant logements sociaux et libres ainsi qu'une maison de semi-autonomie qui s'appuiera sur les services offerts par l'établissement de santé voisin.

- **Projet 2 : Opération de logements en dent creuse**

Site : Parcelle ZM 9, 15 rue du Pré Vieux

Projet : La Collectivité souhaite également s'assurer la maîtrise d'une importante dent creuse en plein cœur de l'urbanisation et à proximité immédiate de la médiathèque municipale. Ce tènement permettrait donc l'agrandissement de la médiathèque d'une part et la réalisation d'une opération de logements libres et sociaux d'autre part. Enfin, des cheminements doux favoriseront les connexions piétonnes entre les quartiers existants.

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

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté d'Agglomération 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 HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 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 Verneuil-sur-Vienne
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
Limoges Métropole
représentée par son Président,

Pascal ROBERT

Gérard VANDENBROUCKE

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-101

B-2018-192 Convention opérationnelle d'études pour la
reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la
Commune de Villeneuve-sur-Lot (47) et l'Etablissement
Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **192**

Convention opérationnelle d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la Commune de Villeneuve-sur-Lot (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,

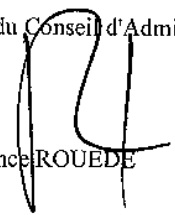
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la Commune de Villeneuve-sur-Lot de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

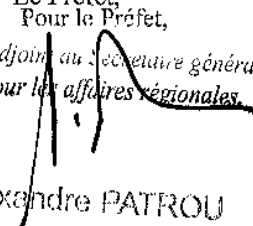
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **1 OCT. 2018**

Le Préfet,
Pour le Préfet,

*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales*


Alexandre PATROU

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

Séance du mardi 25 septembre 2018

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

Convention opérationnelle d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la Commune de Villeneuve-sur-Lot (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : Revitalisation du centre-bourg**

Depuis l'ouverture du nouveau pôle de santé du Villeneuvois en décembre 2014, à l'ouest du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, dans un ensemble au bord de la RN21 et du Lot, l'ancien hôpital Saint-Cyr est vacant. Or cette emprise de plusieurs hectares, au centre de Villeneuve et aux portes de la bastide, forment un ensemble foncier stratégique pour le développement de la ville et plus généralement de l'agglomération.

Le bâtiment principal de l'ancien hôpital Saint-Cyr est l'un des immeubles emblématiques de Villeneuve-sur-Lot depuis sa construction en 1834. Ce bâtiment, inscrit au titre des monuments historiques depuis 2005, est dans un état de conservation remarquable avec sa chapelle et son apothicaire d'origine. Le corps principal a été agrandi dans la seconde moitié du XIXe siècle et tout long du XXe siècle vers l'est et le nord, formant aujourd'hui un vaste ensemble bâti très hétérogène.

Depuis sa désaffectation en 2014 par le centre hospitalier, cet ensemble est en profonde mutation.

Si le parc monumental en façade a été cédé à la Commune pour un créer un parc public, une grande partie des fonciers restent à reconvertir. Récemment la Caisse des Dépôts, via sa filiale Icade a acheté une partie du foncier pour construire une résidence pour seniors en bordure du parc. Les locaux de l'ISFI et l'EPHAD doivent quant à eux maintenir leurs activités sur le site pour sauvegarder un dynamisme dans ce quartier à proximité immédiate de la bastide. Il en est de même pour les cuisines, toujours en activités, qui approvisionnent le nouveaux pôle de santé mais aussi les antennes de Penne-D'agennais et de Fumel.

Toutefois à l'exception des fonciers précités, tous situés en périphérie de l'emprise, la majorité de l'ensemble et notamment les bâtiments principaux sont aujourd'hui vacants et se dégradent rapidement.

Si plusieurs projets, aujourd'hui avortés, ont vu le jour pour la reconversion du bâtiment historique, notamment en casino ou en hôtel de luxe, rien de concret ne semble se profiler à ce jour. Pourtant le potentiel du site est indéniable, avec la qualité architecturale des bâtiments anciens et la perspective vers le Lot qui d'ouvre avec le boulevard Saint-Cyr, mais surtout avec son emplacement idéalement situé entre la bastide historique et les faubourgs pavillonnaires de Villeneuve.

Consciente des enjeux qu'offrent la reconquête du site pour la ville et son agglomération, la Commune de Villeneuve-sur-Lot a saisi l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour qu'il réalise dans un premier temps des études sur les différents scénarios de reconversion du foncier principal. Ces

études doivent aussi pouvoir déterminer les coûts des travaux de dépollution et de déconstructions partielles afin de chiffrer chaque scénario.

Une fois le rendu de ces dernières effectuées, la Ville pourra poursuivre son partenariat avec l'EPF avec le passage d'un avenant à la présente convention, pour qu'il engage l'acquisition des fonciers et les travaux de démolition-dépollution nécessaires à sa reconversion.

-Montant : 100 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études: Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés du pôle de santé du Villeneuvois, dans le quartier Saint-Cyr

Projet : étude sur la reconversion du site de l'ancien Hôpital Saint-Cyr

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés du Centre hospitalier du Villeneuvois dans le quartier Saint-Cyr de Villeneuve-sur-Lot (en jaune sur la carte).

Au sein de ce vaste périmètre de plus de 7 hectares une étude de pré-faisabilité pourra être réalisée pourra être réalisée sur demande de la Commune et en partenariat avec le Pôle Santé.

La commune, compte tenu de la dynamique commerciale de son centre-ville, envisage de réhabiliter cette friche en plein cœur de ville, mais elle souhaite définir au préalable un projet d'aménagement du site global et cohérent.

L'objectif de reconversion de cette friche, et l'acquisition ne pourront se faire qu'après une phase d'analyse des faisabilités techniques et financières.

En ce sens, l'EPF sur demande de la Collectivité, et après validation du cahier des charges de l'étude, lancera une analyse du potentiel de reconversion qui devra prendre en compte :

- la volonté de la commune et ses objectifs
- le potentiel de reconversion (analyse structurelles des bâtiments)
- le marché immobilier et commercial
- la potentielle pollution

Les objectifs de l'étude de pré-faisabilité sont multiples :

- faire émerger les idées et le potentiel du site
- définir et valider un plan potentiel d'aménagement et une programmation
- rechercher des pistes de sorties économiquement viables, réalistes et non pas uniquement basées sur un investissement public
- réunir l'ensemble des partenaires potentiels du projet de reconversion
- Déterminer le bilan financier de la reconversion

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.

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



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18
D'ETUDES POUR LA RECONVERSION DE
L'ANCIEN HOPITAL SAINT-CYR**

ENTRE

LA COMMUNE DE VILLENEUVE-SUR-LOT (47)

ET

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

ENTRE

La Commune de Villeneuve-sur-Lot dont le siège est situé –Boulevard de la République - 47307 Villeneuve-sur-Lot Cedex représentée par son maire, **Monsieur Patrick CASSANY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

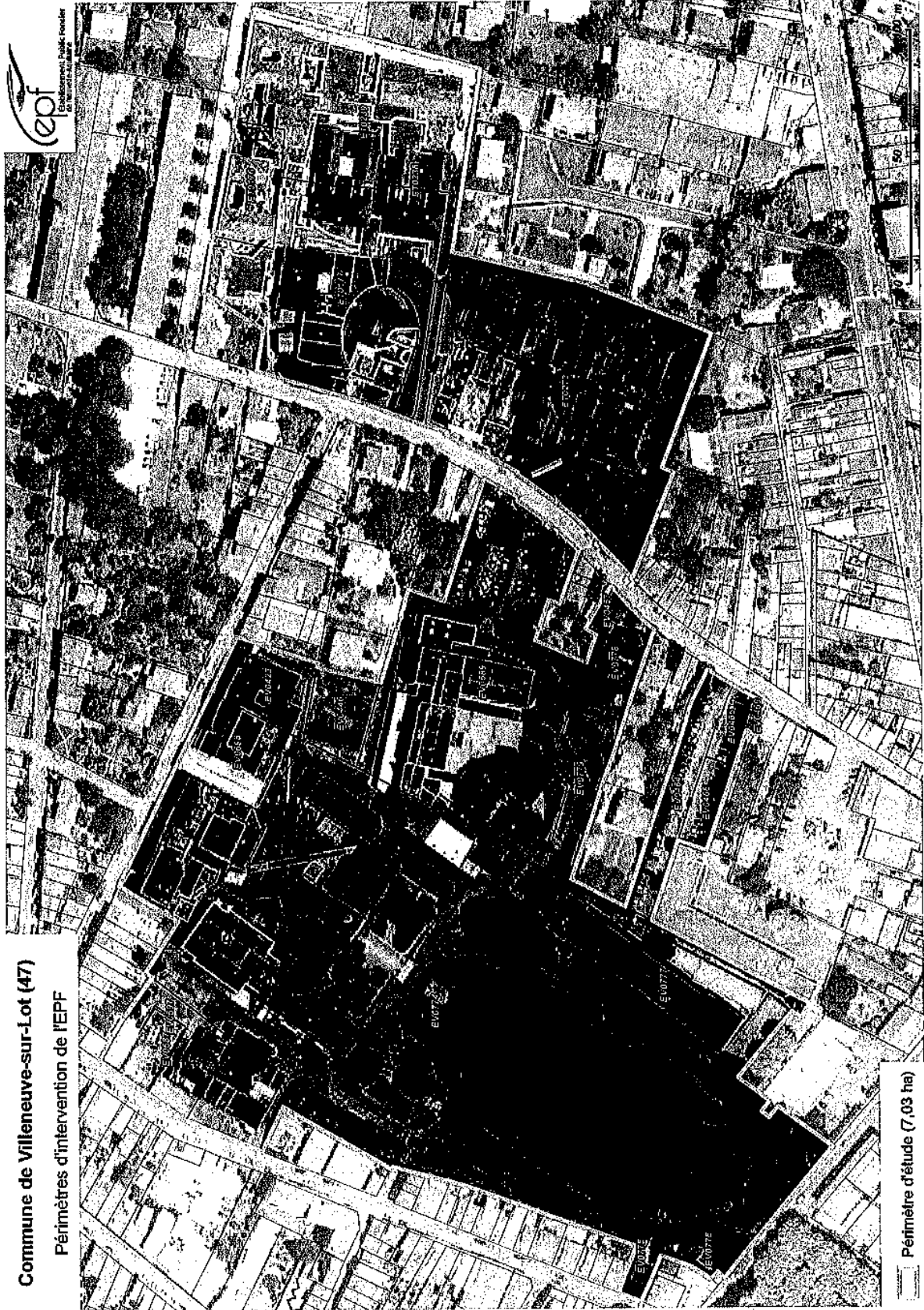
Le Pôle de Santé du Villeneuvois, dont le siège est situé CS 50319 Route de Fumel, lieu-dit Brignol Romas, 47 305 VILLENEUVE SUR LOT, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Bruno CHAUVIN**, autorisé à l'effet.....
Ci-après dénommé « Le Pôle de Santé »

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf- CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°.....du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

Identification du périmètre d'intervention



Commune de Villeneuve-sur-Lot (47)

Périmètres d'intervention de l'EPPF

Périmètre d'étude (7,03 ha)



PRÉAMBULE

La Commune de Villeneuve-sur-Lot

La Commune de Villeneuve-sur-Lot se situe au nord-est du département Lot et Garonne dont elle est l'une des trois sous-préfectures. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) depuis sa création le 1^{er} janvier 2012, et elle est également le chef-lieu du canton. Avec une superficie de 8 132 hectares, Villeneuve-sur-Lot est la commune la plus vaste du département.

En effet, son territoire s'étend bien au-delà des contours de la bastide historique et de ses faubourgs, il comprend de nombreux hectares d'espaces agricoles, et notamment de vergers de part et d'autres de la rivière du Lot et de ses coteaux.

Malgré cet environnement agricole, Villeneuve-sur-Lot n'en demeure pas moins une ville moyenne accueillant près de 22 700 habitants en 2015.

Depuis le XIX^{ème} siècle, la population municipale se stabilisait entre 12 000 et 15 000 habitants, mais avec l'arrivée, pendant les Trente Glorieuses, de nombreux travailleurs immigrés, indispensables au développement des vergers de la vallée du Lot, la démographie a bondi pour se stabiliser autour de son seuil actuel.

Cependant, depuis une dizaine d'année la ville perd chaque année des habitants, au détriment de sa mixité intergénérationnelle et sociale. En effet, on observe un vieillissement de la population de Villeneuve-sur-Lot, notamment dans l'enceinte de la bastide avec plus de 35% de plus de 60 ans en 2015, mais une surtout un phénomène de paupérisation de plus en plus accrue comme l'illustre le taux de chômage de près de 22% en 2015 alors qu'il approchait déjà les 18% en 2009.

Pourtant Villeneuve-sur-Lot demeure un poumon économique majeur du département. La Ville polarise tout le quart nord-est du département, et bénéficie des infrastructures autoroutières et ferroviaires d'Agen, situé à une quarantaine de minutes. Elle est également traversée par deux axes routiers structurant du sud-ouest de la France, la RN 21 (Limoges-Tarbes) et la D 911 (Marmande-Cahors). Il s'agit également d'un point de franchissement important du Lot, puisqu'elle possède quatre ponts.

Même si l'économie villeneuvoise a longtemps été dominée par la sphère agricole et surtout arboricole qui prospère dans la vallée du Lot, la mécanisation des exploitations et la forte concurrence étrangère ont fortement affaiblies la filière. Cependant, la ville accueille toujours le siège social et des unités de production d'entreprises agroalimentaires reconnues.

L'économie de la ville s'est ainsi diversifiée à travers un tissu de plus de 1 600 entreprises, regroupant 10 800 emplois en 2015. Si les commerces et la restauration représentent plus de 35% de ces entreprises, la ville abrite aussi quelques entreprises nationales et notamment le siège social de GIFL. Toutefois ce nombre de commerce élevé ne doit pas cacher une réalité, la bastide perd peu à peu de ces commerces de proximité, au profit des zones commerciales périphériques présente sur le territoire communale ou dans les communes voisines.

Pourtant l'un des atouts majeurs de Villeneuve-sur-Lot, est encore assez peu exploité, il s'agit du tourisme. La ville est en effet une bastide édifiée au XIII^{ème} siècle, dont la particularité était sa position de part et d'autres du Lot, relié par le Pont-Vieux construit à la fin du même siècle. Cette situation stratégique, a fait de la cité l'une des bastides les plus puissantes du sud-ouest jusqu'au début du XVII^{ème} siècle.

La ville conserve de ce riche passée une configuration singulière aux bastides avec son plan en damier centrée autour de la place Lafayette et de ses arcades. Elle abrite aussi de nombreuses maisons médiévales, deux anciennes portes vestiges de l'enceinte fortifiée, des anciens haras nationaux mais aussi l'église Saint-Catherine avec son style néo-byzantin qui domine l'ensemble du centre-ville. Pour protéger ce patrimoine et notamment sa vingtaine des monuments historiques classés qui, le

centre-ville de Villeneuve est classé en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

Néanmoins, mise à part le Musée de Gajac, installée dans un moulin fortifié aux portes de la bastide, et quelques aménagements récents, la ville ne bénéficie pas encore d'équipements culturels et touristiques lui permettant de rivaliser avec des villes voisines comme Bergerac ou Cahors.

Villeneuve-sur-Lot, maintient son rôle de ville centre sur son agglomération et les communautés de communes alentours grâce la riche offre de service et de commerces dont elle dispose. En effet, la ville peut scolariser les jeunes de la maternelle jusqu'au lycée (6 écoles maternelles, 10 élémentaires, 2 collèges, 2 lycées), et dispose aussi d'un centre hospitalier complet qui a récemment engagé dans des locaux neufs en périphérie de la ville. La Commune accueille aussi des équipements culturels de qualité comme son théâtre, sa médiathèque, une école d'arts ou son cinéma, ainsi que des équipements sportifs spécialisés dans les sports qui ont fait sa renommée, le rugby à XII, l'aviron et les courses hippiques.

Même s'il est principalement composé de maisons le parc de logement de Villeneuve-sur-Lot %) comprend plus 30% d'appartements concentré principalement dans la bastide historique.

Cet habitat appartient souvent au parc ancien (construit avant 1945) qui représente un peu moins de 20% des logements villeneuvois. Cependant ce sont ces mêmes logements qui posent de plus en plus des problèmes d'insalubrité et de dégradation du fait de leur manque d'entretien et de la prolifération de marchands de sommeil dans le cœur de ville. En 2016 la Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne a enregistré 318 saisines sur les communes du territoire de la CAGV dont 40,6 % concernaient la ville de Villeneuve-sur-Lot.

Le marché locatif qui représente plus de 45% des habitations de la ville, apparait de moins en moins qualitatif ce qui accélère le phénomène de paupérisation, surtout dans l'enceinte historique de la bastide.

Le nombre de logements vacants est lui aussi très préoccupant, en progressant chaque année et en dépassant les 13%. Avec celui de Sainte-Livrade-sur-Lot, le parc de logement de Villeneuve-sur-Lot représente les 3/4 des logements vacants de la CAGV.

Sur les plus 13 000 logements villeneuvois plus de 1100 sont des logements sociaux appartenant au parc public. De ce fait Villeneuve-sur-Lot abrite la grande majorité des 1600 logements sociaux publics présents dans l'agglomération.

Ainsi le renouvellement et la réhabilitation du parc de logement, est l'un des principales enjeux du développement de Villeneuve-sur-Lot, mais surtout du maintien de sa mixité sociale et sa démographie, en particulier dans la bastide historique, où l'ensemble des problèmes se concentrent.

Le Projet de la Commune :

Depuis l'ouverture du nouveau pôle de santé du Villeneuvois en décembre 2014, à l'ouest du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, dans un ensemble au bord de la RN21 et du Lot, l'ancien hôpital Saint-Cyr est vacant.

Or cette emprise de plusieurs hectares, au centre de Villeneuve et aux portes de la bastide, forment un ensemble foncier stratégique pour le développement de la ville et plus généralement de l'agglomération.

Le bâtiment principal de l'ancien hôpital Saint-Cyr est l'un des immeubles emblématiques de Villeneuve-sur-Lot depuis sa construction en 1834. Ce bâtiment, inscrit au titre des monuments historiques depuis 2005, est dans un état de conservation remarquable avec sa chapelle et son apothicairerie d'origine.

Le corps principal a été agrandi dans la seconde moitié du XIXe siècle et tout long du XXe siècle vers l'est et le nord, formant aujourd'hui un vaste ensemble bâti très hétérogène.

Depuis sa désaffectation en 2014 par le centre hospitalier, cet ensemble est en profonde mutation.

Si le parc monumental en façade a été cédé à la Commune pour un créer un parc public, une grande partie des fonciers restent à reconvertir.

Récemment la Caisse des Dépôts, via sa filiale Icade a acheté une partie du foncier pour construire une résidence pour seniors en bordure du parc.

Les locaux de l'ISFI et l'EPHAD doivent quant à eux maintenir leurs activités sur le site pour sauvegarder un dynamisme dans ce quartier à proximité immédiate de la bastide. Il en est de même pour les cuisines, toujours en activités, qui approvisionnent le nouveaux pôle de santé mais aussi les antennes de Penne-D'agennais et de Fumel.

Toutefois à l'exception des fonciers précités, tous situés en périphérie de l'emprise, la majorité de l'ensemble et notamment les bâtiments principaux sont aujourd'hui vacants et se dégradent rapidement.

Si plusieurs projets, aujourd'hui avortés, ont vu le jour pour la reconversion du bâtiment historique, notamment en casino ou en hôtel de luxe, rien de concret ne semble se profiler à ce jour.

Pourtant le potentiel du site est indéniable, avec la qualité architecturale des bâtiments anciens et la perspective vers le Lot qui d'ouvre avec le boulevard Saint-Cyr, mais surtout avec son emplacement idéalement situé entre la bastide historique et les faubourgs pavillonnaires de Villeneuve.

Consciente des enjeux qu'offrent la reconquête du site pour la ville et son agglomération, la Commune de Villeneuve-sur-Lot a saisi l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour qu'il réalise dans un premier temps des études sur les différents scénarios de reconversion du foncier principal. Ces études doivent aussi pouvoir déterminer les coûts des travaux de dépollution et de déconstructions partielles afin de chiffrer chaque scénario.

Une fois le rendu de ces dernières effectuées, la Ville pourra poursuivre son partenariat avec l'EPF avec le passage d'un avenant à la présente convention, pour qu'il engage l'acquisition des fonciers et les travaux de démolition-dépollution nécessaires à sa reconversion.

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 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

Ce périmètre correspond à l'ensemble des propriétés du Centre hospitalier du Villeneuvois dans le quartier Saint-Cyr de Villeneuve-sur-Lot (en jaune sur la carte).

Au sein de ce vaste périmètre de plus de 7 hectares une étude de pré-faisabilité pourra être réalisée pourra être réalisée sur demande de la Commune et en partenariat avec le Pôle Santé.

La commune, compte tenu de la dynamique commerciale de son centre-ville, envisage de réhabiliter cette friche en plein cœur de ville, mais elle souhaite définir au préalable un projet d'aménagement du site global et cohérent.

L'objectif de reconversion de cette friche, et l'acquisition ne pourront se faire qu'après une phase d'analyse des faisabilités techniques et financières.

En ce sens, l'EPF sur demande de la Collectivité, et après validation du cahier des charges de l'étude, lancera une analyse du potentiel de reconversion qui devra prendre en compte :

- la volonté de la commune et ses objectifs
- le potentiel de reconversion (analyse structurelles des bâtiments)
- le marché immobilier et commercial
- la potentielle pollution

Les objectifs de l'étude de préfaisabilité sont multiples :

- faire émerger les idées et le potentiel du site
- définir et valider un plan potentiel d'aménagement et une programmation
- rechercher des pistes de sorties économiquement viables, réalistes et non pas uniquement basées sur un investissement public
- réunir l'ensemble des partenaires potentiels du projet de reconversion
- Déterminer le bilan financier de la reconversion

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.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement 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 CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100 000€ 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.

L'objectif est de la présente convention est de rassembler des éléments d'aide à la décision pour la Collectivités porteuse du Projet.

Spécifiquement et de manière exceptionnelle, si la Mairie valide le principe d'une intervention sur ce site, l'EPF déstockera une partie des études à chaque étape d'engagement (plan de valorisation foncière, études de diagnostic dépollution, démolition, désamiantage), spécifiquement conduites dans la perspective de bien analyser les risques liés à une acquisition, et en vue de cette acquisition.

Ceci en vue de déterminer le potentiel de reconversion du site ; en ce sens, elles permettront de définir une méthodologie applicable à l'ensemble des sites comparables en région Nouvelle Aquitaine. Le déstockage des études se fera sur décision du Directeur Général, en application des procédures

internes et dans le cadre du programme nationale « Action Cœur de Ville » dont la commune est lauréate.

Par ailleurs, et de manière là aussi exceptionnelle avant l'acquisition, l'EPF proposera tous les moyens de valorisation possibles à la Collectivité, afin que l'immeuble ne reste pas vide.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Villeneuve-sur-Lot,
représentée par son Maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine,
représenté par son Directeur Général,

Patrick CASSANY

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-102

B-2018-193 Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **193**

Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (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 projet n° CP 79-12-011, signée le 6 novembre 2012, entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Poitou-Charentes, ainsi que l'avenant n° 1 signé le 13 février 2015, l'avenant n° 2 signé le 2 novembre 2015 et l'avenant n°3 signé le 26 décembre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°4 à la convention projet n°CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°4;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

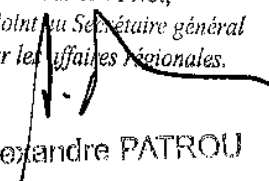

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

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


Alexandre PATROU

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention projet n° CP 79-12-011 friche « Mathé » entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la convention projet n° CP 79-12-011, entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 6 novembre 2012, dont les caractéristiques sont les suivantes :

-Objet : Traitement de friches industrielles

-Signature initiale : 6 novembre 2012

-Durée : 31 décembre 2018

-Montant maximal : 1 000 000,00 €

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

Pour ce faire, la CAN et l'EPF ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par trois avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015 et le 26 décembre 2017. Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPF a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton resteraient à réaliser pour la réalisation d'un projet mais nécessitent pour leur définition la connaissance du projet.

Pour ce qui est du projet, l'EPF a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, et de cibler la possibilité d'un projet touristique, et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer un projet touristique structurant et ambitieux à l'échelle du Marais Poitevin, et de combler certains manques dans l'offre d'hébergement notamment.

Dans le cadre de cette consultation, un porteur de projet a été retenu par la CAN. L'opération envisagée prévoit la création d'une centaine de lits et de services dédiés (petite restauration, espace aquatique, etc.).

Les discussions avec l'opérateur portent aujourd'hui sur le montage du projet et les engagements des parties. Concernant la question foncière, la solution du bail emphytéotique entre la CAN et l'opérateur semble aujourd'hui privilégiée compte tenu des investissements en matière de viabilisation restant à réaliser par la Collectivité sur le site. L'objectif de l'opérateur étant d'ouvrir le site au public au

printemps 2021, la cession du foncier par l'EPF à la CAN devrait intervenir courant 2019 après achèvement des travaux de dépollution.

Sur ce point, les études complémentaires réalisées par l'EPF avec le soutien financier de l'ADEME ont permis de commencer à appréhender les mesures à mettre en œuvre et leurs coûts prévisionnels. Ces montants nécessitent évidemment d'être affinés en fonction de nouveaux sondages, des méthodes adoptées et des exigences réglementaires qui seront à atteindre. Aussi, afin de permettre à l'EPF de réaliser ces travaux, il est nécessaire d'augmenter l'enveloppe financière de la convention qui est aujourd'hui de 1 million d'euros pour un montant de dépenses total qui avoisine les 607 000 euros.

En conséquence de la complexité de l'opération et de la nécessité de réaliser des travaux de dépollution du site avant sa cession à la Collectivité, le présent avenant a pour objet d'augmenter l'enveloppe financière de la convention et de proroger une nouvelle fois le portage foncier d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2019, afin pour donner le temps à la CAN d'organiser le rachat de l'ensemble du foncier maîtrisé par l'EPF. De plus, cet avenant a pour objet également de mettre en conformité la convention avec les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : modification des conditions de tarification et de cessions, modification du montant et de la durée de la convention.

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : prorogation au 31 décembre 2019.

-Périmètres : inchangés

**AVENANT N°4 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-011
FRICHE MATHE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)

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 Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du

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

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Philippe GRALL**, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018- du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

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

Pour ce faire, la CAN et l'EPF ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par trois avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015 et le 26 décembre 2017.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPF a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton resteraient à réaliser pour la réalisation d'un projet mais nécessitent pour leur définition la connaissance du projet.

Pour ce qui est du projet, l'EPF a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, et de cibler la possibilité d'un projet touristique, et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer un projet touristique structurant et ambitieux à l'échelle du Marais Poitevin, et de combler certains manques dans l'offre d'hébergement notamment.

Dans le cadre de cette consultation, un porteur de projet a été retenu par la CAN. L'opération envisagée prévoit la création d'une centaine de lits et de services dédiés (petite restauration, espace aquatique, etc.).

Les discussions avec l'opérateur portent aujourd'hui sur le montage du projet et les engagements des parties. Concernant la question foncière, la solution du bail emphytéotique entre la CAN et l'opérateur semble aujourd'hui privilégiée compte tenu des investissements en matière de viabilisation restant à réaliser par la Collectivité sur le site. L'objectif de l'opérateur étant d'ouvrir le site au public au printemps 2021, la cession du foncier par l'EPF à la CAN devrait intervenir courant 2019 après achèvement des travaux de dépollution.

Sur ce point, les études complémentaires réalisées par l'EPF avec le soutien financier de l'ADEME ont permis de commencer à appréhender les mesures à mettre en œuvre et leurs coûts prévisionnels. Ces montants nécessitent évidemment d'être affinés en fonction de nouveaux sondages, des méthodes adoptées et des exigences réglementaires qui seront à atteindre. Aussi, afin de permettre à l'EPF de réaliser ces travaux, il est nécessaire d'augmenter l'enveloppe financière de la convention qui est aujourd'hui de 1 million d'euros pour un montant de dépenses total qui avoisine les 607 000 euros.

En conséquence de la complexité de l'opération et de la nécessité de réaliser des travaux de dépollution du site avant sa cession à la Collectivité, le présent avenant a pour objet d'augmenter l'enveloppe financière de la convention et de proroger une nouvelle fois le portage foncier d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2019, afin pour donner le temps à la CAN d'organiser le rachat de l'ensemble du foncier maîtrisé par l'EPF. De plus, cet avenant a pour objet également de mettre en conformité la convention avec les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Modification des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU MONTANT DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour augmenter l'enveloppe financière de la convention. L'article 14.1 – L'engagement financier de l'EPF est modifié comme suit :

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF aux études, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la CAN s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2019. 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.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

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

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

Jérôme BALOGÉ

Philippe GRALL

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

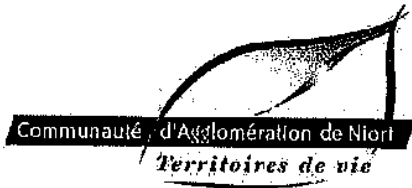
Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-011

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention projet

Annexe n°4 : Avenant n°3 à la convention projet

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013



**CONVENTION PROJET
MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA FRICHE « MATHÉ »
N° CP 79 - 12 - 011**

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE NIORT**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Communauté d'Agglomération de Niort dont le siège est à - 28, rue Blaise Pascal -- BP 193 -- 79006 NIORT Cedex - représentée par Madame Geneviève GAILLARD, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire n° C-4-09-2012 en date du 24 septembre 2012,

Ci-après dénommée « la CAN » ;

d'une 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 Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS - représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA - 2012 - 015 en date du 05 juin 2012,

Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

**Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vanneau Irleña) n° CP - 79 - 12 - 011
Octobre 2012**

gg¹ AT

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), 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 PC, 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.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Communauté d'Agglomération de Niort

Créée par Arrêté préfectoral le 31 décembre 1999, la CAN est régie par les articles L5126-1 à L5216-10 et les articles L5211-1 à 5211-41-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La CAN regroupe 29 communes, sur un territoire de 54 000 hectares, et compte en 2012 une population de 101 451 habitants (qui pourrait, selon les estimations du SCOT, atteindre 115 000 habitants en 2020).

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vanneau Ideau) n° CP - 79 - 12 - 011
Octobre 2012

gg² ST

Le territoire de la CAN bénéficie d'une desserte exceptionnelle en termes d'infrastructures de communication : cinq échangeurs autoroutiers permettant l'accès à deux autoroutes (A10 Paris-Bordeaux et A83 Niort-Nantes), une gare TGV plaçant Niort à 2h15 de Paris...

La CAN a traduit son projet d'agglomération dans des documents de planification et de programmation, particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui se décline en politiques sectorielles : Plan Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbain, Schéma de Développement Économique et Commercial...

Le Schéma de Développement Économique et Commercial (SDEC), approuvé le 26 septembre 2011, volet économique du SCOT relatif à la planification des zones d'aménagement, intègre une dynamique de développement durable. Il s'attache notamment à la reconquête des friches industrielles du territoire et au renforcement de la qualité de l'aménagement des zones d'activités, en développant des démarches de qualité environnementale (exemples : élaboration d'une Charte de Développement Durable en 2011 pour la création de la ZAC "Le Luc - Les Carreaux" ; réalisation d'une étude de dépollution en 2011, en vue d'acquiescer la friche MATHÉ en 2012 pour y mener un projet de réhabilitation ; identification d'une surface totale de 50 hectares au sein des périmètres des différentes zones d'activités existantes, en vue d'être "restituée" à l'agriculture...).

La CAN, qui au titre de sa compétence Développement Économique et Aménagement du Territoire, porte le projet de réhabilitation du site MATHÉ, a approuvé par délibération du 26 septembre 2011, le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet de réhabilitation, qui permettrait de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais.

Le projet de réhabilitation du site MATHÉ

Localisation :

L'ancien site industriel des Établissements MATHÉ est localisé sur la commune du Vanneau-Irleau, dans la continuité du bourg d'Irleau, et s'étend sur 6,4 hectares (dont 2,24 hectares de bâtiments). Il se trouve en zone NAI au POS de la commune (= zone naturelle à urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales ou commerciales) et est situé dans le périmètre du Marais Poitevin, espace naturel protégé.

Historique du site :

Le site MATHÉ correspond à une ancienne usine de fabrication de contreplaqués en activité dans les années 1950 à 2007. Aucune cessation d'activité administrative n'a été effectuée à ce jour.

La société est en liquidation judiciaire depuis le 12/12/2008 (liquidateur judiciaire : Maître HUMEAU depuis octobre 2011).

Le site est soumis à autorisation ou déclaration au titre de la réglementation des ICPE par arrêté préfectoral du 07/01/1988.

Description de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier est constitué de 8 bâtiments (d'une surface totale de 22 400 m²), de zones de circulations en enrobé et d'espaces verts.

Projet de réhabilitation :

Le projet de réhabilitation de la « friche » MATHÉ est particulièrement stratégique pour le territoire, puisque sa réalisation permettrait à la fois de relancer l'activité économique dans le secteur du Marais, tout en améliorant la qualité environnementale du site et en préservant le milieu naturel.

Le pré-projet défini à ce jour prévoit la reconversion du site (qui représente un total de 6,4 hectares) en trois zones distinctes :

- une zone économie, de 1,4 hectare, qui correspondrait à la création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
- une zone urbanisation, de 1,1 hectare, localisée entre le Bief d'Irleau et la partie est, qui correspondrait à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
- une zone éco-environnement, de 3,9 hectares, sur la partie ouest du site, dont l'aménagement reste à définir, et qui pourrait à court terme être utilisée comme zone support de la dépollution.

Ce pré-projet d'aménagement devra faire l'objet d'études complémentaires et d'un travail partenarial (avec le Parc Interrégional du Marais Poitevin, la commune du Vanneau-Irleau, la DDT 79, la DREAL, la Région Poitou-Charentes, le Conseil Général 79...), afin de préciser le projet d'aménagement final, les coûts de réhabilitation correspondant, les maîtrises d'ouvrage, les cofinancements mobilisables, les délais de réalisation, le phasage du projet...

Projets d'activités économiques :

Depuis deux ans, les services de la CAN ont été sollicités par différents porteurs de projet intéressés par une implantation sur le secteur du Marais Poitevin, comme par exemple :

- l'AIPEMP (Association pour l'Insertion par la Protection et l'Entretien du Marais Poitevin) pour un regroupement de ses moyens humains et matériels et la mise en œuvre d'un projet de maraîchage bio ;
- l'entreprise CHARBOIS pour l'implantation d'une unité de production de biocombustibles propres à partir de déchets verts ;
- le CIVAM (Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural) et le GIE Bois-Energie du Marais Mouillé pour le stockage de plaquettes bois destinées aux chaufferies bois de collectivités...

Le sérieux des demandes a justifié que la CAN s'intéresse à la réalisation d'une zone économique au cœur du Marais, et plus particulièrement à la réhabilitation de l'ancien site industriel MATHÉ.

Cette opération qui respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la requalification de friches industrielles, est éligible à l'intervention de l'EPF PC.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la CAN et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la CAN et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la CAN.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la CAN, il est convenu que le partenariat portera sur la maîtrise du foncier, par l'acquisition de l'ancien site industriel des Établissements MATHÉ.

Le cas échéant, l'EPF PC pourra réaliser des travaux de remise en état du site, à travers sa mise en sécurité d'une part et sa dépollution d'autre part.

L'EPF PC pourra éventuellement remettre un foncier « prêt à l'emploi » en vue de la mise en œuvre du projet de réhabilitation, et procéder par exemple à la déconstruction de certains bâtiments.

ARTICLE 3. — LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La CAN a décidé de retenir le secteur de l'ancien site MATHÉ situé dans la continuité du bourg d'Irleau comme périmètre d'intervention (annexe n°1).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC concernera la réalisation foncière : périmètre rouge

Le plan de localisation du site, le plan et la photographie aérienne de l'ensemble immobilier, la désignation cadastrale du périmètre d'intervention, l'extrait du règlement du POS correspondant au zonage concerné sont annexés à la présente convention (annexes n°1 et n°2).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la CAN et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou même du propriétaire, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès du propriétaire ou du mandataire.

4.2. Les engagements de la CAN

La CAN s'engage à :

- ◆ mettre à disposition de l'EPF PC les études préalablement réalisées (Étude de dépollution – diagnostic environnemental ; Plan de gestion et analyse des procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la réhabilitation du site ; Étude technico-économique de mise en sécurité) ;
- ◆ effectuer les études complémentaires nécessaires, et d'associer l'EPF PC à leur réalisation ;
- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations du pré-projet retenus (annexe n°3) :
 - une zone économie : création d'un village d'entreprises dans la partie est du site ;
 - une zone urbanisation : localisée entre le Bief d'Irleau et la partie est, qui correspondrait à la création d'habitats collectifs et/ou individuels avec l'aménagement d'espaces verts et de voiries ;
 - une zone éco-environnement : sur la partie ouest du site dont l'aménagement final reste encore à définir ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC toutes études ou décisions d'aménagement portées par la CAN ou un tiers ;
- ◆ demander à la commune du Vanneau-Irleau de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet 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 PC ;

gg⁵ & V

- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la CAN respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L.300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la CAN s'engage, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, à respecter les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect du cahier des charges. Dans le cas contraire, la CAN dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la CAN :

- ◆ les études foncières ou en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ l'acquisition du bien situé sur la commune du Vanneau-Irleau, correspondant à l'ancien site MATHÉ ;
- ◆ la gestion du bien acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la CAN ou aux opérateurs désignés ;
- ◆ la transmission à la CAN d'une copie de l'attestation de signature de l'acquisition des biens par l'EPF PC ;
- ◆ la transmission à la CAN des documents nécessaires au vote effectif de l'instance délibérante de la CAN, dans les délais requis (au plus tard 45 jours avant la date du Conseil Communautaire) pour la garantie des emprunts effectués pour cette opération ;
- ◆ la diffusion annuelle à la CAN du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

Des études préalables pourront être menées si nécessaire par la CAN, notamment afin de préciser l'opération d'aménagement : scénarios et usages futurs, de conditions de faisabilité (techniques et financières), phasage des étapes de conception et de réalisation...

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2 de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la CAN, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « réhabilitation du site MATHÉ », sis sur le territoire de la commune du Vanneau-Irleau, inclus dans le périmètre d'intervention.

Convention Projet EPF PC – CAN (Le Vanneau Irleau) n° CP – 79 – 12 – 011
Octobre 2012

gg⁶ AT

L'acquisition se déroulera 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 PC 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 PC s'engage à transmettre à la CAN, la copie de l'attestation notariée d'acquisition des biens par l'EPF PC.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La CAN informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant les biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec le propriétaire (ou le mandataire) pour l'acquisition des biens qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Président de la CAN ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, le 1^{er} Vice président, sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention foncière.

La CAN s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par courriel. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la CAN demandera au conseil municipal de la commune du Vanneau-Irleau de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur le périmètre d'intervention, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.21 et suivants du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La CAN :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ demandera à la commune du Vanneau-Irleau de transmettre à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant le bien relevant du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la CAN pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et au prix proposé.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Président de la CAN ou de la personne qu'il aura désignée à cet effet, le 1^{er} Vice président.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

La définition par la CAN d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne sera mise en œuvre que lorsque la phase d'acquisition amiable n'aura pas abouti et que les délais impartis au projet nécessiteront une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la CAN et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la CAN et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC 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 préemption et pour l'expropriation.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACOUIS PAR L'EPF PC

Dès la fin de l'intervention spécifique éventuelle de l'EPF PC, les biens seront mis à disposition de la CAN.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la CAN, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La CAN rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus à la présente convention.

La cession à la demande de la CAN 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 CAN pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles acquis par l'EPF PC, 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 CAN ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC 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 CAN seront établies conjointement par l'EPF PC et par la CAN sur la base :

- ◆ des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- ◆ d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la présente convention également approuvé par la CAN.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la CAN dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC 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'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Communauté d'Agglomération ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures et de contentieux**, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études de faisabilité** réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la vente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - * impôts et taxes
 - * assurances
 - * Travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à 1 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA) et à 0,5 % en zone N.

⁽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 PC.

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

⁽³⁾Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

La CAN se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC 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 Commune 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 CAN désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF de Poitou-Charentes.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) réalisera un bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la CAN au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la CAN 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 16.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / EVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la CAN, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Président de la CAN ou son représentant et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la CAN, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;

Convention Projet EPF PC – CAN (Le Vanneau Irleau) n° CP – 79 – 12 – 011
Octobre 2012

gg 10
AT

- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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 PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La CAN transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

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

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition des biens, la CAN s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC.

14.2. L'engagement financier de la CAN

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateurs pour la réalisation du projet initialement prévu, la CAN s'engage à racheter les biens aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la CAN s'engage à :

- ◆ réaliser les travaux tels que définis dans les études préalables ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter, elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la CAN décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC, approuvé par délibération N° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 3 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la CAN ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la CAN ou l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Ces missions pourront toutefois être prolongées par un avenant à la convention projet (périmètre, durée du portage foncier, ...), après validation par le Conseil Communautaire de la CAN et l'EPF PC en cas de nécessité.

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la CAN est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la CAN est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 18. – CONTENTIEUX

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

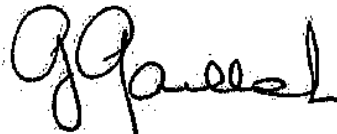
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vanneau Irleau) n° CP - 79 - 12 - 011
Octobre 2012

99¹² AT

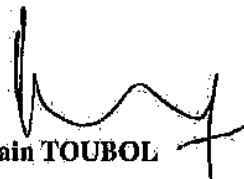
Fait à **Poitiers, le 06 NOV. 2012** en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de Niort
représentée par sa Présidente,



Geneviève GAILLARD

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Alain TOUBOL

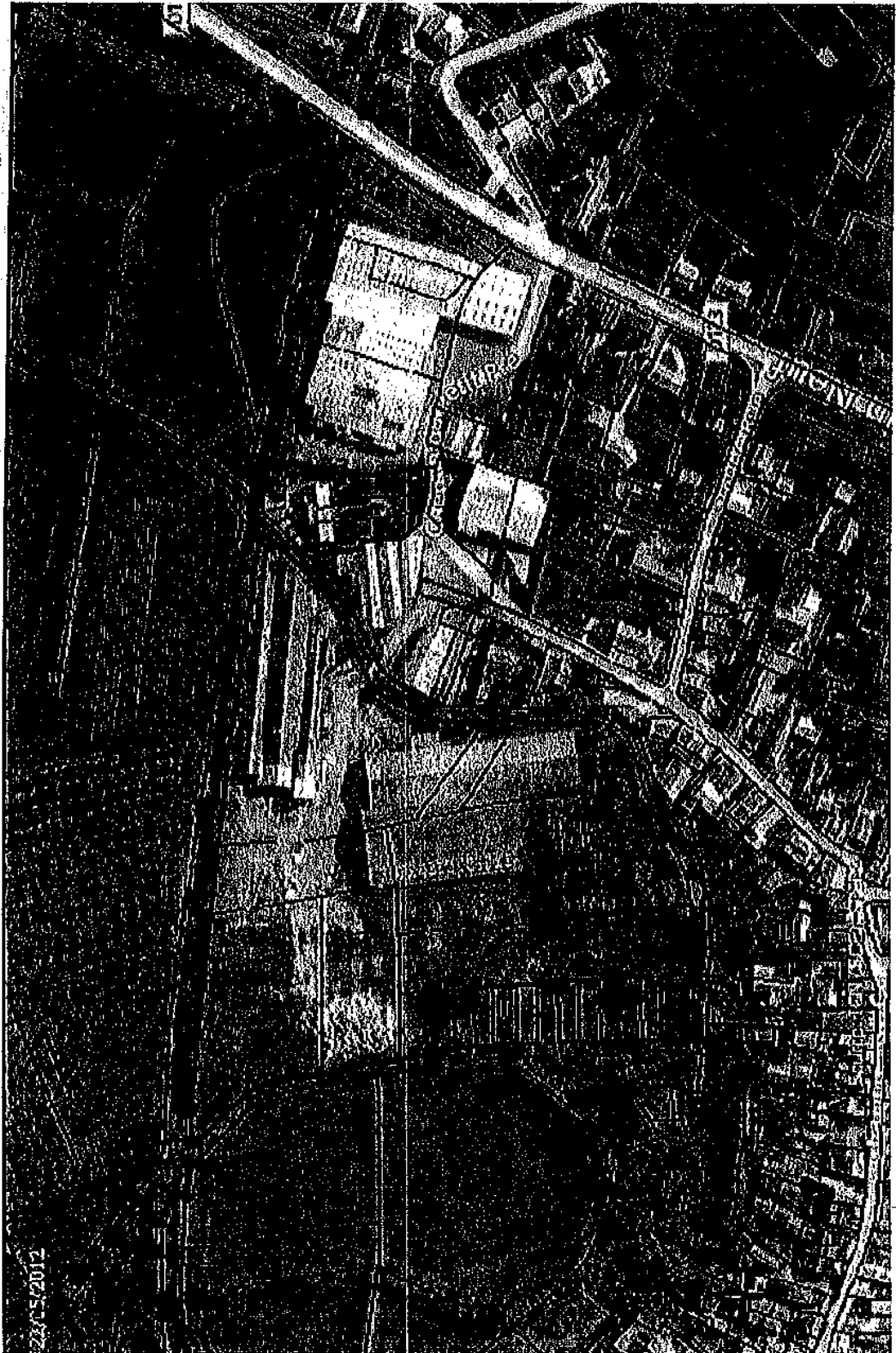
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**,
N° 2012/ 17 en date du 7 juin 2012

Annexe n°1 : Périmètre d'intervention de l'EPF PC

Annexe n°2 : Plan et photographie aérienne de l'ensemble immobilier
Désignation cadastrale du périmètre d'intervention
Extrait du règlement du POS correspondant au zonage concerné

Annexe n°3 : Projet d'aménagement / réhabilitation du site
Délibération du 26/09/2011 « Développement Economique – Principe de l'acquisition par la
CAN d'un ensemble immobilier situé sur la commune du Vanneau-Irleau »

Annexe n°4 : Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF PC



Convention Projet EPF PC - CAN (Le Vanneau Iteau) n° CP - 79 - 12 - 011
Octobre 2012

Handwritten signature and initials



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET
N°CP 79-12-011 DE MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA
FRICHE « MATHÉ »**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
NIORTAIS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé – 140 Rue des Équarts – CS 28770 – 79027 Niort Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ dûment autorisé par la décision n° en date du 23 Février 2015
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2014-116 du 9 décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a sollicité l'intervention de l'EPF sur un site industriel en liquidation judiciaire depuis de nombreuses années, la friche Mathé au Vanneau-Irleau. Cela a donné lieu à la signature d'une convention projet avec la CAN, en novembre 2012. La CAN souhaitait l'assistance de l'EPF pour la négociation avec le liquidateur, en termes techniques et juridiques, la maîtrise foncière, la démolition et la dépollution. Il n'était pas prévu que l'EPF réalise des études relatives au projet, cette possibilité n'était pas inscrite dans la convention. La CAN avait en particulier défini une programmation sur la base d'une étude réalisée avant l'intervention de l'EPF. Cette étude prévoyait entre autre une segmentation du site selon trois usages économique, habitat, espace naturel et devait être complétée dans une visée plus opérationnelle.

L'acquisition a été réalisée en février 2014 pour un montant de plus de 70 000 euros, avec un accord pour que l'EPF réalise les travaux de déconstruction-dépollution nécessaires à la sortie d'activité, le liquidateur restant responsable juridiquement en sa qualité d'ancien exploitant.

La CAN a depuis sollicité l'EPF pour que celui-ci l'assiste sur les études. L'EPF a en effet, depuis l'adoption du PPI 2014-2018, la capacité d'aller au-delà d'un simple accompagnement de la commune et de mener des études en maîtrise d'ouvrage propre tout en laissant la collectivité décisionnaire, son envergure régionale et le nombre d'opérations menées permettant une meilleure visibilité et un meilleur contrôle potentiellement des bureaux d'étude.

Le présent avenant définit donc le cadre dans lequel l'EPF pourra en maîtrise d'ouvrage propre mener des études permettant à la collectivité de faire un choix éclairé, en vue de la préparation de la cession à la collectivité ou à un opérateur, et aussi dans le cas précis d'adapter si nécessaire les modalités de dépollution au projet.

La convention étant par ailleurs échue au 6 novembre 2015, cet avenant doit permettre d'engager une nouvelle phase de la démarche de projet, un avenant ultérieur ou une nouvelle convention ayant vocation à définir précisément cette démarche et son calendrier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

Article à insérer après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

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

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

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

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

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. 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 du partenariat, 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. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité 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.

Par la présente et à travers son ingénierie foncière et ses capacités d'intervention, l'EPF accompagnera la Communauté d'Agglomération du Niortais afin d'enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire déclinant concrètement des objectifs définis en application du Plan pluriannuel d'intervention (PPI 2014-2018).

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la Communauté d'Agglomération dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Communauté d'Agglomération permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ÉTUDES

L'article 5 « Les études préalables » est nommé « Les études » et est ainsi rédigé.

L'EPF met à disposition son assistance technique et son expertise pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement.

Ainsi, sur un périmètre élargi prenant notamment en compte les parcelles enclavées dans le site, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de pré-faisabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière en prenant notamment en compte les coûts de dépollution du site selon les différentes hypothèses proposées.

Ces études préalables doivent notamment permettre de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et analyser le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

À ce titre, elles pourront éventuellement conduire à faire évoluer le pré-projet initial qui portait sur l'aménagement du site en trois zones (économie, habitat et éco-environnement) mentionnées à l'article 4.2 de la convention initiale.

Elles pourront également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

À travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Communauté d'Agglomération et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Il est précisé que, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF.

ARTICLE 3. — CONDITION DES GESTION DES BIENS ACOUIS PAR L'EPF

L'article 7. « Les conditions de gestion des biens acquis par l'EPF » est ainsi rédigé.

L'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 du présent avenant.

ARTICLE 4. — LA MISE EN ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF

L'article 8 « La mise en état et en sécurité du foncier par l'EPF » est ainsi rédigé.

Sur le périmètre défini à l'article 3, l'EPF réalisera, en lien avec la Communauté d'agglomération, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

En ce qui concerne les travaux à réaliser sur les fonciers acquis par l'EPF, ce dernier s'attachera à optimiser les interventions en fonction des marchés de travaux en cours dans la région afin de diminuer au maximum les coûts à supporter par le projet in fine.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE DES BIENS ACOUIS

L'article 9 « La démarche de revente » est ainsi rédigé.

9.1 - 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, des engagements et du prix de cession 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 par la Collectivité 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.

9.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par 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'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers⁽¹⁾** correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la **contribution aux frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion⁽²⁾** de l'EPF, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,

- Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

9.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses 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 Collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

La Collectivité et le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage.

Si, de sa propre initiative, la collectivité 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'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

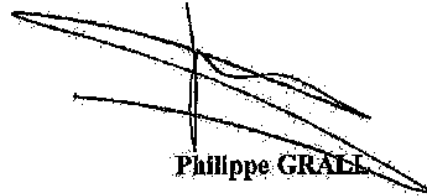
Fait àNIORT....., le ...13.FEV.2015..... en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président



Jérôme BALOGE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 24.107. du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 - 12 - 011

Annexe n°2 : conditions de gestion

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET
N° CP 79-12-011
FRICHE MATHE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DU POITOU-CHARENTES**

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 Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-75 du 06 octobre 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part.

PRÉAMBULE

La convention, d'un montant initial de 1M€, signée le 6 novembre 2012 échue au 6 novembre 2015, avait pour objet de traiter une friche en plein cœur du marais Poitevin, avec des projets d'implantation d'activités économiques et sur le résiduel, de complétion d'une zone d'habitat et un retour à l'état naturel sur la partie inondable.

Concernant l'avancement du projet, les projets de reprise d'entreprises sur la partie activité économique ne s'étant pas conclus, une étude est donc en cours de réalisation dans le cadre de la convention.

Concernant l'avancement de l'acquisition foncière, le bien a été acquis en février 2014, le marché de travaux pour la démolition a été attribué, les travaux vont prochainement démarrer.

Objet de l'avenant :

Compte tenu des délais liés à l'action foncière, l'acquisition a été réalisée après une année et demie de convention. Par ailleurs, les travaux qui représentent le volume de dépenses le plus importants ne commencent à être engagés qu'au dernier trimestre 2015.

Les difficultés d'équilibrage de l'opération au vu des coûts de déconstruction, les incertitudes liées à la pollution et la complexité d'un marché dans une zone très peu tendue, la démarche d'études engagées enfin, justifient une prolongation de l'intervention de l'EPF et, partant, de son portage.

Il est donc proposé de porter la durée de la convention au 31 décembre 2017.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, l'article 9.3 est ainsi réécrit :

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.

La contribution aux frais de structure s'établit à 0,5 % du montant des dépenses supportées – cette disposition est supprimée.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5, et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

L'article 16 est ainsi réécrit :

La convention est échue au 31 décembre 2017.

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

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DEFINITION DU PROJET

Le point « Conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations du pré-projet retenu » du 4.2 de la convention est ainsi réécrit :

Un projet mixte, comprenant potentiellement une partie d'activité économique, touristique, d'aménagement environnemental ou d'habitat, est prévu sur le site, selon les orientations d'une étude en cours de réalisation.

Fait à ...NIORT....., le ...02/11/2015..... en 4 exemplaires originaux

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

Jérôme BALOGE



L'Etablissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

~~Philippe GRALL
Directeur général
Philippe GRALL~~

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015/147 du 06 octobre 2015.

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-011
Annexe n°2 : Avenant n°1

Avenant n°2 à la Convention projet n° 79-12-011 avec la commune de Le Vanneau Irleau
Octobre 2015

PG

4

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



**AVENANT N° 3 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-011
FRICHE MATHE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)

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 Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du ..1.1..DEC..2017

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

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017-40 du 28 novembre 2017,

Ci-après dénommé « l'EPF » ;

d'autre part.

Avenant n°3 à la Convention projet n° CP 79-12-011

Rg

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes se dénomme désormais Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

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

Pour ce faire, la CAN et l'EPF ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par deux avenants le 13 février 2015 et le 2 novembre 2015.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPF a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton resteraient à réaliser pour la réalisation d'un projet mais nécessitent pour leur définition la connaissance du projet.

Pour ce qui du projet, l'EPF a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, et de cibler la possibilité d'un projet touristique, et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer un projet touristique structurant et ambitieux à l'échelle du Marais Poitevin, et de combler certains manques dans l'offre d'hébergement notamment.

L'action de l'EPF en accompagnement du projet de la collectivité a donc mobilisé l'ensemble des outils que l'EPF peut apporter. Désormais, il revient à la CAN de déterminer si elle souhaite s'engager avec le porteur de projet qui a déposé une offre fin 2016, ou si elle souhaite s'engager sur d'autres voies par ses moyens propres.

A mi-novembre 2017, la CAN n'était pas en capacité de déterminer si elle souhaitait s'engager dans la réalisation du projet suite à la consultation d'opérateurs. En conséquence de la complexité de l'opération, et malgré qu'il n'a entrepris aucune action depuis fin 2016, l'EPF accepte par le présent avenant de prolonger une dernière fois le portage d'un an, pour donner à la CAN le temps d'organiser le rachat soit par elle, soit par l'opérateur qu'elle aurait entre-temps désigné.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

Avenant n°3 à la Convention projet n° CP 79-12-011

16

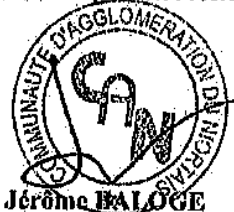
La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2018. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAN est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à ...N.O.A.T......, le ...26 DEC. 2017..... en 3 exemplaires originaux

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



Jérôme BALOGÉ

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2017/²⁶⁵ en date du 23/11/2017.

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-12-011

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention projet

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention projet

Avenant n°3 à la Convention projet n° CP 79-12-011

R_g

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-103

B-2018-194 Convention Opérationnelle d'action foncière pour la protection de l'environnement entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **194**

**Convention Opérationnelle d'action foncière pour la protection de l'environnement
entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc
Atlantique (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la protection de l'environnement entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- 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 **01 OCT. 2018**

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


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention Opérationnelle d'action foncière pour la protection de l'environnement
entre la Commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc
Atlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Description de la convention:

-Objet : Protection de l'environnement

La Commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes Médoc Atlantique ont décidées d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération d'action foncière sur son territoire pour anticiper les effets du retrait du trait de côte. Cela s'inscrit dans la compétence de protection de l'environnement et de ses risques auprès de la population, que possède l'EPF.

En effet, comme d'autres stations balnéaires du littoral aquitain, Soulac est confrontée aux conséquences de l'érosion et du recul du trait de côte.

La Commune abrite d'ailleurs un bâtiment symbole du phénomène en France, « Le Signal », dont les propriétaires ont été expropriés et qui devraient être dépollué et démolit prochainement. Cependant mise à part cet immeuble, et plusieurs villas du quartier de l'Amélie, l'érosion ne menace pas directement le front de mer de la ville et sa plage centrale.

De plus la Commune a été habituée tout au long de son histoire à ce phénomène, et les travaux d'endiguement et de protection contre l'érosion sont apparus dès le développement de la station balnéaire au XIXème siècle. Pourtant le recul du trait de côte reste une donnée de plus en plus préoccupante à Soulac comme l'illustre les conséquences de l'hiver 2013-2014, où une succession de tempêtes a entraîné un recul du trait de côte de plusieurs mètres.

Un des Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Commune de Soulac, a été arrêté dès 2004 par la Préfecture, et prend en compte les aléas de recul du trait de côte avec un tracé prévisionnel sur 100 ans. Cette carte permet de constater que le sud du littoral soulacais est le plus vulnérable alors que le front de mer ne serait pas impacté à moyen terme. Ce plan permet aussi de définir une zone rouge dans laquelle les nouvelles constructions ou extensions sont formellement interdites.

Cependant, contrairement à Lacanau l'étude sur la Stratégie locale de gestion de la bande côtière de la Pointe Médoc, a été finalisée par le GIP Littoral Aquitain mais son programme d'action n'a pas encore été validé par les partenaires (Union Européenne, État et Région).

La Commune de Soulac, doit donc poursuivre sa politique de réflexion et d'anticipation des risques littoraux.

A ce titre, l'EPF à travers l'acquisition de plusieurs fonciers sélectionnée par la Mairie, va permettre d'anticiper le phénomène du recul du trait côte et limiter les risques de spéculation immobilière.

Ces fonciers, situés dans le secteur rouge de PPRL, une fois démolis et dépollués pourront être cédé à la Ville ou à des établissements spécialisés comme le Conservatoire du Littoral.

-Montant : 5 000 000 €

-Durée : 6 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre aux deux fonciers identifiés dans la convention

Périmètre de veille : Il s'étend sur les parties centrales de Soulac

- **Projet 1 : Camping Les Sables d'Argent**

Site : Parcelles cadastrées AT 03/04/05/06/07/10

Le site est un camping en activité, installé entre le boulevard de l'Amélie et la plage, au sud de Soulac. Il s'agit d'un camping trois étoiles de 163 emplacements, principalement des bungalows. Seules l'accueil et les sanitaires sont des constructions permanentes. L'emprise du foncier approche les trois hectares et demi.

Le site est en première ligne, face aux risques de l'érosion, et son remblai de protection ne parvient plus à le protéger suffisamment.

Projet : Le site, situé en grande partie en zone rouge du PPRL, est l'un des fonciers les plus exposés de la Commune à l'érosion. Aussi la présence d'ouvrage de protection pour le défendre, met en péril l'efficacité des ouvrages destinés à la protection de la plage centrale et de son front de mer bâti.

Dès lors, afin d'éviter un phénomène de spéculation foncière, et d'anticiper le retrait de côte, la Ville souhaite que l'EPF achète et démolisse le foncier pour créer une zone tampon et renforcer la dune, sur laquelle le camping est installé. La cession du foncier se fera à la Commune, à la Communauté de Communes ou à un établissement public spécialisé comme le Conservatoire du Littoral.

- **Projet 2 : Antenne du CROSSA (Centre Régional Opérationnel de Surveillance et de Sauvetage de l'Atlantique)**

Site : Parcelle cadastrée AT 38

Le site, aujourd'hui désaffecté, est une ancienne antenne du Centre Régional Opérationnel de Surveillance et de Sauvetage de l'Atlantique, sur lequel était présent jusqu'il y a peu une très haute antenne radiophonique pour communiquer avec les bateaux en haute mer et surveiller la navigation maritime.

Le foncier n'abrite que deux bâtiments de tailles modestes et sans étages, où étaient installés les postes de surveillances, et les communs du personnel affecté au site.

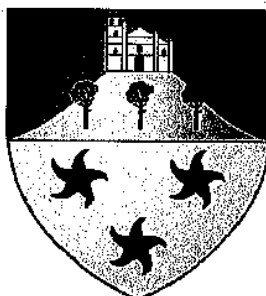
Cette parcelle, bien en retrait du boulevard de l'Amélie, juste au sud de l'accès aux plages méridionales, est en première ligne face à l'océan. Il est ainsi à moyen terme concerné par le recul du trait de côte.

Projet : Comme le site précédemment, le CROSSA situé en totalité en zone rouge du PPRL.

Même si le site est inoccupé depuis sa désaffectation, il devrait être mis en vente assez prochainement par le Ministère de la Défense.

Afin d'éviter que les valeurs foncières des sites concernées par le recul du trait de côte, augmentent de manière déraisonnée avec des logiques spéculatives, la Ville souhaite que l'EPF achète et démolisse le foncier pour prolonger la zone tampon et renforcer la dune, sur laquelle il a été construit.

Là aussi la cession du foncier se fera à la Commune, Communauté de Communes ou à un établissement public spécialisé comme le Conservatoire du Littoral.



Soulac-sur-Mer

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
ENTRE
LA COMMUNE DE SOULAC-SUR-MER (33)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ATLANTIQUE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Commune de Soulac-sur-Mer dont la Mairie est située au 2, Rue Hôtel de Ville – 33780 SOULAC-SUR-MER représentée par son maire, **Monsieur Xavier PINTAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

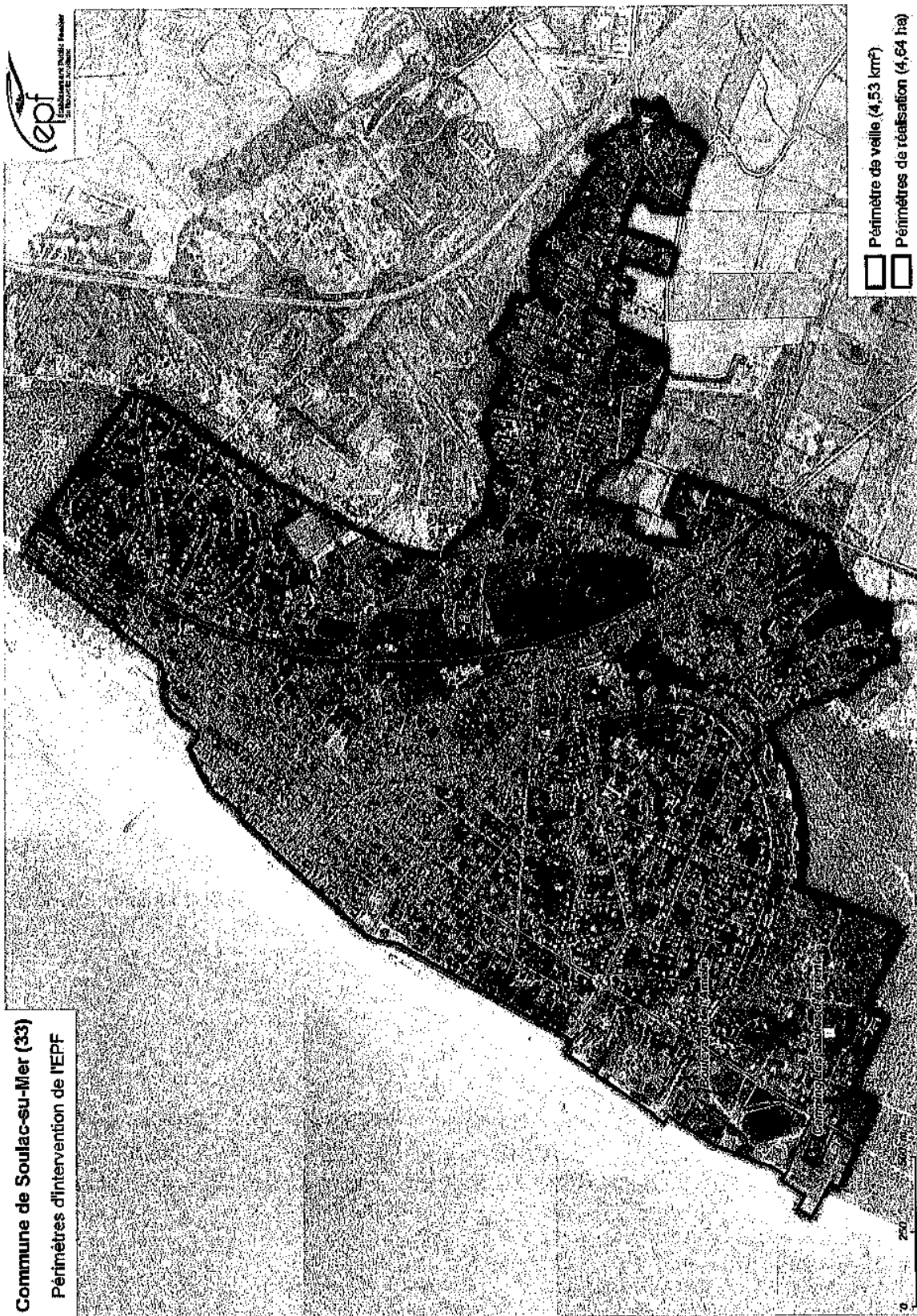
La Communauté de Communes Médoc Atlantique dont le siège est située 9 Rue du Maréchal d'Ornano 33780 SOULAC-SUR-MER représentée par son Président, **Monsieur Xavier PINTAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2018-..... en date du 25 septembre 2018.
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

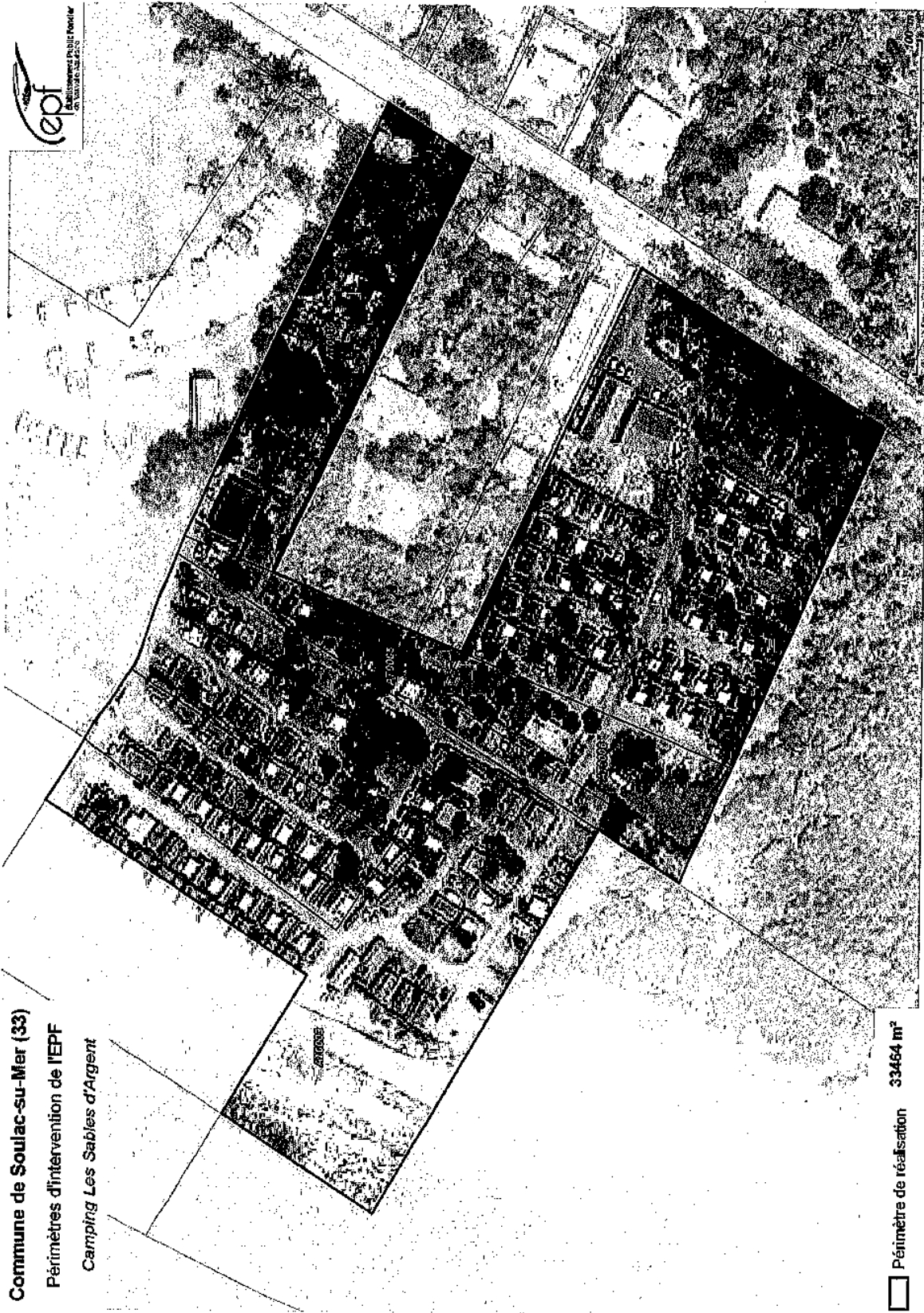
D'autre part

1



Identification des périmètres d'intervention

2



Identification des périmètres d'intervention

3



Identification des périmètres d'intervention

4

PRÉAMBULE

La Commune de Soulac-sur-Mer

La Commune Soulac est située dans le Département de la Gironde au nord de la presqu'île médocaine, bordée à l'ouest par une longue façade atlantique et à l'est par les marais de l'embouchure de l'estuaire de la Gironde. Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes des Lacs Médocains a fusionné avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. La ville dépend de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

En 2015, la population municipale dépassait les 2 600 habitants, ce qui fait de Soulac un pôle de proximité structurant pour les communes de la pointe du Médoc, situées au nord de Lesparre.

La démographie soulacaise s'est développée de manière progressive en parallèle de l'émergence du tourisme balnéaire au début du XX^{ème} siècle et son développement s'est accrue depuis les années 1960. En effet, la population municipale ne dépassait pas le millier d'habitant à la fin du XIX^{ème} siècle et a connu une très forte croissance jusque dans l'entre-deux-guerres où la cité était l'une des stations balnéaires les plus fréquentées du littoral atlantique. Après deux décennies de régression, du fait de l'occupation allemande, et des combats tardifs de la Pointe de Grave, la dynamique démographique ne s'est véritablement relancée que dans les années 1960, pour atteindre son pic en 1990 avec presque 2800 habitants.

Mais l'accroissement des résidences secondaires, la limitation des règles de constructibilité avec la loi Littoral, et l'isolement géographique de la cité à deux heures de route de Bordeaux a fait chuter le nombre d'habitants à l'année.

De plus, à l'instar de nombreuses cités balnéaires, Soulac connaît un certain vieillissement de la population, avec plus de 53% de la population ayant plus de 60 ans en 2015.

A l'image de sa devise « Ex arena rediviva surgit » (elle surgit du sable et revit), Soulac-sur-Mer a eu une histoire riche et mouvementée, malgré son isolement et son environnement naturel hostile.

Le site est occupé depuis l'Antiquité comme l'illustre les nombreuses découvertes archéologiques trouvées sur son territoire, mais c'est au Moyen-Age avec le développement du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle que le village se développe et voit se construire la basilique Notre-Dame-de-la-Fin-Terres, inscrite au Patrimoine mondial de l'Unesco.

Mais l'érosion contraint les habitants à quitter l'actuel centre-ville au XVIII^{ème} siècle pour se replier dans le hameau du « Jeune Soulac », à l'intérieur des terres.

Au tournant du XIX^{ème} siècle, plusieurs investisseurs réaménagent le bord de mer, en construisant les premières villas pour créer la nouvelle ville renommée « Soulac-les-bains ». La fixation du cordon dunaire par la plantation de pin maritimes et l'arrivée du chemin de fer dès 1874, permettent un développement exponentiel de la cité. A la même époque on désensable la basilique, et la polarité urbaine de la commune regagne son lieu d'origine.

Jusqu'à la fin de l'entre-deux-guerres le tourisme balnéaire était réservé à un public fortuné, et la ville s'est hérissée d'immeubles et de villas de style « arcachonnais » qui font aujourd'hui la spécificité de Soulac. Une importante fête annuelle, « Soulac 1900 », rend hommage à cette période, et demeure l'un des principaux événements culturels girondins.

La démocratisation du tourisme balnéaire dans les années 1960, à redynamiser la cité encore marqué par les affrontements de la libération de la poche du Médoc d'avril 1945. Plusieurs grands ensembles immobiliers voient le jour en bord de mer et le tissu de résidences secondaires se développe dans les dunes.

Malgré le développement croissant de l'activité balnéaire, le territoire de Soulac, soumis à la loi Littoral, offre de vastes espaces naturels préservés avec ses 7 kilomètres de plages, ses centaines d'hectares de palus et de nattes, mais aussi son massif de pin au sud de la Commune qui est la pointe septentrionale de la forêt des landes de Gascogne. Pourtant cet environnement préservé présente de nombreuses fragilités, avec la fréquence rapprochée des tempêtes et des incendies pour la forêt, mais surtout l'érosion de plus en plus préoccupante du littoral.

Le parc de logements soulacais est composé à plus de 70% de résidences secondaires, ce qui a un impact assez négatif sur le dynamisme de la ville hors saison estivale. Dès lors le marché immobilier est très tendu comme l'illustre le taux de vacance de 3% en 2015 (contre 6% en 2009), ce qui est même inférieur au taux de vacance structurel. Cela entraîne de nombreuses difficultés aux populations locales, travaillant dans la cité pour se loger, ce qui les conduit à s'installer dans les communes limitrophes.

Mis à part une partie du hameau du « Jeune Soulac » et les constructions de l'avant-guerre dans le centre-ville, la grande majorité du parc de logements de Soulac a été construit à partir des années 1960, et notamment depuis les années 1990. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire et de quelques petits collectifs, qui se développent sur les dunes et vers l'est du territoire communal.

Toutefois les conséquences du recul de trait côte mis en avant chaque hiver par les tempêtes de plus en plus récurrentes, ont limités de manière drastique les possibilités de construction ou de densification aux abords du littoral.

L'un des principaux enjeux de la Commune est donc d'anticiper les futures évolutions du trait de côté pour limiter l'impact de l'érosion et protéger la population.

La Communauté de Communes Médoc Atlantique

La Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA) est située dans le Département de la Gironde tout au long du littoral médocain. Cette dernière, créée au 1er janvier 2017, est issue de la fusion de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc et de la Communauté de Communes des Lacs Médocains.

Cette fusion lui permet de rassembler 25 624 habitants répartie en 14 communes qui sont Carcans, Grayan-et-L'Hôpital, Hourtin, Jau-Dignac-et-Loirac, Lacanau, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc, Talais, Valeyrac, Vendays-Montalivet, Vensac, Le-Verdon-sur-Mer et Soulac-sur-Mer.

Le siège de Communauté de Communes se situe à Soulac-Mer, le principal pôle administratif de la collectivité, mais une annexe est maintenue à Carcans pour maintenir la proximité dans le sud du vaste territoire de l'EPCI qui a la particularité d'être réparti sur deux cantons (le Nord et le Sud Médoc).

La topographie très singulière du territoire de Médoc Atlantique, qui s'étend sur une façade océanique de plus de 75km de long, mais qui ne fait en moyenne en largeur qu'une quinzaine de kilomètres, ne favorise pas l'interconnexion des différents pôles structurants, ni l'émergence d'un pôle principal. De plus beaucoup de communes sont d'avantages tournées vers les pôles de vie du Médoc estuarien.

Pourtant, en dehors des deux pôles principaux, Soulac-sur-Mer (2 620 habitants) pour le nord, et Lacanau (4 580 habitants) pour le sud, plusieurs communes se démarquent et deviennent des pôles secondaires de proximité comme Hourtin (3 500 habitants) ou Saint-Vivien-de-Médoc (1 754 habitants).

De manière générale, on constate un dynamisme économique et démographique beaucoup plus importants sur les communes littorales de la CCMA que dans celles plus isolées de la pointe Médoc. Cette différence s'explique par la présence de station balnéaire dans la quasi-totalité des premières, qui permettent le développement du tourisme et de l'essor des résidences secondaires.

A ce jour le territoire de Médoc Atlantique est encadré par deux ScOT, l'un datant de 2010, programme les orientations d'aménagements pour les Communes de l'ancienne Communauté de Communes Pointe du Médoc, l'autre de 2012 a été élaboré pour le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains. Un document unique devrait voir le jour dans les prochaines années afin de mettre en cohérence et de coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires composés par les deux communautés de communes, pour consolider leur attractivité et leur dynamisme tout en préservant leur identité. Cet outil apparaît de plus en plus nécessaire notamment pour harmoniser la croissance démographique qui demeure inégale. En effet, cette dernière demeure beaucoup moins dynamique dans les communes estuariennes par rapport aux communes littorales qui composent l'essentiel de la CCMA. Les premières présentent en effet les caractéristiques de nombreuses communes médocaines, avec un habitat ancien très majoritairement en centre-bourg, une économie portée par la viticulture mais aussi la polyculture et l'élevage dans les nattes, et surtout un isolement géographique par rapport à l'axe centrale du Médoc, la route D125.

L'économie de la CCMA demeure profondément portée par le tourisme balnéaire, qui emploie plusieurs milliers de personnes. En effet, le territoire abrite pas moins de quarante-six campings, quinze hôtels, une trentaine de résidences et de villages vacances, et de nombreuses chambres hôtes et locations saisonnières. Cette offre est complétée par la présence d'une centaine de restaurants réparties sur l'ensemble du territoire et tout autant de commerces saisonniers ou à l'année.

L'atout touristique de la CCMA se résume à ses 75 kilomètres de plages de sable préservées de l'urbanisation et de la bétonisation. C'est notamment cet élément qui a permis l'installation du premier centre de vacance naturiste mondial dès les années 1950 à Montalivet, et l'ouverture depuis les années 1970 du plus grand centre naturiste européen sur la commune voisine de Grayan-et-l'Hôpital. Cette spécialisation attire sur le littoral médocain, une forte clientèle nord-européenne.

Aussi le tourisme balnéaire de la CCMA a pris contrairement à d'autres régions côtières françaises, une orientation centrée sur le sport avec le développement accrue du surf, symbolisé par la compétition internationale annuelle du Lacanau PRO, mais également sur le caractère naturel du territoire avec ses grands lacs et son massif forestier.

Le tourisme culturel tend aussi à se développer avec l'inscription probable dans les prochains mois du phare de Cordouan à l'UNESCO, et la multiplication des circuits touristiques dans les petits ports estuariens et le développement de l'oénotourisme.

A ce titre, ce dernier est la seconde ressource économique de la CCMA après le tourisme. Le massif forestier composé de pins maritimes, qui est la partie nord de la forêt des Landes de Gascogne, s'étend sur plusieurs milliers d'hectares du Verdon à Lacanau. S'il a été planté historiquement dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle pour fixer le cordon dunaire, assécher les landes médocaines et développer l'activité du gemmage, il est aujourd'hui exploité par la sylviculture et demeure une réserve de biodiversité importante. Toutefois la récurrence des tempêtes et des incendies mettent en difficulté la filière, qui se modernise depuis plusieurs années. Le massif est aussi concurrencé par les vastes plaines céréalières du cœur de la CCMA, très rentables qui servent de coupes feu lors des feux de forêts.

Enfin une agriculture plus traditionnellement subsiste dans la pointe Médoc, avec la présence de nombreux élevages et le développement de la pisciculture dans les nattes et palus, mais aussi la viticulture avec l'AOC médoc sur les communes estuariennes.

La CCMA possède aussi un équipement industriel d'importance régionale avec la présence au Verdon de l'avant-port de Bordeaux, et notamment de son terminal container en eau profonde. Après plusieurs années de crises le projet de Terminal à conteneurs du Sud-Ouest (TCSO), devrait moderniser les installations portuaires pour faire de Bordeaux-Le Verdon le premier port régional. En parallèle de cette activité portuaire commerciale, la CCMA possède aussi au Verdon un port de plaisance de près de 1000 places, qui a en fait l'un des plus grands du littoral atlantique français.

Des industries spécialisées dans le recyclage et le développement durable apparaissent aussi sur le territoire avec la présence d'infrastructures du SMICOTOM (Syndicat Mixte pour la Collecte et le

Traitement des Ordures Ménagères) à Naujac-sur-Mer, le développement de parcs solaires à Hourtin et Carcans, et le projet de plusieurs parcs éoliens.

La CCMA rassemblent ainsi de très nombreux atouts économiques et démographiques qui font d'elle l'un des EPCI les plus dynamiques du territoire girondin.

Le Projet de la Commune et de Communauté de Communes:

La Commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes Médoc Atlantique ont décidées d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération d'action foncière sur son territoire pour anticiper les effets du retrait du trait de côte. Cela s'inscrit dans la compétence de protection de l'environnement et de ses risques auprès de la population, que possède l'EPF.

En effet, comme d'autres stations balnéaires du littoral aquitain, Soulac est confrontée aux conséquences de l'érosion et du recul du trait de côte.

La Commune abrite d'ailleurs un bâtiment symbole du phénomène en France, «Le Signal». Cependant mise à part cet immeuble, et plusieurs villas du quartier de l'Amélie, l'érosion ne menace pas directement le front de mer de la ville et sa plage centrale dans des temps proches.

De plus la Commune a été habituée tout au long de son histoire à ce phénomène, et les travaux d'endiguement et de protection contre l'érosion sont apparus dès le développement de la station balnéaire au XIXème siècle. Pourtant le recul du trait de côte reste une donnée de plus en plus préoccupante à Soulac comme l'illustre les conséquences de l'hiver 2013-2014, où une succession de tempêtes a entraîné un recul du trait de côte de plusieurs mètres.

Un de Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Commune de Soulac, a été arrêté dès 2004 par la Préfecture, et prend en compte les aléas de recul du trait de côte avec un tracé prévisionnel sur 100 ans. Cette carte permet de constater que le sud du littoral soulacais est le plus vulnérable alors que le front de mer ne serait pas impacté à moyen terme. Ce plan permet aussi de définir une zone rouge dans laquelle les nouvelles constructions ou extensions sont formellement interdites.

Cependant, contrairement à Lacanau l'étude sur la Stratégie locale de gestion de la bande côtière de la Pointe Médoc, a été finalisée par le GIP Littoral Aquitain mais son programme d'action n'a pas encore été validé par les partenaires (Union Européenne, État et Région).

La Commune de Soulac, doit donc poursuivre sa politique de réflexion et d'anticipation des risques littoraux.

A ce titre, l'EPF à travers l'acquisition de plusieurs fonciers sélectionnée par la Mairie, va permettre d'anticiper le phénomène du recul du trait côte et limiter les risques de spéculation immobilière.

Ces fonciers, situés dans le secteur rouge de PPRL, une fois démolis et dépollués pourront être cédé à la Ville ou à des établissements spécialisés comme le Conservatoire du Littoral.

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 les Collectivités afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les Collectivités 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 les Collectivités, 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, les Collectivités confient 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 les Collectivités ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur de l'ensemble du territoire urbanisé de Soulac, à l'exception des zones les plus isolés, (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille doit permettre en dehors de potentielles interventions ponctuelles et en opportunité d'accompagner la Collectivité dans la définition de sa stratégie pour gérer les problématiques liées à l'érosion.

Au regard d'un projet il est nécessaire d'analyser de manière approfondie les valeurs foncières actuelles et à venir. En ce sens, l'EPF pourra mener sur demande de la Commune ou de l'EPCI des études sur ces valeurs foncières pour déterminer les justes coûts d'acquisition, notamment dans la zone rouge du PPRL.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux différents fonciers acquérir (en rouge sur la carte).

• Projet 1 : Camping Les Sables d'Argent

Site : Parcelles cadastrées AT 03/04/05/06/07/10

Le site est un camping en activité, installé entre le boulevard de l'Amélie et la plage, au sud de Soulac. Il s'agit d'un camping trois étoiles de 163 emplacements, principalement des bungalows. Seules l'accueil et les sanitaires sont des constructions permanentes. L'emprise du foncier approche les trois hectares et demi.

Le site est en première ligne, face aux risques de l'érosion, et son remblai de protection ne parvient plus à le protéger suffisamment.

Projet : Le site, situé en grande partie en zone rouge du PPRL, est l'un des fonciers les plus exposés de la Commune à l'érosion. Aussi la présence d'ouvrage de protection pour le défendre, met en péril l'efficacité des ouvrages destinés à la protection de la plage centrale et de son front de mer bâti.

Dès lors, afin d'éviter un phénomène de spéculation foncière, et d'anticiper le retrait de côte, la Ville souhaite que l'EPF engage des négociations en vue d'une acquisition, pour créer une zone tampon et renforcer la dune, sur laquelle le camping est installé. La cession du foncier se fera à la Commune, à la Communauté de Communes ou à un établissement public spécialisé comme le Conservatoire du Littoral.

Phasage :

2019-2020 : Négociations du foncier

2020-2021 : Libération du foncier et cession à la Ville, Communauté de Communes ou à un établissement public spécialisé

• **Projet 2 : Antenne du CROSSA (Centre Régional Opérationnel de Surveillance et de Sauvetage de l'Atlantique)**

Site : Parcelle cadastrée AT 38

Le site, aujourd'hui désaffecté, est une ancienne antenne du Centre Régional Opérationnel de Surveillance et de Sauvetage de l'Atlantique, sur lequel était présent jusqu'il y a peu une très haute antenne radiophonique pour communiquer avec les bateaux en haute mer et surveiller la navigation maritime.

Le foncier n'abrite que deux bâtiments de tailles modestes et sans étages, où étaient installés les postes de surveillances, et les communs du personnel affecté au site.

Cette parcelle, bien en retrait du boulevard de l'Amélie, juste au sud de l'accès aux plages méridionales, est en première ligne face à l'océan. Il est ainsi à moyen terme concerné par le recul du trait de côte.

Projet : Comme le site précédemment, le CROSSA situé en totalité en zone rouge du PPRL.

Même si le site est inoccupé depuis sa désaffectation, il devrait être mis en vente assez prochainement par le Ministère de la Défense.

Afin d'éviter que les valeurs foncières des sites concernées par le recul du trait de côte, augmentent de manière déraisonnée avec des logiques spéculative, la Ville souhaite que l'EPF achète et démolisse le foncier pour prolonger la zone tampon et renforcer la dune, sur laquelle il a été construit.

Là aussi la cession du foncier se fera à la Commune, Communauté de Communes ou à un établissement public spécialisé comme le Conservatoire du Littoral.

Phasage :

2019 : Négociations du foncier

2020-2021 : Libération du foncier et cession à la Ville, Communauté de Communes, ou à un établissement public spécialisé

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT).

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, ou la communauté de communes 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 6 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 Soulac-sur-Mer
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes Médoc Atlantique
représentée par son Président,

Xavier PINTAT

Xavier PINTAT

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

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-104

B-2018-195 Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projets de l'OIM AEROPARC entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **195**

Approbation du projet :

Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projets de l'OIM AEROPARC entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu la convention opérationnelle n° 33-18-048, en cours de signature, d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projets de l'OIM AéroParc sur les communes de Mérignac, Le Haillan, Saint-Médard-en-Jalles,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projets de l'OIM AéroParc,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 33-18-048,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1 à la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUDEL

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

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

Alexandre PATROU



**AVENANT N° 1 A LA
CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-048
RELATIVE A L'ACTION FONCIERE POUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE
SITE DE PROJETS DE L'OIM AEROPARC
ENTRE
BORDEAUX METROPOLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE
AQUITAINE**

ENTRE

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle, représentée par son Président, M. **Alain JUPPE** dûment habilitée par une délibération du Conseil Métropolitain n°..... en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° B-2018-..... du 25 septembre 2018 ,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-048 avec Bordeaux Métropole
Paraphes

LISTE A JOUR DES PARCELLES CADASTRALES DANS LES 6 SITES SOUS PERIMETRES DE VEILLE ET DE REALISATION

Secteur Drolin

Commune de Saint-Médard-en-Jalles (449)

IS 014	IS 016	IS 018	IS 019	IS 020	IS 021	IS 027	IS 028	IS 029	IS 030
IS 032	IS 056	IY 015	IY 016	IY 023	IY 024	IY 025	IY 026	IY 027	IY 028
IY 029	IY 031	IZ 005	IZ 008	KA 001	KA 002	KA 003	KA 004	KA 005	KA 006
KA 007	KA 009	KB 001	KB 003	KB 004	KB 005	KB 006	KC 008	KC 009	KC 010
KC 013	KC 014	KC 023	KC 028	KC 030	KC 031	KD 002	KD 006	KD 007	KD 008
KD 009	KD 010	KD 012	KE 009	KE 014	KE 015	KE 016	KE 017	KE 18	KE 019
KE 020	KE 021	KE 023	KI 023	KL 010	KM 150	KM 153	KM 154	KM 183	

Commune du Haillan (200)

BA 001	BA 002	BA 003	BA 004
--------	--------	--------	--------

Commune de Mérignac (281)

EO 099

Secteur Boucheries

Commune du Haillan (200)

AY 006	AY 007	AY 008	AY 009	AY 010	AY 011	AY 012	AY 013	AY 014	AY 015	AY 024	AY 091
AY 141	AY 147	AY 151	AY 318	AY 319	AY 320	AY 323	AY 324	AY 325	AY 326	AY 327	AY 566

Secteur Roland Garros

Commune de Mérignac (281)

DT 006	DT 007	DT 008	DT 009	DT 012	DT 016	DT 088	DT 110	DT 111	DT 113	DT 114	DT 188
DT 189	DT 194	DT 195	DT 249	DT 250	DT 251	DT 252	DT 406	DT 499	DT 502	DT 505	DT 506
DT 517	DT 547	DT 548	DT 553	DT 556	DT 559	EV 106	EV 108	EV 111	EV 114	EV 169	EV 170

Secteur Bentre

Commune de Mérignac (281)

DY 004	DY 057	DY 058	DY 059	DY 081	DY 082	DY 164	DY 170	DY 257	DY 259
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Secteur des deux Poteaux

Commune de Mérignac (281)

EK 004	EK 005	EK 006	EK 009	EK 010	EK 011	EK 012	EK 013	EK 014	EK 024	EK 026	EK 027
EK 034	EK 035	EK 036	EK 037	EK 038	EK 039						

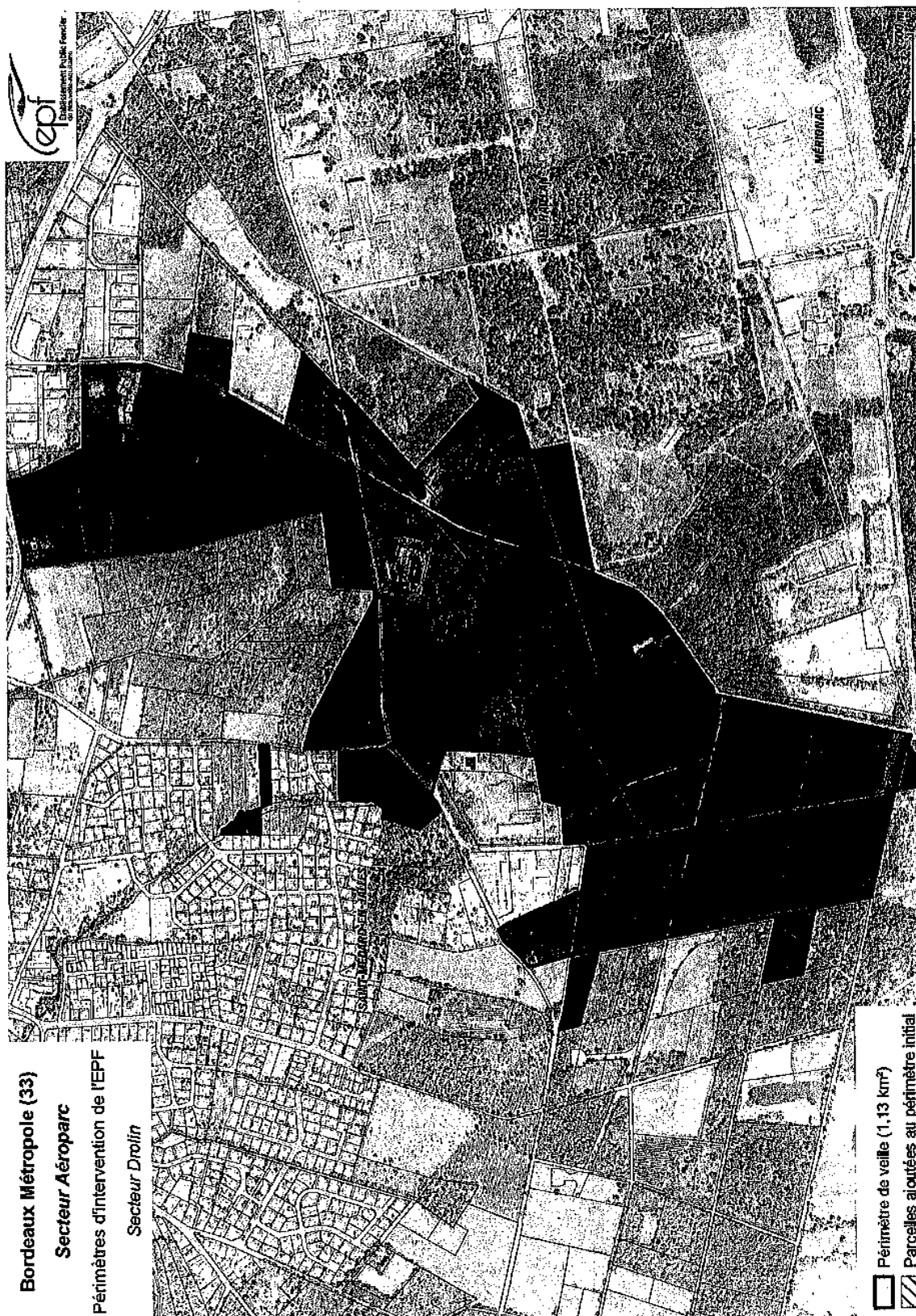
Secteur des Circuits

Commune de Mérignac (281)

EP 045	EP 047	EP 061	EP 066	EP 067	EP 068	EP 069	EP 070	EP 079	EP 080	EP 081	EP 082
ER 011	ER 029	ER 030	ER 031	ER 049	ER 053	ER 054	ER 057	ER 069	ER 071	ER 072	ER 079
ER 080	ER 081	ER 082	ER 083	ER 099	ER 101	ER 102	ER 122	ER 123	ER 125	ER 134	ER 135
ER 136	ER 137	ER 138	ER 139	ER 140	ER 141	ER 142	ER 159	ER 160	ER 161	ER 162	ER 163

Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-048 avec Bordeaux Métropole
Paraphes

IDENTIFICATION DES PERIMETRES (secteur Drolin)



Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-048 avec Bordeaux Métropole
Paraphes

PRÉAMBULE

Une convention opérationnelle relative au secteur de l'OIM Aéroport n° 33-18-048, en cours de signature, a été approuvée par la délibération n° 2018-253 du Conseil Métropolitain de Bordeaux Métropole en date du 27 avril 2018 et par la délibération n° CA 2018-80 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 juin 2018.

Cette convention porte sur l'assistance au développement économique d'une zone industrielle et d'activité située sur les Communes de Mérignac, Saint-Médard-en-Jalles et Le Haillan en vue du développement d'emplois dans le secteur de l'aéroport.

Dans le cadre de la réalisation d'un projet économique d'envergure, et tenant compte de ce que le secteur identifié par Bordeaux Métropole se situe à proximité immédiate de celui d'ores et déjà inscrit à la convention établie avec la Métropole bordelaise, il est considéré nécessaire d'élargir le périmètre de l'actuelle convention afin de permettre la réflexion d'aménagement sur une emprise foncière élargie.

D'autre part, de nouvelles négociations amiables pouvant être engagées immédiatement sur ces périmètres, il est nécessaire de permettre à l'EPF de pouvoir se positionner sur ces fonciers de manière à répondre efficacement aux sollicitations de Bordeaux Métropole.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Cet article vient modifier l'article 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale

Elargissement d'un périmètre de veille

Site : Le secteur de « Drolin » fera l'objet d'une extension afin d'intégrer plusieurs parcelles cadastrales jouxtant le périmètre initial ou à proximité immédiate :

- Commune de Saint-Médard-en-Jalles, les parcelles référencées IY n° 15, 16, KE n° 9, 24, KI n° 23, KL n° 10 et KM n° 150, 153, 154 et 183
- Commune de Mérignac, la parcelle référencée EO n° 99.

Projet : Dans le cadre du développement économique de la zone située à proximité de l'aéroport, Bordeaux Métropole a notamment identifié des emprises foncières présentant un intérêt pour le développement du projet Aéroport. L'opération nécessite le développement de liaisons structurantes pour l'économie générale à long terme du territoire Métropolitain.

Ce périmètre de veille foncière élargi 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.

Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-048 avec Bordeaux Métropole

Paraphes

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain JUPPE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-18-048

Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-048 avec Bordeaux Métropole

Paraphes

7

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-048

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

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE,

ET

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

Entre

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

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

d'une part,

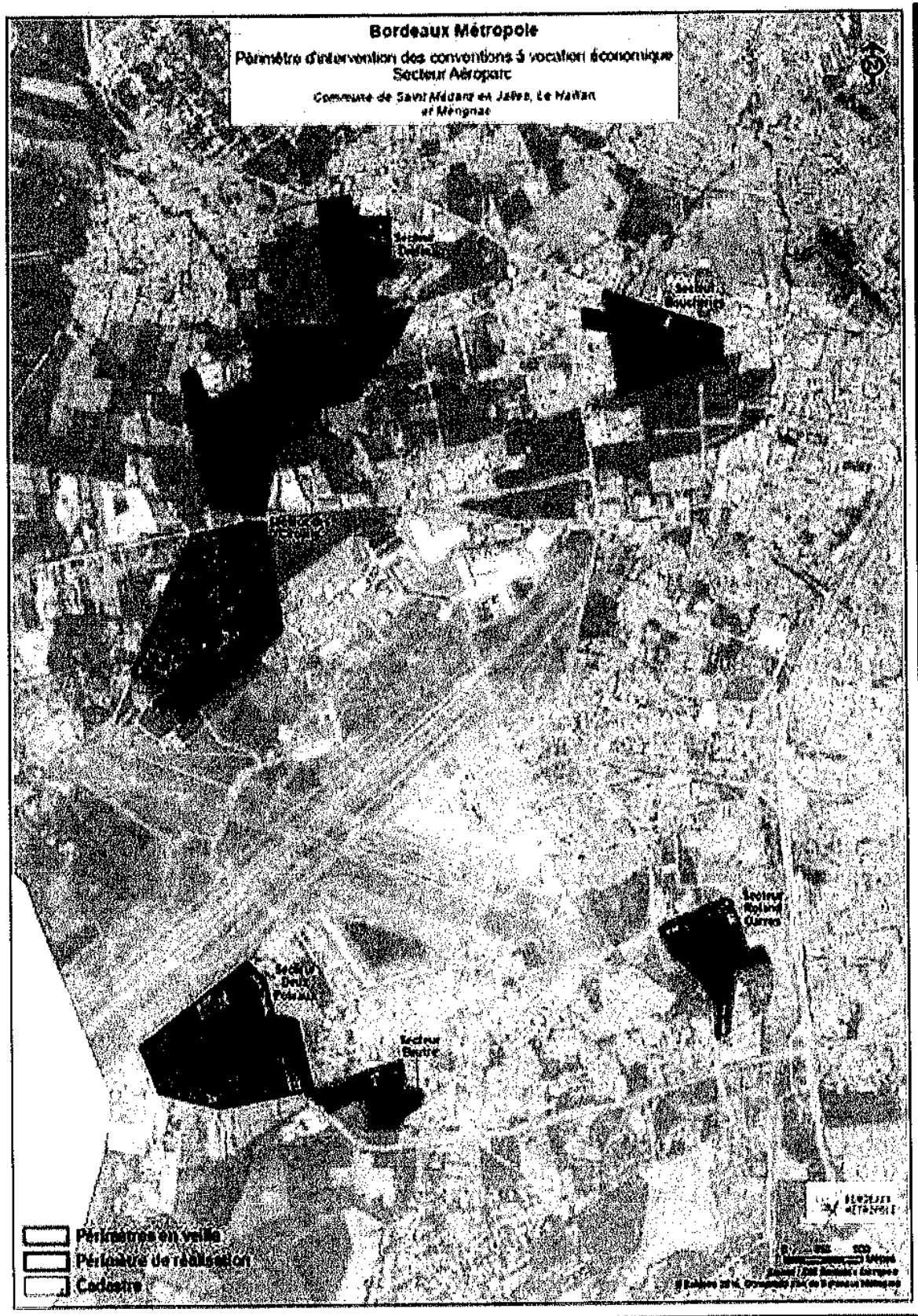
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex –représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018-80 en date du 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Liste des parcelles dans les 6 sites du secteur Aéroport.

Secteur Drolin

2008A1 2008A2 2008A3 2008A4 2008A5 2008A6 2008A7 2008A8 2008A9 2008B1 2008B2 2008B3 2008B4 2008B5 2008B6 2008B7 2008B8 2008B9 2008C1 2008C2 2008C3 2008C4 2008C5 2008C6 2008C7 2008C8 2008C9 2008D1 2008D2 2008D3 2008D4 2008D5 2008D6 2008D7 2008D8 2008D9 2008E1 2008E2 2008E3 2008E4 2008E5 2008E6 2008E7 2008E8 2008E9 2008F1 2008F2 2008F3 2008F4 2008F5 2008F6 2008F7 2008F8 2008F9 2008G1 2008G2 2008G3 2008G4 2008G5 2008G6 2008G7 2008G8 2008G9 2008H1 2008H2 2008H3 2008H4 2008H5 2008H6 2008H7 2008H8 2008H9 2008I1 2008I2 2008I3 2008I4 2008I5 2008I6 2008I7 2008I8 2008I9 2008J1 2008J2 2008J3 2008J4 2008J5 2008J6 2008J7 2008J8 2008J9 2008K1 2008K2 2008K3 2008K4 2008K5 2008K6 2008K7 2008K8 2008K9 2008L1 2008L2 2008L3 2008L4 2008L5 2008L6 2008L7 2008L8 2008L9 2008M1 2008M2 2008M3 2008M4 2008M5 2008M6 2008M7 2008M8 2008M9 2008N1 2008N2 2008N3 2008N4 2008N5 2008N6 2008N7 2008N8 2008N9 2008O1 2008O2 2008O3 2008O4 2008O5 2008O6 2008O7 2008O8 2008O9 2008P1 2008P2 2008P3 2008P4 2008P5 2008P6 2008P7 2008P8 2008P9 2008Q1 2008Q2 2008Q3 2008Q4 2008Q5 2008Q6 2008Q7 2008Q8 2008Q9 2008R1 2008R2 2008R3 2008R4 2008R5 2008R6 2008R7 2008R8 2008R9 2008S1 2008S2 2008S3 2008S4 2008S5 2008S6 2008S7 2008S8 2008S9 2008T1 2008T2 2008T3 2008T4 2008T5 2008T6 2008T7 2008T8 2008T9 2008U1 2008U2 2008U3 2008U4 2008U5 2008U6 2008U7 2008U8 2008U9 2008V1 2008V2 2008V3 2008V4 2008V5 2008V6 2008V7 2008V8 2008V9 2008W1 2008W2 2008W3 2008W4 2008W5 2008W6 2008W7 2008W8 2008W9 2008X1 2008X2 2008X3 2008X4 2008X5 2008X6 2008X7 2008X8 2008X9 2008Y1 2008Y2 2008Y3 2008Y4 2008Y5 2008Y6 2008Y7 2008Y8 2008Y9 2008Z1 2008Z2 2008Z3 2008Z4 2008Z5 2008Z6 2008Z7 2008Z8 2008Z9

Secteur Boucheries

2009A1 2009A2 2009A3 2009A4 2009A5 2009A6 2009A7 2009A8 2009A9 2009B1 2009B2 2009B3 2009B4 2009B5 2009B6 2009B7 2009B8 2009B9 2009C1 2009C2 2009C3 2009C4 2009C5 2009C6 2009C7 2009C8 2009C9 2009D1 2009D2 2009D3 2009D4 2009D5 2009D6 2009D7 2009D8 2009D9 2009E1 2009E2 2009E3 2009E4 2009E5 2009E6 2009E7 2009E8 2009E9 2009F1 2009F2 2009F3 2009F4 2009F5 2009F6 2009F7 2009F8 2009F9 2009G1 2009G2 2009G3 2009G4 2009G5 2009G6 2009G7 2009G8 2009G9 2009H1 2009H2 2009H3 2009H4 2009H5 2009H6 2009H7 2009H8 2009H9 2009I1 2009I2 2009I3 2009I4 2009I5 2009I6 2009I7 2009I8 2009I9 2009J1 2009J2 2009J3 2009J4 2009J5 2009J6 2009J7 2009J8 2009J9 2009K1 2009K2 2009K3 2009K4 2009K5 2009K6 2009K7 2009K8 2009K9 2009L1 2009L2 2009L3 2009L4 2009L5 2009L6 2009L7 2009L8 2009L9 2009M1 2009M2 2009M3 2009M4 2009M5 2009M6 2009M7 2009M8 2009M9 2009N1 2009N2 2009N3 2009N4 2009N5 2009N6 2009N7 2009N8 2009N9 2009O1 2009O2 2009O3 2009O4 2009O5 2009O6 2009O7 2009O8 2009O9 2009P1 2009P2 2009P3 2009P4 2009P5 2009P6 2009P7 2009P8 2009P9 2009Q1 2009Q2 2009Q3 2009Q4 2009Q5 2009Q6 2009Q7 2009Q8 2009Q9 2009R1 2009R2 2009R3 2009R4 2009R5 2009R6 2009R7 2009R8 2009R9 2009S1 2009S2 2009S3 2009S4 2009S5 2009S6 2009S7 2009S8 2009S9 2009T1 2009T2 2009T3 2009T4 2009T5 2009T6 2009T7 2009T8 2009T9 2009U1 2009U2 2009U3 2009U4 2009U5 2009U6 2009U7 2009U8 2009U9 2009V1 2009V2 2009V3 2009V4 2009V5 2009V6 2009V7 2009V8 2009V9 2009W1 2009W2 2009W3 2009W4 2009W5 2009W6 2009W7 2009W8 2009W9 2009X1 2009X2 2009X3 2009X4 2009X5 2009X6 2009X7 2009X8 2009X9 2009Y1 2009Y2 2009Y3 2009Y4 2009Y5 2009Y6 2009Y7 2009Y8 2009Y9 2009Z1 2009Z2 2009Z3 2009Z4 2009Z5 2009Z6 2009Z7 2009Z8 2009Z9

Secteur Roland Garros

2010A1 2010A2 2010A3 2010A4 2010A5 2010A6 2010A7 2010A8 2010A9 2010B1 2010B2 2010B3 2010B4 2010B5 2010B6 2010B7 2010B8 2010B9 2010C1 2010C2 2010C3 2010C4 2010C5 2010C6 2010C7 2010C8 2010C9 2010D1 2010D2 2010D3 2010D4 2010D5 2010D6 2010D7 2010D8 2010D9 2010E1 2010E2 2010E3 2010E4 2010E5 2010E6 2010E7 2010E8 2010E9 2010F1 2010F2 2010F3 2010F4 2010F5 2010F6 2010F7 2010F8 2010F9 2010G1 2010G2 2010G3 2010G4 2010G5 2010G6 2010G7 2010G8 2010G9 2010H1 2010H2 2010H3 2010H4 2010H5 2010H6 2010H7 2010H8 2010H9 2010I1 2010I2 2010I3 2010I4 2010I5 2010I6 2010I7 2010I8 2010I9 2010J1 2010J2 2010J3 2010J4 2010J5 2010J6 2010J7 2010J8 2010J9 2010K1 2010K2 2010K3 2010K4 2010K5 2010K6 2010K7 2010K8 2010K9 2010L1 2010L2 2010L3 2010L4 2010L5 2010L6 2010L7 2010L8 2010L9 2010M1 2010M2 2010M3 2010M4 2010M5 2010M6 2010M7 2010M8 2010M9 2010N1 2010N2 2010N3 2010N4 2010N5 2010N6 2010N7 2010N8 2010N9 2010O1 2010O2 2010O3 2010O4 2010O5 2010O6 2010O7 2010O8 2010O9 2010P1 2010P2 2010P3 2010P4 2010P5 2010P6 2010P7 2010P8 2010P9 2010Q1 2010Q2 2010Q3 2010Q4 2010Q5 2010Q6 2010Q7 2010Q8 2010Q9 2010R1 2010R2 2010R3 2010R4 2010R5 2010R6 2010R7 2010R8 2010R9 2010S1 2010S2 2010S3 2010S4 2010S5 2010S6 2010S7 2010S8 2010S9 2010T1 2010T2 2010T3 2010T4 2010T5 2010T6 2010T7 2010T8 2010T9 2010U1 2010U2 2010U3 2010U4 2010U5 2010U6 2010U7 2010U8 2010U9 2010V1 2010V2 2010V3 2010V4 2010V5 2010V6 2010V7 2010V8 2010V9 2010W1 2010W2 2010W3 2010W4 2010W5 2010W6 2010W7 2010W8 2010W9 2010X1 2010X2 2010X3 2010X4 2010X5 2010X6 2010X7 2010X8 2010X9 2010Y1 2010Y2 2010Y3 2010Y4 2010Y5 2010Y6 2010Y7 2010Y8 2010Y9 2010Z1 2010Z2 2010Z3 2010Z4 2010Z5 2010Z6 2010Z7 2010Z8 2010Z9

Secteur Beutre

2011A1 2011A2 2011A3 2011A4 2011A5 2011A6 2011A7 2011A8 2011A9 2011B1 2011B2 2011B3 2011B4 2011B5 2011B6 2011B7 2011B8 2011B9 2011C1 2011C2 2011C3 2011C4 2011C5 2011C6 2011C7 2011C8 2011C9 2011D1 2011D2 2011D3 2011D4 2011D5 2011D6 2011D7 2011D8 2011D9 2011E1 2011E2 2011E3 2011E4 2011E5 2011E6 2011E7 2011E8 2011E9 2011F1 2011F2 2011F3 2011F4 2011F5 2011F6 2011F7 2011F8 2011F9 2011G1 2011G2 2011G3 2011G4 2011G5 2011G6 2011G7 2011G8 2011G9 2011H1 2011H2 2011H3 2011H4 2011H5 2011H6 2011H7 2011H8 2011H9 2011I1 2011I2 2011I3 2011I4 2011I5 2011I6 2011I7 2011I8 2011I9 2011J1 2011J2 2011J3 2011J4 2011J5 2011J6 2011J7 2011J8 2011J9 2011K1 2011K2 2011K3 2011K4 2011K5 2011K6 2011K7 2011K8 2011K9 2011L1 2011L2 2011L3 2011L4 2011L5 2011L6 2011L7 2011L8 2011L9 2011M1 2011M2 2011M3 2011M4 2011M5 2011M6 2011M7 2011M8 2011M9 2011N1 2011N2 2011N3 2011N4 2011N5 2011N6 2011N7 2011N8 2011N9 2011O1 2011O2 2011O3 2011O4 2011O5 2011O6 2011O7 2011O8 2011O9 2011P1 2011P2 2011P3 2011P4 2011P5 2011P6 2011P7 2011P8 2011P9 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4 2011Q5 2011Q6 2011Q7 2011Q8 2011Q9 2011R1 2011R2 2011R3 2011R4 2011R5 2011R6 2011R7 2011R8 2011R9 2011S1 2011S2 2011S3 2011S4 2011S5 2011S6 2011S7 2011S8 2011S9 2011T1 2011T2 2011T3 2011T4 2011T5 2011T6 2011T7 2011T8 2011T9 2011U1 2011U2 2011U3 2011U4 2011U5 2011U6 2011U7 2011U8 2011U9 2011V1 2011V2 2011V3 2011V4 2011V5 2011V6 2011V7 2011V8 2011V9 2011W1 2011W2 2011W3 2011W4 2011W5 2011W6 2011W7 2011W8 2011W9 2011X1 2011X2 2011X3 2011X4 2011X5 2011X6 2011X7 2011X8 2011X9 2011Y1 2011Y2 2011Y3 2011Y4 2011Y5 2011Y6 2011Y7 2011Y8 2011Y9 2011Z1 2011Z2 2011Z3 2011Z4 2011Z5 2011Z6 2011Z7 2011Z8 2011Z9

Secteur des 2 Poitiers

2012A1 2012A2 2012A3 2012A4 2012A5 2012A6 2012A7 2012A8 2012A9 2012B1 2012B2 2012B3 2012B4 2012B5 2012B6 2012B7 2012B8 2012B9 2012C1 2012C2 2012C3 2012C4 2012C5 2012C6 2012C7 2012C8 2012C9 2012D1 2012D2 2012D3 2012D4 2012D5 2012D6 2012D7 2012D8 2012D9 2012E1 2012E2 2012E3 2012E4 2012E5 2012E6 2012E7 2012E8 2012E9 2012F1 2012F2 2012F3 2012F4 2012F5 2012F6 2012F7 2012F8 2012F9 2012G1 2012G2 2012G3 2012G4 2012G5 2012G6 2012G7 2012G8 2012G9 2012H1 2012H2 2012H3 2012H4 2012H5 2012H6 2012H7 2012H8 2012H9 2012I1 2012I2 2012I3 2012I4 2012I5 2012I6 2012I7 2012I8 2012I9 2012J1 2012J2 2012J3 2012J4 2012J5 2012J6 2012J7 2012J8 2012J9 2012K1 2012K2 2012K3 2012K4 2012K5 2012K6 2012K7 2012K8 2012K9 2012L1 2012L2 2012L3 2012L4 2012L5 2012L6 2012L7 2012L8 2012L9 2012M1 2012M2 2012M3 2012M4 2012M5 2012M6 2012M7 2012M8 2012M9 2012N1 2012N2 2012N3 2012N4 2012N5 2012N6 2012N7 2012N8 2012N9 2012O1 2012O2 2012O3 2012O4 2012O5 2012O6 2012O7 2012O8 2012O9 2012P1 2012P2 2012P3 2012P4 2012P5 2012P6 2012P7 2012P8 2012P9 2012Q1 2012Q2 2012Q3 2012Q4 2012Q5 2012Q6 2012Q7 2012Q8 2012Q9 2012R1 2012R2 2012R3 2012R4 2012R5 2012R6 2012R7 2012R8 2012R9 2012S1 2012S2 2012S3 2012S4 2012S5 2012S6 2012S7 2012S8 2012S9 2012T1 2012T2 2012T3 2012T4 2012T5 2012T6 2012T7 2012T8 2012T9 2012U1 2012U2 2012U3 2012U4 2012U5 2012U6 2012U7 2012U8 2012U9 2012V1 2012V2 2012V3 2012V4 2012V5 2012V6 2012V7 2012V8 2012V9 2012W1 2012W2 2012W3 2012W4 2012W5 2012W6 2012W7 2012W8 2012W9 2012X1 2012X2 2012X3 2012X4 2012X5 2012X6 2012X7 2012X8 2012X9 2012Y1 2012Y2 2012Y3 2012Y4 2012Y5 2012Y6 2012Y7 2012Y8 2012Y9 2012Z1 2012Z2 2012Z3 2012Z4 2012Z5 2012Z6 2012Z7 2012Z8 2012Z9

Secteur des Circuits

2013A1 2013A2 2013A3 2013A4 2013A5 2013A6 2013A7 2013A8 2013A9 2013B1 2013B2 2013B3 2013B4 2013B5 2013B6 2013B7 2013B8 2013B9 2013C1 2013C2 2013C3 2013C4 2013C5 2013C6 2013C7 2013C8 2013C9 2013D1 2013D2 2013D3 2013D4 2013D5 2013D6 2013D7 2013D8 2013D9 2013E1 2013E2 2013E3 2013E4 2013E5 2013E6 2013E7 2013E8 2013E9 2013F1 2013F2 2013F3 2013F4 2013F5 2013F6 2013F7 2013F8 2013F9 2013G1 2013G2 2013G3 2013G4 2013G5 2013G6 2013G7 2013G8 2013G9 2013H1 2013H2 2013H3 2013H4 2013H5 2013H6 2013H7 2013H8 2013H9 2013I1 2013I2 2013I3 2013I4 2013I5 2013I6 2013I7 2013I8 2013I9 2013J1 2013J2 2013J3 2013J4 2013J5 2013J6 2013J7 2013J8 2013J9 2013K1 2013K2 2013K3 2013K4 2013K5 2013K6 2013K7 2013K8 2013K9 2013L1 2013L2 2013L3 2013L4 2013L5 2013L6 2013L7 2013L8 2013L9 2013M1 2013M2 2013M3 2013M4 2013M5 2013M6 2013M7 2013M8 2013M9 2013N1 2013N2 2013N3 2013N4 2013N5 2013N6 2013N7 2013N8 2013N9 2013O1 2013O2 2013O3 2013O4 2013O5 2013O6 2013O7 2013O8 2013O9 2013P1 2013P2 2013P3 2013P4 2013P5 2013P6 2013P7 2013P8 2013P9 2013Q1 2013Q2 2013Q3 2013Q4 2013Q5 2013Q6 2013Q7 2013Q8 2013Q9 2013R1 2013R2 2013R3 2013R4 2013R5 2013R6 2013R7 2013R8 2013R9 2013S1 2013S2 2013S3 2013S4 2013S5 2013S6 2013S7 2013S8 2013S9 2013T1 2013T2 2013T3 2013T4 2013T5 2013T6 2013T7 2013T8 2013T9 2013U1 2013U2 2013U3 2013U4 2013U5 2013U6 2013U7 2013U8 2013U9 2013V1 2013V2 2013V3 2013V4 2013V5 2013V6 2013V7 2013V8 2013V9 2013W1 2013W2 2013W3 2013W4 2013W5 2013W6 2013W7 2013W8 2013W9 2013X1 2013X2 2013X3 2013X4 2013X5 2013X6 2013X7 2013X8 2013X9 2013Y1 2013Y2 2013Y3 2013Y4 2013Y5 2013Y6 2013Y7 2013Y8 2013Y9 2013Z1 2013Z2 2013Z3 2013Z4 2013Z5 2013Z6 2013Z7 2013Z8 2013Z9

PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole

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

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

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

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

Le Projet de la Métropole :

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

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

1.1 Rappel de la Convention Cadre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Secteur n°1, « Des circuits » Mérignac : zonage AU du PLUi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le périmètre correspond aux projets suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **DOUZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (12 000 000 € HT)**. Ce montant pourra être revu par voie d'avenant.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

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

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projets de l'OIM AEROPARC entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 1 concerne la convention n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projets de l'OIM AéroParc entre Bordeaux Métropole et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

-Objet : développement éco

-Signature initiale : en cours de signature

-Durée : 10 ans

-Montant maximal : DOUZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (12 000 000 € HT)

La présente convention a été établie dans le but de la constitution de réserves foncières à long terme sur plusieurs sites identifiés au sein du périmètre de l'OIM AéroParc, savoir Drolin, Circuits, Deux Poteaux, Beutre, Roland Garros et Boucheries.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : Dans le cadre du développement économique de la zone située à proximité de l'aéroport, Bordeaux Métropole a notamment identifié des emprises foncières présentant un intérêt pour le développement du projet AéroParc. L'opération nécessite le développement de liaisons structurantes pour l'économie générale à long terme du territoire Métropolitain.

-Montant : inchangé

-Durée : inchangée

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-105

B-2018-196 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP-86-15-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Valdivienne (86) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **196**

Approbation du projet :

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP-86-15-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Valdivienne (86) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine 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 d'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP-86-15-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Valdivienne (86) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1 modifié, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1 ;

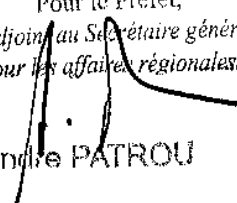
La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CP-86-15-056 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Valdivienne (86) et l'Etablissement de Nouvelle-Aquitaine de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : Reconversion de Friche industrielle vacante

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.

La Commune de Valdivienne et l'EPF ont conclu le 28 octobre 2015 une convention opérationnelle en vue d'acquérir et de déconstruire une coopérative agricole, qui deviendra fin 2018 une friche industrielle, afin de réaliser un programme de logements.

L'EPF a engagé les négociations avec le propriétaire de la coopérative agricole et a reçu, par délibération du Conseil d'Administration de la société propriétaire de la coopérative, l'approbation de la vente de la coopérative au profit de l'EPF à condition de pouvoir réaliser les deux collectes été/automne 2017 dans l'attente de la mise en service de la future plateforme de collecte.

En ce sens, le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives à la durée de la convention.

- **Signature initiale** : 28 octobre 2015
- **Montant** : Inchangé - 300 000€
- **Durée** : Modification de la durée - 4 ans à compter de la première acquisition ou en l'absence d'acquisition 3 ans après la signature de l'avenant n°1
- **Périmètre** : Inchangé

VALDIVIENNE



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N° CP-86-15-056 D'ACTION FONCIERE POUR LA
REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE VALDIVIENNE (86)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de VALDIVIENNE, dont le siège est situé 29 Route de Lussac – 86300 VALDIVIENNE, représentée par son maire, **Monsieur Michel BIGEAU**, autorisée 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° B du

Ci-après dénommé « **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.

La Commune de Valdivienne et l'EPF ont conclu le 28 octobre 2015 une convention opérationnelle en vue d'acquérir et de déconstruire une coopérative agricole, qui deviendra fin 2018 une friche industrielle, afin de réaliser un programme de logements.

L'EPF a engagé les négociations avec le propriétaire de la coopérative agricole et a reçu, par délibération du Conseil d'Administration de la société propriétaire de la coopérative, l'approbation de la vente de la coopérative au profit de l'EPF à condition de pouvoir réaliser les deux collectes été/automne 2017 dans l'attente de la mise en service de la future plateforme de collecte.

En ce sens, le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives à la durée de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l' « article 4.1 Durée de la convention » comme suit :

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 la signature du présent 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.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €)**.

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 de portage et des études.

Les autres dispositions de la convention n° CP 86 -15- 056 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Valdivienne
représentée par son Maire

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

Michel BIGEAU

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 :

- Convention opérationnelle N°CP 86-15-056

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 86-15-56
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE VALDIVIENNE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Valdivienne, dont le siège est situé 29, Route de Lussac 86300 Valdivienne représentée par son maire, Michel BIGEAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2015, Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une 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 Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° B-2015-39 en date du 06 octobre 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Valdivienne

La commune de Valdivienne est le fruit d'un regroupement de trois communes, Saint Martin la Rivière, Salles en Toulon et Morthemer. Cette fusion a eu lieu en 1969. En 1974, la commune de La Chapelle Morthemer est venue s'ajouter à Valdivienne en tant que commune associée.

Depuis environ deux ans, la Chapelle Morthemer a perdu son statut de commune associée et fait partie intégrante maintenant de Valdivienne.

Depuis le 1 janvier 2013, la commune de Valdivienne a intégré la communauté de communes du Pays Chauvinois.

La commune de Valdivienne se positionne sur les vallées de la Vienne et de la Dive. Elle est relativement bien placée, à 7 km de Chauvigny, à 7 km de la centrale nucléaire de Civaux et à 25 km de Poitiers.

En 2011, le nombre d'habitants était de 2623 habitants. La population de Valdivienne est en augmentation.

Les effectifs scolaires (environ 242 élèves) sont en augmentation ; à la rentrée de septembre 2015, un dixième poste a été créé. Le groupe scolaire est un véritable attrait pour les familles et constitue une réelle opportunité pour le développement démographique communal.

Cependant l'entreprise principale Buroform a cessé ses activités durant le premier trimestre de l'année 2015.

Le Projet de la Commune :

La commune de Valdivienne travaille actuellement sur l'élaboration d'un PLU depuis fin 2014. Elle ne dispose que d'une carte communale validée en 2009.

Parmi les objectifs retenus figure la reconquête d'une friche industrielle importante au vue de la taille de la commune.

Les parcelles qui s'inscrivent dans le projet se situent dans le bourg de St Martin la Rivière et sont desservies actuellement par une voie privée « La rue des Mésanges ».

Les bâtiments sont à l'abandon et engendrent une insécurité potentielle.

Les agriculteurs continuent cependant d'utiliser cette installation pour déposer leurs céréales.

Cette coopérative peut être considérée comme une friche industrielle.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

P6

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 :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Aucun périmètre d'études n'est inscrit dans le cadre de cette convention opérationnelle entre la commune de Valdivienne, et l'EPF.

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Coopérative agricole Terrena » (carte en annexe).

Les parcelles appartenant à Terrena sont les parcelles cadastrées BN 63, 64, 67, 68.

La route privée empruntée par les utilisateurs de la coopérative et par M et Mme Papuchon (parcelle BN 62) se situe sur la parcelle BN 59 appartenant à la famille Poitevin et le bas de la parcelle BN 70 appartenant à Melle Lalli ;

Pour l'accès au site, il convient d'inclure la parcelle BN 58 dans le périmètre de réalisation.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- Projet 1 : reconquête d'une friche en centre bourg

Il s'agit d'acquérir et de déconstruire une coopérative agricole en desherence afin de réaliser un programme de logements sur le site ainsi libéré en répondant aux besoins des futurs nouveaux habitants..

Cette ancienne coopérative agricole est située dans le centre bourg de Saint Martin la Rivière. Il est à préciser que ce site appartient à l'entreprise TERRENA

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de trois cent mille EUROS HORS TAXES (300 000 € 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.

Convention opérationnelle EPF - Valdivienne n° CP 86-15- 56
Octobre 2015

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

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

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

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

4.2 - Evolution de la convention

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.

4.3 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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.

4.4 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra 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 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

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 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des 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 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10. – 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 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 indication contraire.

10.1 – Biens non mis à disposition

Lorsque le bien n'est pas mis à disposition, l'EPF assume :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil
- Sécurisation et gestion des occupations illicites
- Le cas échéant, gestion et libération des occupations en cours au moment de l'acquisition

L'EPF n'assumera les dépenses courantes que dans la mesure de la sécurisation du bien, ou lorsque le bien est occupé de ses obligations réglementaires. Il n'aura pas à réaliser de travaux pour garder le bien en bon état ou dans un état similaire à celui à la date de son acquisition. Les biens bâtis pourront être murés ou tout autre mesure nécessaire

L'EPF pourra réaliser tous diagnostics sur le bien, y compris destructifs, en vue de sa démolition.

Convention opérationnelle EPF - Valdivienne n° CP 86-15- 56
Octobre 2015

10

96

L'EPF pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaires, selon la réglementation – dans ce cas, il en informera la collectivité et s'assurera de la libération des lieux à la date prévue de cession. En tout état de cause, les baux et conventions contractés n'emporteront pas de droits pour le preneur au-delà de leur durée, que ce soit des conventions de mise à disposition avec la SAFER ou de conventions d'occupation précaires de moins de 3 ans.

L'EPF informe la collectivité en cas d'intrusion ou de dégâts majeurs sur le bien.

10.2 – Biens mis à disposition

La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion. Elle peut faire l'objet à la demande de l'une ou de l'autre partie d'un procès-verbal de remise en gestion – de la même façon la fin de la mise à disposition, qui peut être préalable à la cession, peut faire l'objet d'un procès-verbal.

L'EPF assume l'ensemble des responsabilités du propriétaire, à savoir notamment :

- Assurance en responsabilité civile
- Travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil

La collectivité assume les obligations de l'occupant, à savoir :

- Assurance en tant que locataire, en responsabilité civile et si elle le souhaite en dommages aux biens
- Gestion courante, notamment entretien, sécurisation, gestion des contrats de fluides
- Gestion des éventuelles intrusions, à cet égard une visite trimestrielle a minima des biens est préférable
- Mise en location et gestion des occupations nouvelles : à ce titre, la collectivité pourra accorder des baux ou conventions d'occupation précaire mais fera son affaire de la libération à la fin du portage, le cas échéant s'ils ne sont pas libérés, ils seront cédés occupés par l'EPF.

Lorsque des travaux sont nécessaires pour conforter le bien, assurer le clos-couvert ou plus généralement ressortent des travaux du propriétaire au titre de l'article 606 du code civil, l'EPF pourra réaliser ces travaux avant la mise à disposition à la collectivité.

La collectivité informe l'EPF en cas de dégradation ou d'intrusion sur le bien.

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

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

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

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

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

12.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;

- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours

86

- Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se 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 12.2.

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

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La 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 pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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 Valdivienne le 28.10.2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Valdivienne
représentée par son Maire,

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


Philippe GRALL
Directeur général

Michel BIGEAU

Philippe GRALL

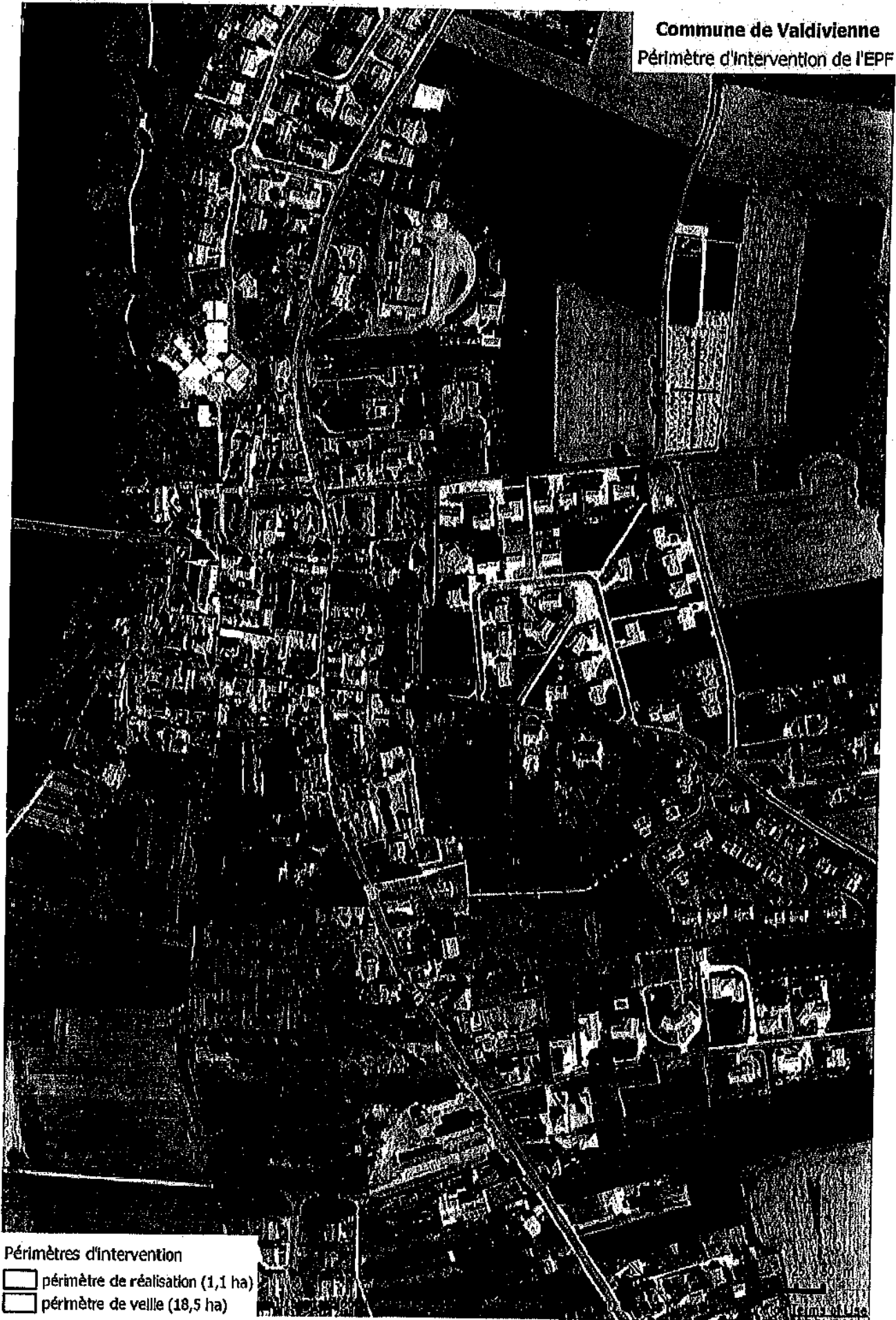
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/160 en date du 06 octobre 2015.

Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Convention opérationnelle EPF - Valdivienne n° CP 86-15- 56
Octobre 2015

16

Commune de Valdivienne
Périmètre d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (1,1 ha)
■ périmètre de veille (18,5 ha)

Philippe GRALL
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-01-01-006

B-2018-197 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 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-197

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 délibération n° B-2018-109 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 juin 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,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

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

Alexandre PATROU

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

Séance du 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

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

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

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. La réalisation de 135 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 75 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

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

-Montant : 3 500 000 € HT (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES)

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

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

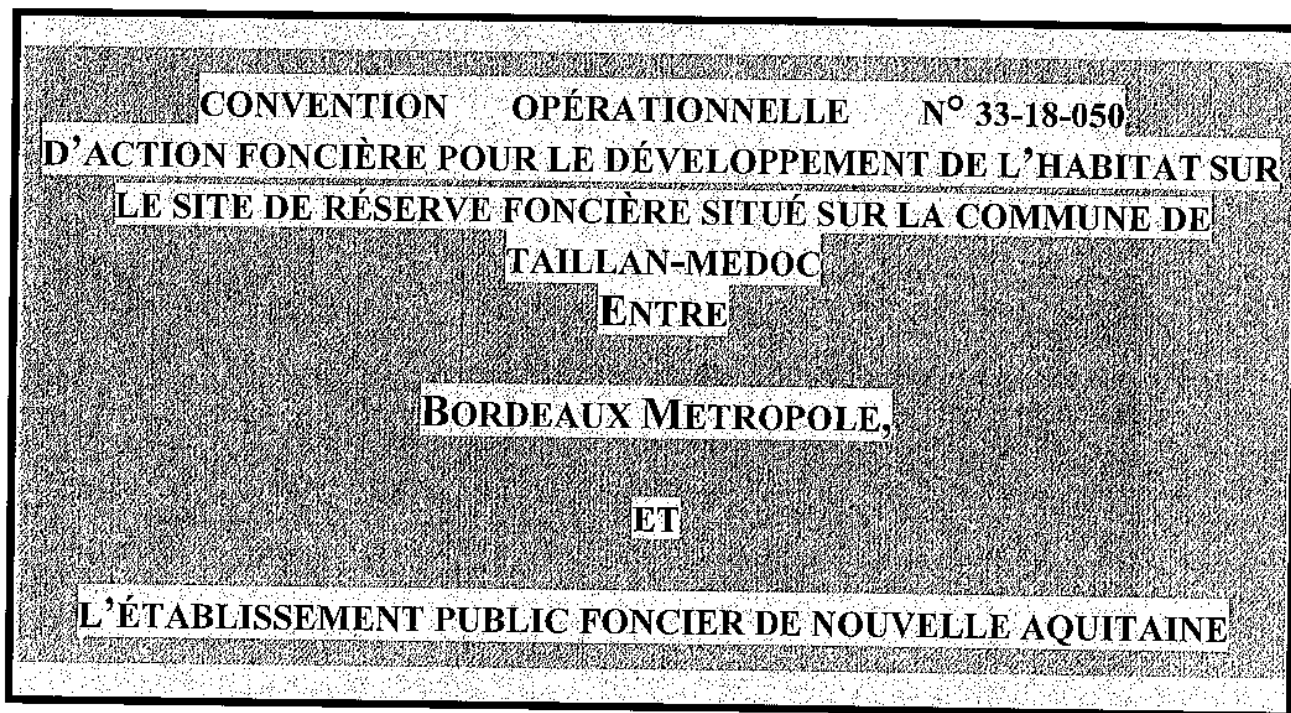
- **Projet 1 :** Avenue de la Boétie – Le Taillan Médoc

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.



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 27 avril 2018

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 des délibérations du Bureau n° B-2018-109 en date du 12 juin 2018 et n° 2018-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

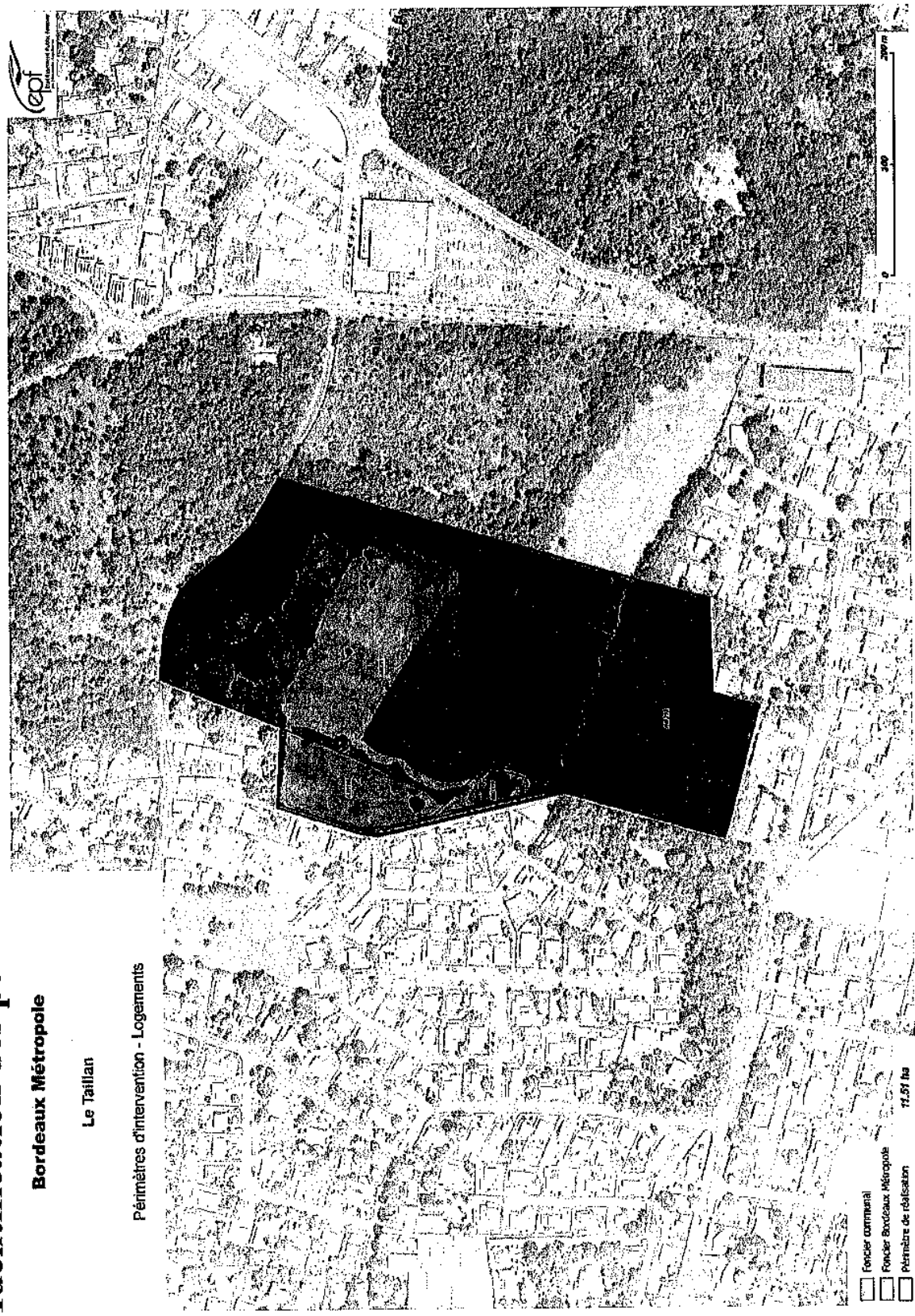
d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Bordeaux Métropole

Le Taillan

Périmètres d'intervention - Logements



- Foncier communal
- Foncier Bordeaux Métropole
- Périmètre de réalisation 11.57 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. La réalisation de 135 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 75 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages 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 signée le 14 mai 2018, 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 116-119-251 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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-106

B-2018-198 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle n° 33-18-083 d'action foncière pour le
développement de l'activité économique sur le site de
Lissandre à Cenon et à Lormont entre Bordeaux Métropole
(33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **198**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle n° 33-18-083 d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de Lissandre à Cenon et 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'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 délibération n° B-2018-120 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 juin 2018,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle n° 33-18-083 d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de Lissandre à Cenon et à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle n° 33-18-083 d'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de Lissandre à Cenon et à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Développement Economique

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 € HT (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES)

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

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

- **Projet 1, « Lissandre » :** Sur les Communes de Cenon et de Lormont, Boulevard André Ricard, zonage US8 et US9 au PLU, fonciers bâtis

Site : Boulevard André Ricard, d'environ 6,1ha composé de terrains net de bâtiments d'activité.

Projet : 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.

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° 33-18-083

**D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE
L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE SITE DE LISSANDRE
A CENON ET 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** » ;

et

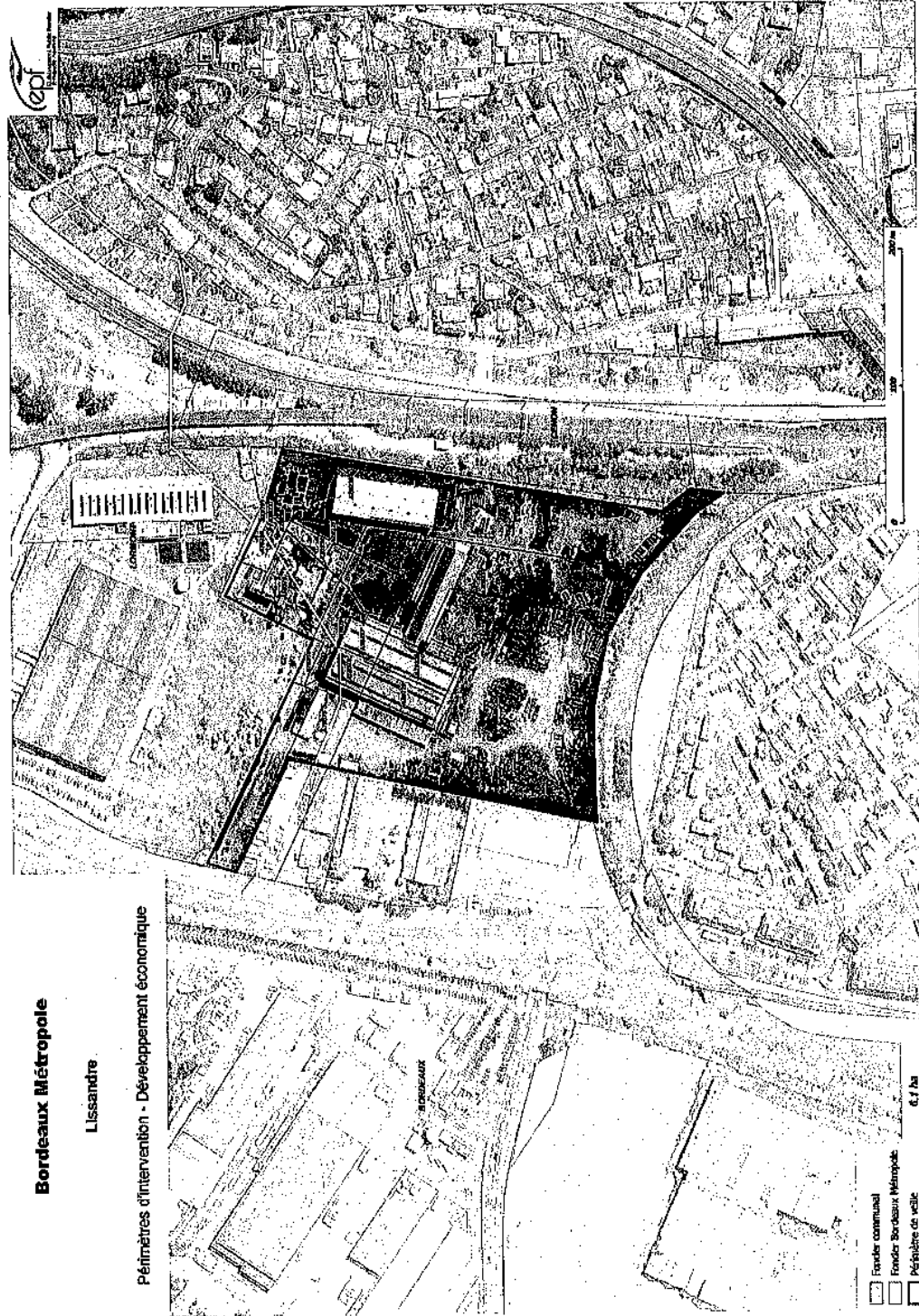
d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu des délibérations du Bureau n° B-2018-120 en date du 12 juin 2018 et n° B-2018-..... en date du 25 septembre 2018,

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 » sur les Communes de Cenon et de Lormont.

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
- ◆ Encasement 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 US8 et US9 au PLU, fonciers bâtis.**

Site : Sur les Communes de Cenon et de Lormont, Boulevard André Ricard, d'environ 6,1 ha 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° 2018/ en date
du 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-107

B-2018-199 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour le développement de
l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la
commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **199**

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

Le 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 délibération n° CA-2018-78 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 juin 2018,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac,
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle,
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

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

Alexandre PATROU

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

Séance du 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle n° 33-18-046 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Le projet sur ces emprises permettra de répondre aux enjeux d'accessibilité et de diversité des logements, en lien avec le Programme local de l'habitat (PLH). Pour rappel, le PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole. La réalisation de 650 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 290 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

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

-Montant : 10 000 000 € HT (DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

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

- Projet 1 : Site Bacalan

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

Projet : Les emprises foncières identifiées accueillir une opération de logements. Le site comprend 49 parcelles pour une superficie de 31.87 ha, dont 29 ha zonés AU99 au PLU. Le site est proche de la rue du Maréchal Leclerc, et en liaison direct avec le centre bourg, et les abords de Bordeaux, par le réseau de bus. Il est également directement connecté aux centres commerciaux par la rue Jean Bart, mais l'accès au campus universitaire reste cependant contraignant.

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

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-046
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR
LE SITE DE RESERVE FONCIERE SITUÉ SUR LA COMMUNE DE PESSAC
ENTRE
BORDEAUX METROPOLE,
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé –Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, **Monsieur Alain JUPPE**, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 27 avril 2018,

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

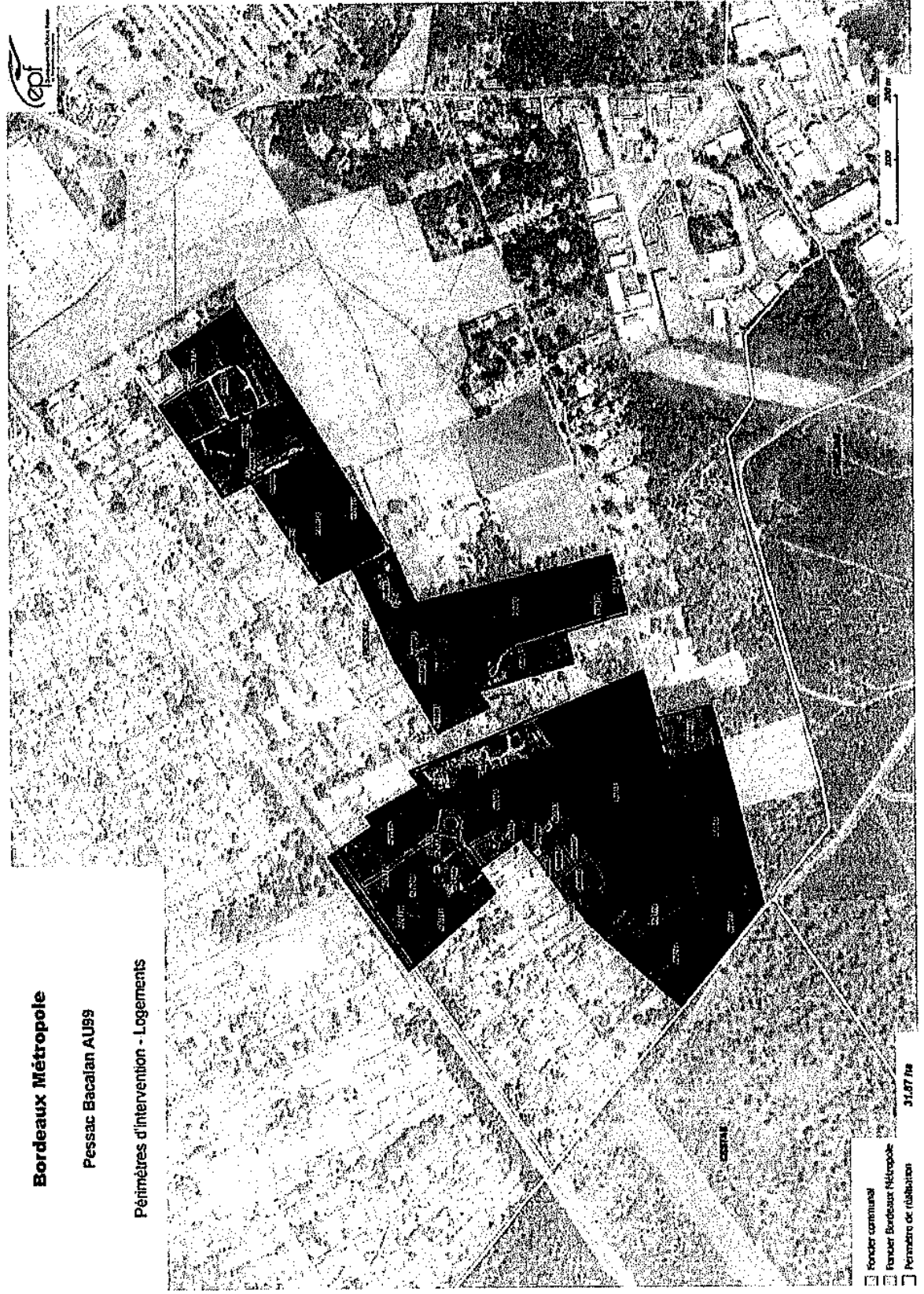
d'une part

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 des délibérations du Conseil d'Administration n°CA-2018-78 en date du 12 juin 2018 et du Bureau n° B-2018-..... en date du 25 septembre 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Bordeaux Métropole

Pessac Bacalan AU99

Périmètres d'intervention - Logements

- Foncier communal
- Foncier Bordeaux Métropole
- Périmètre de réhabilitation

31,87 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 Pessac. Elle permettra dans les conditions relatives à l'article 2.2 d'intervenir également pour des actions en régulation foncière permettant de réaliser les projets de Bordeaux Métropole, selon les conditions d'intervention de l'Etablissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF) au service de la politique de l'habitat métropolitaine.

Le Projet de Bordeaux Métropole :

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

Le projet sur ces emprises permettra de répondre aux enjeux d'accessibilité et de diversité des logements, en lien avec le Programme local de l'habitat (PLH). Pour rappel, le PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole. La réalisation de 650 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 290 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages 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 signée le 14 mai 2018, 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 préalable.

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- La négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention.
- Chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par la personne dûment habilitée au sein de Bordeaux Métropole
- l'EPF informera la métropole des actions en négociation, ou de son intention de préempter afin de recueillir la validation de Bordeaux Métropole avant toute acquisition. La validation portera notamment sur le prix.
- Bordeaux Métropole informera à tout moment l'EPF sur les évolutions réglementaires, de zonage

ou de programmation qui seraient susceptibles de modifier les valeurs d'acquisitions sur les secteurs cibles.

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

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

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

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

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

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Site Bacalan**

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre est en application de la convention cadre qui précise : « *En dehors de ces secteurs d'anticipation, une action de régulation foncière pourra s'appliquer sur des fonciers complexes et contraints en vue d'aboutir à la réalisation de projets et à une maîtrise des prix. Ces fonciers*

stratégiques et importants dont la maîtrise est nécessaire pour s'assurer de la cohérence avec le développement urbain et les enjeux définis dans les documents stratégiques de Bordeaux Métropole (PLUi etc.) pourront être cartographiés et l'intervention se fera dans le cadre de conventions opérationnelles. ». Les acquisitions se feront par délégation du droit de préemption au cas par cas.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **DIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES** (10 000 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-108

B-2018-200 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-du-Médoc entre Bordeaux
Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **200**

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-du-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 délibération n° B-2018-110 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 juin 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-du-Médoc,
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle,
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

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

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

Séance du 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle n° 33-18-51 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Saint-Aubin-du-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Le projet sur 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. La réalisation de 50 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 35 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages 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 : 4 500 000€ HT (QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES)

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

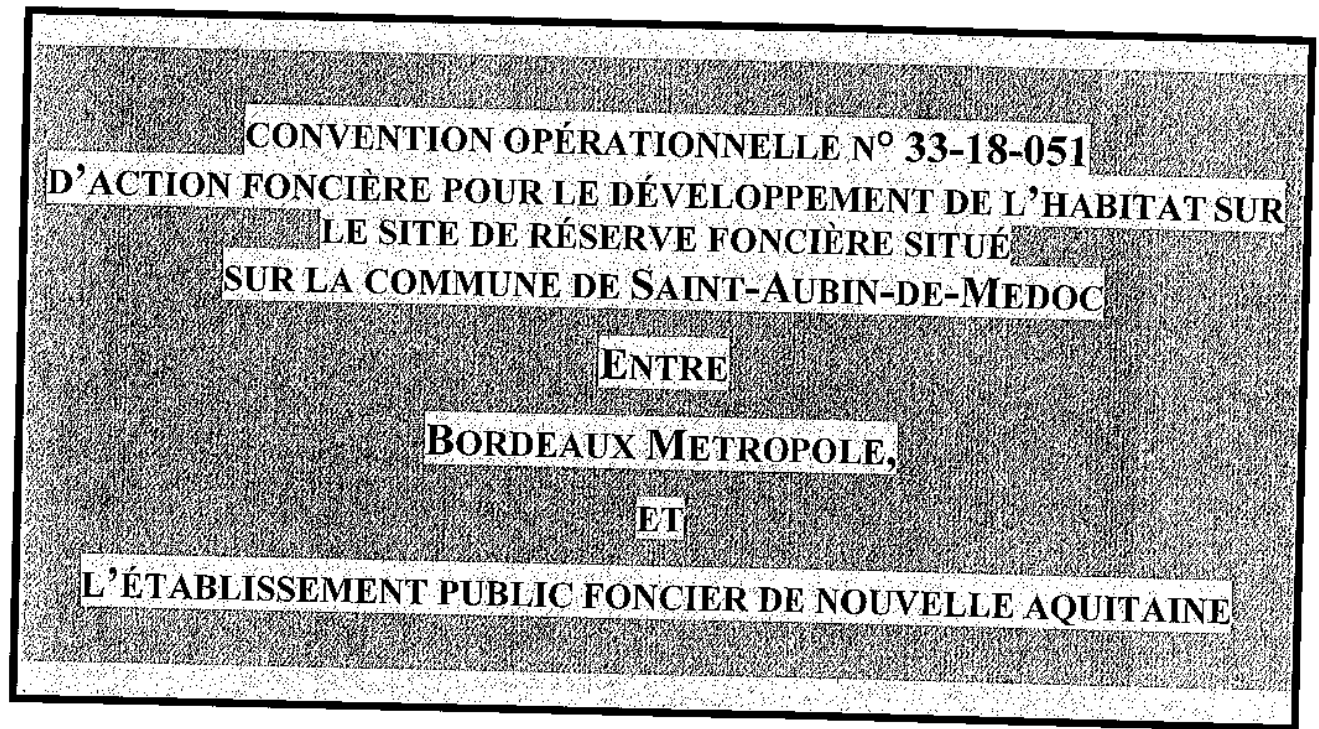
Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- Projet 1 : Saint-Aubin centre bourg

Site : rue Emile Zola, Saint-Aubin Sud, terrains non bâtis d'une surface d'environ 14.48 ha, en AU99 au PLU, dont environ 7 ha sont déjà maîtrisés par Bordeaux Métropole.

Projet : Le site identifié à une superficie de 14.48 ha et est localisé entre le collège et un centre médical de médecin généraliste. Le site est destiné 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.



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 27 avril 2018

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 des délibérations du Bureau n° B-2018-110 en date du 12 juin 2018 et n° B-2018-..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

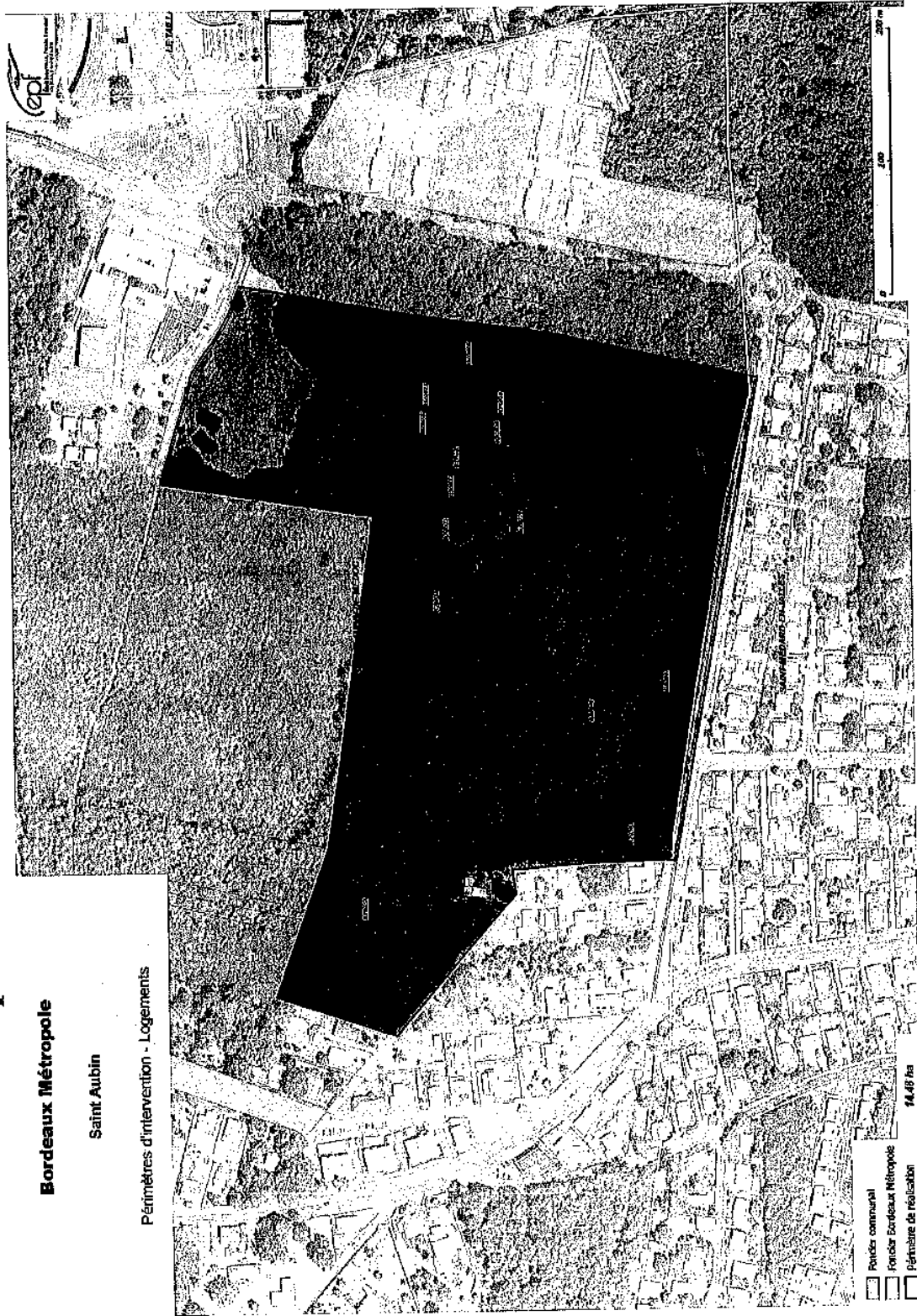
d'autre part

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. La réalisation de 50 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 35 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 14 mai 2018, 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 : Saint-Aubin centre bourg.**

Site : rue Emile Zola, Saint-Aubin Sud, terrains non bâtis d'une surface d'environ 14.48 ha, en AU99 au PLU, dont environ 7 ha sont déjà maîtrisés par Bordeaux Métropole.

Projet : Le site identifié à une superficie de 14.48 ha et est localisé entre le collège 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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-109

B-2018-201 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-Médard-en-Jalles entre Bordeaux
Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-

201

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-Médard-en-Jalles 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 délibération n° CA-2018-79 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 juin 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-Médard-en-Jalles,
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle,
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

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

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle n° 33-18-046 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Habitat

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

Le projet sur 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. La réalisation de 200 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 130 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

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

-Montant : 3 200 000 € HT (TROIS MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES)

-Durée : 10 ans

-Périmètres :

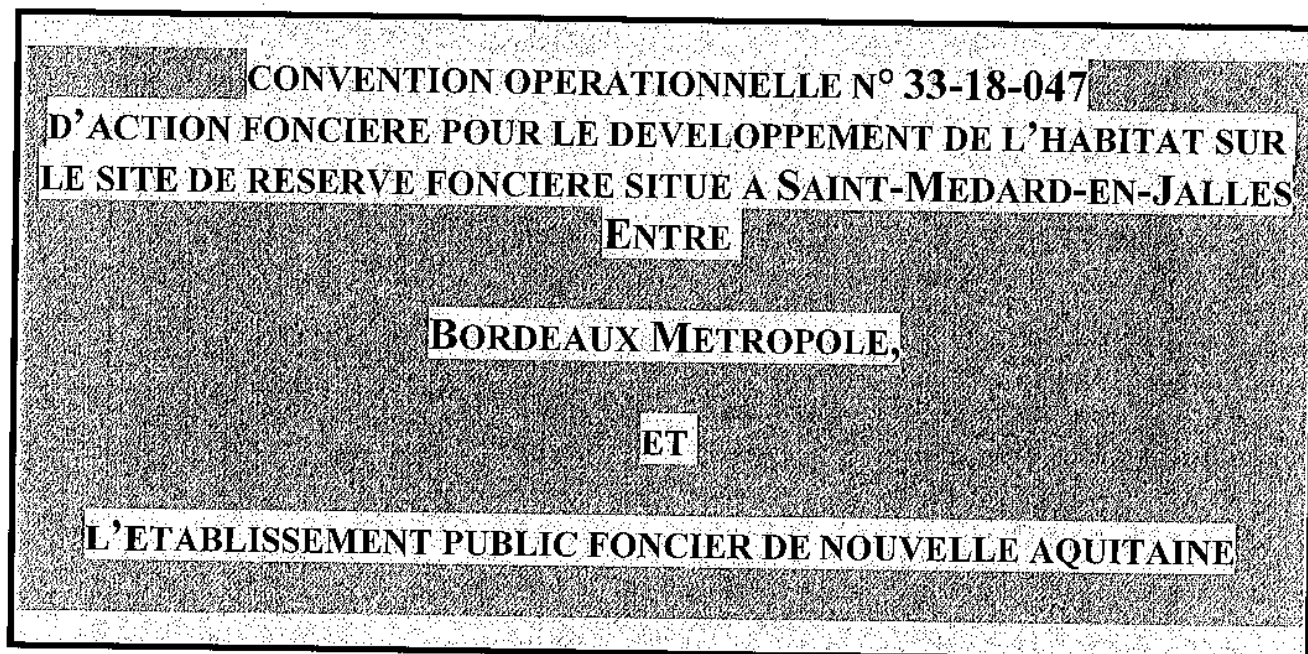
Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- Projet 1 : Parcelles ID 22-23, avenue du Haillan, 8ha, zonage AU99, foncières non bâties

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

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

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



Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé –Esplanade Charles-de-Gaulle 33045 Bordeaux Cedex– représentée par son Président, **Monsieur Alain JUPPE**, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 27 avril 2018,

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

d'une part

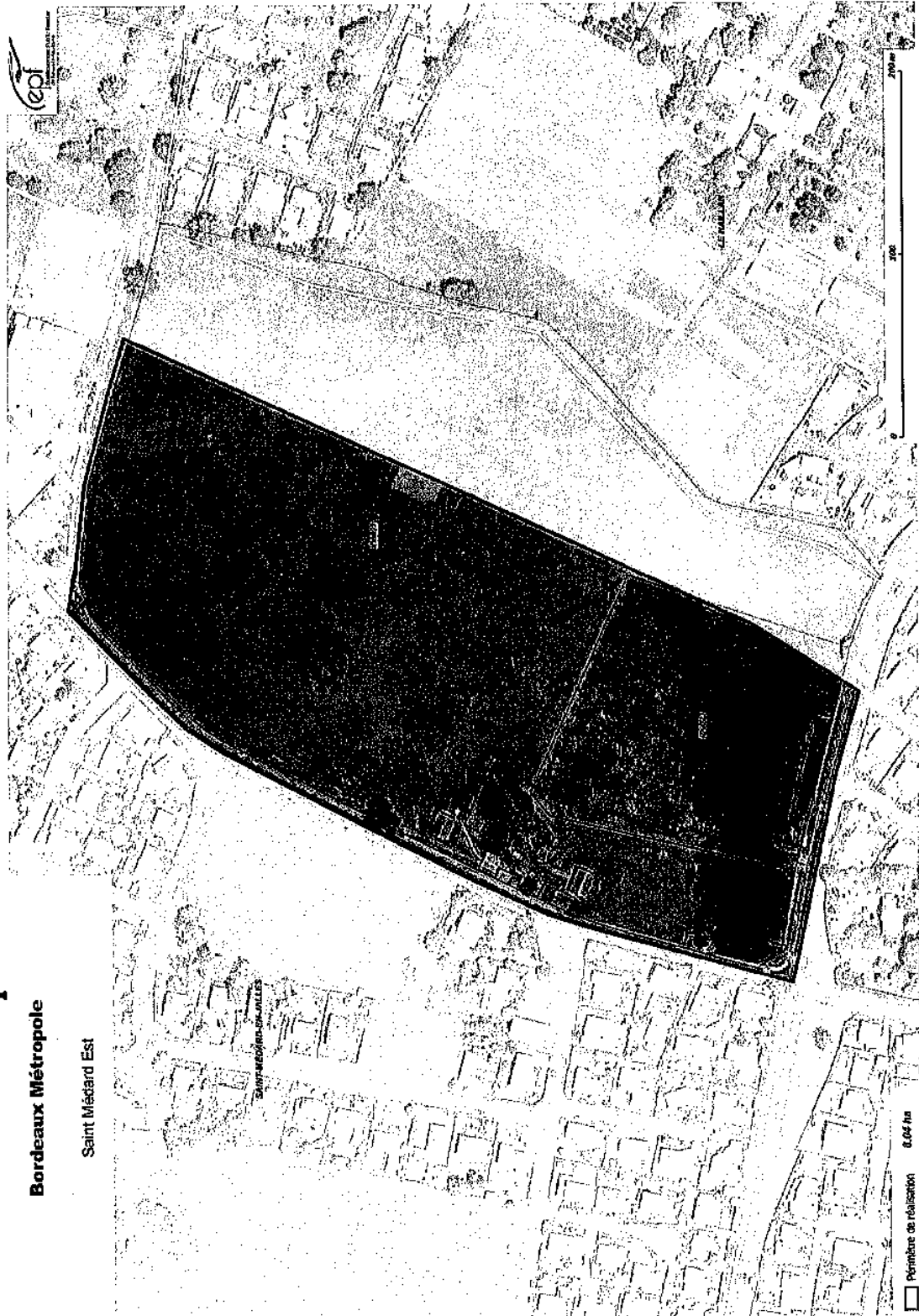
et

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 des délibérations du Conseil d'Administration n° CA-2018-79 en date du 12 juin 2018 et n° B-2018-..... en date du 25 septembre 2018,

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 permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que les programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

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

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

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

En conséquence, la présente convention porte sur la maîtrise en réserve foncière d'une emprise stratégique et majeure pour le développement de l'habitat et le développement urbain, sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles. Elle permettra dans les conditions 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 à la limite territoriale communale avec le Haillan, un site de près de 8 ha et qui portera à terme un projet de logements.

Le projet sur cette emprise permettra une réponse aux enjeux d'accessibilité et de diversité des logements, en lien avec le Programme local de l'habitat (PLH). Pour rappel, le PLH prévoit de développer 7500 nouveaux logements par an sur Bordeaux métropole. La réalisation de 200 logements par an est prévue sur le territoire communal, dont 130 logements locatifs et abordables, afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages et des structures familiales diverses, en priorisant la modernité, l'attractivité, et la qualité de vie résidentielle.

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 14 mai 2018, conformément aux délibérations du conseil métropolitain du 26 janvier 2018 et du conseil d'administration de l'EPF du 13 décembre 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix,

expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- La négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention.
- Chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par la personne dûment habilitée au sein de Bordeaux Métropole
- L'EPF informera la métropole des actions en négociation, ou de son intention de préempter afin de recueillir la validation de Bordeaux Métropole avant toute acquisition. La validation portera notamment sur le prix.
- Bordeaux Métropole informera à tout moment l'EPF sur les évolutions réglementaires, de zonage ou de programmation qui seraient susceptibles de modifier les valeurs d'acquisitions sur les secteurs cibles.
- Un calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions sera déterminé dans les 6 mois suivant la signature de la convention

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS MILLIONS DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES** (3 200 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain JUPPE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-012

CA-2018-100 Approbation du projet de Convention Cadre
pluriannuelle Action Cœur de Ville de Bressuire

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- 100

Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle

Action Cœur de Ville de Bressuire

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de BRESSUIRE ;
- DELEGUE au bureau l'examen des modifications importantes ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Bressuire 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 01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales,

Alexandra PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation des projets de Convention Action Cœur de Ville

En mars dernier, Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, annonçait la liste des 222 villes retenues dans le plan Action Cœur de Ville. À l'issue de la phase de préparation des projets locaux, le déploiement du plan est bien engagé à l'échelle du territoire national : les 222 villes concernées ont installé leur comité de projet, et 39 conventions-cadres étaient signées à la fin août.

L'EPF s'est mobilisé depuis l'annonce de ce plan pour déployer et accélérer la mobilisation de ses moyens sur des centres-villes qu'il accompagne d'ores et déjà au travers de conventions opérationnelles.

Outre son ingénierie sur un total de conventions de plus de 150 centres bourgs, l'EPF NA a développé très rapidement depuis 2014 une expertise très forte en appui des villes Moyennes dont les effets concrets et le témoignage des élus ont pu être observés lors des déplacements du ministre dans le cadre du programme « Action Cœur de ville » à Châtelleraut, Brive, Tulle, Cognac, Angoulême, Bergerac et Périgueux. Il s'agit d'appuis concrets aux projets des élus des villes moyennes comme l'Etat l'a demandé dès l'automne 2017. Sur 18 communes retenues dans la zone de compétence de l'EPF, 17 signatures de l'Etablissement auront eu lieu au 30 septembre pour apporter des moyens complémentaires d'ingénierie et d'action foncière pour un montant d'engagement de plus de 79M€ auprès des projets choisis et pilotés par les élus locaux, dont plus de 16M€ de financement en fonds propres au travers de minorations foncières et de déstockage (études, travaux de démolitions ou de dépollutions) d'ores et déjà votés en Conseil d'Administration de l'EPF.

L'EPF appuie déjà des actions matures sur ces territoires, dont les financements seront mobilisés dès 2018 selon les demandes des collectivités, et qui pourront aussi le cas échéant être aidées par la Caisse des dépôts, Action Logement et l'ANAH. Il s'agit d'interventions en cœur de ville opérationnelles pour traiter des friches, dents creuses ou îlots dégradés en centre ancien permettant de développer l'offre résidentielle ou commerciale.

Cinq conventions-cadres Action Cœur de Ville sont présentées au Conseil d'Administration, deux conventions-cadres qui n'avaient pas pu être soumises au précédent Conseil d'Administration, Villeneuve-sur-Lot et Bressuire, trois conventions qui ont été complétées et enrichies, Brive, Tulle et Guéret.

Tulle :

La Convention Action Cœur de Ville de Tulle identifie l'EPF comme partenaire financeur et comme opérateur foncier. L'EPF y propose la réalisation d'études de préfaisabilités à hauteur de 30 000€ sur des sites identifiés pour la réalisation d'opérations mixtes avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages. Il est proposé que le coût de ces études ne soit pas imputé dans le coût de revient final du portage du foncier. En outre, la Collectivité sollicite l'EPF pour l'acquisition et le portage du foncier sur ces sites localisés en plein cœur de ville, le long de l'avenue Victor Hugo, axe commerçant principal de la Commune ainsi que le long de la rue Jean Jaurès, rue nouvellement piétonne et qui souffre de fortes problématiques de vacance tant pour l'habitat que pour le commerce. Il convient de

mobiliser l'ensemble des partenaires sur ces sujets complexes pour certains qui pourront néanmoins constituer un véritable levier pour insuffler une dynamique positive en cœur de Ville.

Brive :

La convention « Action Cœur de Ville » met l'accent sur la valorisation résidentielle du cœur de ville. Dans ce cadre, en parallèle du travail réalisé ou en cours de réalisation sur les biens obsolètes identifiés dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU communautaire, la Commune de Brive et la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive souhaitent travailler avec l'EPF à l'échelle d'îlots dégradés, à l'abandon ou en mauvais état, dans l'hyper-centre. L'objectif de ces futures opérations est de permettre la remise rapide sur le marché du bien après une acquisition, dans le cadre d'appels à projets. De fait, la Ville de Brive ne sollicite l'intervention de l'EPF que dans l'action mature n°1 qui correspond à la réalisation d'opérations d'acquisition, de réhabilitation et de restructuration d'immeubles et sur un seul îlot pour la réalisation d'éventuelles études préalables, l'acquisition et le portage. La Ville de Brive envisage par ailleurs de reconduire cette typologie d'action sur d'autres sites qui seront identifiés par la suite. L'EPF travaille donc en étroite collaboration avec les services des collectivités à la rédaction d'un projet de convention opérationnelle relatif au traitement de ces sujets de réhabilitation et de restructuration d'îlots.

Guéret :

Le dispositif Action Cœur de ville est pour Guéret l'opportunité de mobiliser et de concentrer les moyens sur la revitalisation des rues piétonnes du centre ancien, très fortement concernées par un phénomène de vacance structurelle. La Ville de Guéret envisage de conventionner avec l'EPF pour agir de manière ciblée sur des îlots dégradés en cœur de ville, particulièrement Grande rue, rue de l'ancienne mairie, rue Martin Nadaud et autour de la place du marché.

En complément, la ville de Guéret sollicitera l'EPF sur des opérations en renouvellement urbain concernant certaines friches industrielles situées dans ou à proximité du centre-ville. Une de ces opérations permettra notamment de développer une nouvelle offre en stationnement dans le centre-ville en lien avec la requalification de la place principale du centre, la place Bonyaud, où une partie du stationnement existant sera supprimé.

Bressuire :

La Convention Action Cœur de Ville de Bressuire identifie l'EPF comme partenaire financeur et comme opérateur foncier. L'EPF y propose, au stade de la phase d'initialisation et de diagnostic, la réalisation d'études de préfaisabilité et de valorisation foncière à hauteur de 30 000€ sur des sites stratégiques identifiés par la Collectivité. Il est proposé que le coût de ces études ne soit pas imputé dans le coût de revient final du portage du foncier. En outre, la Collectivité sollicite d'ores-et-déjà l'EPF, dans le cadre d'une convention opérationnelle, pour l'acquisition et le portage du foncier d'un certain nombre de cellules commerciales vacantes situées au sein d'un passage couvert. L'objectif est de travailler sur une réorganisation spatiale de ces cellules afin de pouvoir accueillir, dans les meilleurs délais, de nouvelles activités, commerciales ou de service public, génératrices de flux et donc de dynamisme.

Villeneuve-sur-Lot :

L'EPF, l'Agglomération de Villeneuve sur Lot et la commune échangent depuis quelques mois sur la mise en place d'une convention visant la redynamisation de la bastide Lot et Garonnaise, qui s'inscrira dans le cadre du plan Action Cœur de ville.

Cette intervention devrait d'abord s'axer sur l'étude de la friche de l'ancien hôpital Saint-Cyr, au cœur du centre-ville, à travers une convention opérationnelle présentée pour l'automne 2018. La reconquête et la requalification de ce site emblématique de la ville sera une étape clef de la revitalisation de la bastide.

D'autres projets de reconquêtes d'immeubles vacants du cœur de ville pourraient intervenir dans les prochains mois pour réimplanter une offre de logements diversifiée dans la bastide et renforcer le tissu commercial en perte de vitesse depuis de nombreuses années, notamment autour des places Lafayette et Sainte-Catherine.

Pièces jointes :

- Bilan de la mobilisation de l'EPF dans le cadre d'ACV (au 19 septembre 2018)
- Délibération du point 5 du conseil d'administration du 12 juin 2018.
- Délibération du point 10 du 7 mars 2018,
- Instruction du gouvernement relative au programme Cœur de Ville – 16 avril 2018
- Guide de mise en place du plan Action Cœur de ville – avril 2018

CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE

ACTION CŒUR DE VILLE DE BRESSUIRE

ENTRE

- La Commune de Bressuire représentée par son maire Jean-Michel BERNIER;
- La Communauté d'Agglomération Agglo 2b représentée par son président Jean Michel BERNIER].

ci-après, les « Collectivités bénéficiaires » ;

d'une part,

ET

L'Etat représenté par Madame le Préfet des Deux-Sèvres, Isabelle DAVID,

- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par son Directeur délégué-Poitiers, Monsieur Patrice BODIER,
- Le groupe Action Logement représenté par son président du CRAL (Comité Régional Action Logement) Nouvelle-Aquitaine, Monsieur Philippe DEJEAN,
- L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame le préfet des Deux-Sèvres, Isabelle DAVID, déléguée local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,
- L'établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine représenté par le directeur général de l'EPFNA Philippe GRALL

ci-après, les « Partenaires financeurs »

d'autre part,

AINSI QUE

- La Chambre de Commerce et d'Industrie représentée par son président, Monsieur Philippe DUTRUC
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Deux-Sèvres représentée par sa présidente, Nathalie GAUTHIER
- L'UCIAB, Union des commerçants, industriels et artisans de Bressuire représentée par sa présidente, Brigitte ROMANE
- Le Club des Entreprises du Bocage Bressuirais représenté par son Président Eric FONTENEAU

ci-après, les Autres Partenaires locaux,

Sommaire

Préambule

Article 1. Objet de la convention

Article 2. Engagement général des parties

Article 3. Organisation des collectivités

Article 4. Comité de projet

Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

Article 6 - Phase d'initialisation

Article 7. Phase de déploiement

Article 8 : Suivi et évaluation

Article 9 : Traitement des litiges

ANNEXES

Annexe 1– Périmètre d'étude

Il est convenu ce qui suit.

PREAMBULE

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

C'est ce rôle que le programme « Action cœur de ville » (« le programme »), engageant le Gouvernement sur la durée de la mandature et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets (« le projet ») de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

« Action Cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat, de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. C'est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Le programme concerne 222 villes bénéficiaires, dont certaines en binôme, présentées le 27 mars 2018.

La Commune de BRESSUIRE est bénéficiaire du programme. Son cœur de ville présente en effet plusieurs enjeux.

Bressuire est une commune de 20 000 habitants dont la population est croissante depuis de nombreuses années. Elle est la deuxième ville du Département des Deux-Sèvres derrière Niort mais également la ville centre de la communauté d'agglomération ce qui, à ce titre lui donne un rôle de centralité important. La plupart des commerces et services s'implantent sur le cœur de ville. Les usagers, eux, viennent de tout le territoire de la Communauté d'agglomération. Malgré son développement économique (moins de 6 % de chômeurs) et le dynamisme de son territoire constitué de nombreuses PME - PMI et d'un réseau associatif dense, la municipalité constate comme dans de nombreuses villes moyennes de France une désaffection pour le centre-ville et un développement des commerces dans sa périphérie. De nombreux commerces sont vacants et ne retrouvent pas de repreneurs. Les Bressuirais comme les Français dans leur ensemble pratiquent certains de leurs achats sur Internet et vont chercher certains services dans des villes limitrophes plus importantes (Cholet, Nantes...).

Pour remédier à cela, la ville de Bressuire travaille depuis plusieurs années sur la revitalisation de son centre-ville. De nombreux projets se sont développés :

- la coulée verte en contre bas du Château offrant un lieu agréable de promenade au sein de la ville ;
- la coulée urbaine avec la rénovation du centre aquatique et l'ouverture d'un théâtre, la requalification de la Place St Jacques, la place Emile Zola et la place du 5 mai. Ces travaux importants ont redonné vie à ce quartier de Bressuire. Des commerces ont perduré ou se sont développés grâce à des aménagements urbains qualitatifs ;
- de l'autre côté de la voie ferrée et avec pour objectif de recréer du lien avec l'autre partie du centre de Bressuire, des logements sociaux ont été construits et l'ancienne gare de Fret a été réhabilitée en une salle d'exposition, un restaurant, une brasserie, des hébergements insolites (dans les wagons lits) et une salle de quartier.

-Par ailleurs, la commune a fait le choix de revendre à plusieurs acquéreurs l'ancien champ de foire qui était inutilisé depuis des années afin de redonner de l'activité au quartier.

La ville de Bressuire souhaite poursuivre la redynamisation engagée du centre-ville avec pour objectifs

- De ramener de la population en centre-ville et notamment des familles,
- De réhabiliter les logements vacants et améliorer la qualité des logements existants
- De lutter contre la paupérisation du centre-ville
- De revitaliser les commerces
- De lutter contre la vacance des commerces
- De développer de nouveaux services
- De favoriser les déplacements des usagers

Certaines actions répondant à ces objectifs sont actuellement en cours d'élaboration ou de réalisation :

-avec notamment la réhabilitation du marché couvert, ouvert deux fois par semaine le mardi et samedi matin. Un diagnostic a été réalisé et une reconfiguration des emplacements des commerçants a été engagée. Cependant, cet établissement étant vieillissant, il est nécessaire d'y réaliser des travaux pour redonner envie aux bressuirais, aux visiteurs et aux touristes de s'y rendre chaque semaine. Par ailleurs, il est envisagé d'augmenter le nombre d'heures d'ouverture au public.

-Dans ce secteur du centre-ville, la ville et l'agglomération envisagent également une résidence Jeunes de 22 logements dans le cadre du projet d'investissement d'avenir (PIA).

La ville de Bressuire est coupée en deux par la voie ferrée. Les trains se font très rares et la municipalité doit gérer une friche SNCF en plein cœur de sa ville. Certains quartiers (le quartier Marolleau) s'en trouvent isolés.

La commune et la Communauté d'agglomération ont donc souhaité orienter certains de leurs nouveaux projets de services sur ce secteur et ainsi le redynamiser :

-par la création d'une plateforme multimodale autour de la place de la gare permettant de gérer les bus de ligne et les 43 bus scolaires desservant les établissements scolaires le matin et rendre ses quais accessibles.

-par la création de la cité de la Jeunesse et des métiers qui accueillera tous les services comme la mission locale, le point d'information jeunesse, le point d'accès aux droits, la plateforme de mobilité, un garage solidaire, des ateliers type « outils en main », un tiers lieux, une pépinière d'entreprises....

-par la réalisation d'un regroupement scolaire/périscolaire /centre de loisirs des deux écoles Ferry et Guédeau. Ces deux écoles sont aujourd'hui des écoles vétustes et sont celles du territoire vécu identifié dans le Contrat de Ville signé en 2015. Le déplacement de cette école sur ce secteur favorisera la mixité et le lien social.

-par la réalisation d'une passerelle permettant de relier le quartier Marolleau à la Place St Jacques en plein cœur de ville et les deux espaces de la plateforme multimodale.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'agglomération de Bressuire appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs

impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Le programme s'engage dès 2018 par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

Objet de la convention

La présente convention-cadre (« la convention »), a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans la commune de Bressuire. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

Engagement général des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'Etat s'engage (i) à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.
- Les collectivités s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement ; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- Les partenaires financeurs s'engagent à (i) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

• Action Logement,

Dans le cadre de la mise en place du programme dédié à la redynamisation des centres des villes moyennes prévu par la convention quinquennale Etat – Action Logement 2018-2022, investit **1,5 milliards** dans l'accompagnement du volet habitat des projets de redynamisation des centres villes portés par les collectivités. Cette intervention vise un double objectif :

- Participer à la redynamisation des centres villes,
- Loger les salariés en favorisant l'emploi et le développement des entreprises.

L'intervention d'Action Logement Services comporte deux volets :

- Le financement des travaux sur parties privatives et communes de l'immeuble, sous forme de prêts long terme et de subventions, Les modalités de financement seront appréciées projet par projet et notamment :

- o part des travaux finançables au titre des parties communes et des parties privatives,
- o part finançable de chacune de ces deux natures de travaux en prêt long terme et/ou en subventions.

- Le préfinancement possible du portage foncier pendant la phase de travaux. Ce préfinancement a vocation à être remboursé par l'investisseur dès la mobilisation des financements long terme et au plus tard à la mise en location du bien rénové.

- **La Caisse des Dépôts**

La Caisse des dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires,

propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville de Bressuire.

- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;

- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;

- Financer sous forme du Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville, les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) (après l'adoption de la loi ELAN)

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité local de projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre CDC Cœur de Ville.

- **L'établissement public foncier**

L'EPF, opérateur foncier public, est en capacité, dans le cadre d'une analyse économique d'un projet de minorer le coût de revient d'une opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier correspondant.

L'EPF peut également prendre en charge une partie voire la totalité des études et travaux qu'il engagera afin de favoriser l'émergence de projet complexes en requalification urbain, pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber l'intégralité des coûts de reconversion.

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'Administration de l'EPF avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) des Deux-Sèvres**

La CCI souhaite s'impliquer dans la démarche au côté de la Ville de Bressuire, afin d'apporter son expertise dans le domaine du commerce dans le but de favoriser la revitalisation commerciale du centre-ville de Bressuire :

- Fourniture de données statistiques et économiques sur le commerce en centre-ville.
- Fourniture de données sur le recensement général des commerces et services, cafés/hôtels/ restaurants (CHR) et commerces non-sédentaires.
- Expertise sur les projets à l'installation création ou reprise (réalisation du prévisionnel d'activité, approche de la rentabilité pour une reprise).
- Expertise sur les locaux « Métiers de bouche » sur la conformité des commerces au regard de la Réglementation (diagnostic hygiène).
- Accompagnement au développement numérique des entreprises (diagnostic numérique, élaboration d'une stratégie).
- Détection et accompagnement de projets innovants. Il tient à cœur à la CCI des Deux-Sèvres d'apporter ses connaissances et compétences dans le domaine du commerce pour que l'ensemble des composantes soient prises en compte pour assurer l'harmonie et la réussite du projet.

Dans le projet porté par la Ville de Bressuire, la CCI des Deux-Sèvres pourra aider à répondre à cet enjeu en participant à « régénérer commercialement » le centre-ville. Ainsi, la CCI des Deux-Sèvres est en mesure de fournir un accompagnement sur la reprise d'activité et le vieillissement des indépendants.

- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) des Deux-Sèvres**

La CMA établissement public administratif de l'État,

est en charge de l'Artisanat. Dans le cadre du programme « action cœur de ville de Bressuire », les actions d'aménagement sont de nature à dynamiser le centre-ville, notamment par l'embellissement ou en créant de nouveaux pôles d'attractivité. Toutefois, les professionnels, et d'autant plus les artisans et artisans-commerçants, doivent être accompagnés en amont de tous ces projets pour anticiper et proposer une offre adaptée aux futurs clients et nouveaux usages. Le réseau des chambres de métiers et de l'artisanat a développé au niveau national un outil de diagnostic global qui permet de faire un état de la situation de l'entreprise puis de proposer des pistes d'actions, d'amélioration, de formation.... Il y a une vraie complémentarité à instaurer entre les projets d'aménagement et l'accompagnement nécessaire des artisans aux changements.

La CMA 79 apportera dans ce cadre son expertise dans les domaines suivants :

- Fournitures de données statistiques et économiques sur l'artisanat en centre-ville (Artisans et Artisans-commerçants).
- Actions sur les quartiers prioritaires (sensibilisation des partenaires présents sur le quartier à la création d'entreprise) – opération déjà en cours depuis 4 ans
- Expertise sur les projets à l'installation création ou reprise (réalisation d'étude de marché, réalisation du prévisionnel d'activité, approche de la rentabilité pour une reprise).
- Expertise sur les locaux « Métiers de bouche » sur la conformité des commerces au regard de la réglementation.
- Détection et Accompagnement au développement de projets pour les artisans et artisans-commerçants installés.
- Expertise sur la transmission d'entreprise (évaluation de la valeur du fonds, diffusion d'annonces, mise en relation avec des repreneurs).
- Accompagnement au développement numérique des entreprises artisanales (diagnostic numérique – pour élaborer une stratégie)

- Détection et accompagnement de projets innovants.
- Accompagnement à l'installation et au développement des Métiers d'Art.
- Accompagnement et soutien à la mise en place du concept « Ma boutique à l'essai »
- Expertise sur l'accessibilité des commerces.

Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- La désignation d'un Directeur de projet : Le projet est suivi par un directeur de projet placé sous l'autorité du maire. Il est positionné au sein du service Secrétariat Général sous la responsabilité hiérarchique de la directrice générale des services de la ville de Bressuire. Son rôle sera de :
 - Construire en mode partagé le projet de revitalisation du centre-ville,
 - Identifier les partenaires associés au projet et savoir les mobiliser, élaborer et mettre en œuvre une démarche permanente et partenariale d'information, de communication et de concertation en accompagnement du programme et de son avancement (animation et suivi des comités de pilotages et toutes instances opérationnelles en lien avec le programme) ;
 - Assurer le suivi de l'avancement opérationnel, technique et financier des opérations (en lien avec les services compétents) ;
 - Assurer le montage du plan de financement, la mobilisation des financements extérieurs pour la réalisation du programme et optimisation des résultats ;
 - Mobiliser de manière transversale les compétences de la collectivité et des autres collectivités et institutions pour la mise en œuvre du programme ;
 - Piloter les différentes études liées à l'opération (Définition du périmètre d'action, redynamisation commerciale, réhabilitation de l'habitat, ...) ;
 - Coordonner l'ensemble des opérations et veiller à la cohérence de la mise en œuvre; suivre les différents chantiers et actions, en lien avec les services impliqués dans les thématiques visées,
 - Préparer, convoquer et animer les comités de pilotage, et suivre l'application des décisions,
 - Assurer le suivi des séances de travail technique,
 - Rendre compte de l'avancement de chacun des projets dans le contexte global,
 - Anticiper et alerter sur d'éventuels points de blocage de court et de moyen terme, ou de réorientations nécessaires.
 - Représenter avec l'élu référent, la collectivité lors des événements en lien avec l'animation nationale du programme
- Il peut s'appuyer sur une équipe projet mobilisée constituée à partir d'agents des différents services de la ville et de la communauté d'agglomération en fonction de leur secteur de

compétence (notamment urbanisme - foncier, services techniques, service juridique, service financier, pour la ville, service Habitat, service prospectives et Planification pour l'agglomération). Par ailleurs, un point régulier sera fait par le responsable du projet en équipe de direction de la Ville afin d'orienter ou faciliter ses travaux

- La Communauté d'agglomération et la ville de Bressuire ont déjà l'habitude de travailler conjointement. Certains projets sont mêmes en co-maîtrise d'ouvrage. Les services de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et les services concernés de la ville de Bressuire s'appuieront sur le Comité technique « Action Cœur de Ville » qui associe également les services de l'Etat et qui aura pour objet la coordination de l'ensemble des actions.
- Le dispositif n'a pas vocation à se substituer aux démarches collaboratives et procédures existantes. Aussi, les modes de collaboration tiendront compte des dispositifs collaboratifs usités respectivement (concertation, collaboration...) et s'appuieront de manière privilégiée sur les modalités et instances existantes, selon les thèmes et les acteurs.
- La Mise en place de comités techniques thématiques et de pilotage pourrait s'envisager de façon ponctuelle.
- Les outils et méthodes prévus pour garantir l'ambition, la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre seront précisés collégialement au cours de la phase d'initialisation.
- Afin d'assurer transparence et information sur le dispositif, il sera fait régulièrement et au moins une fois par an un point au sein du Conseil Municipal, mais également au sein du conseil de quartier Centre Ville. L'avancement du projet fera l'objet d'une rubrique sur le site internet et dans le magazine municipal MOSAÏQUE.

Comité de projet

Le Comité de projet est présidé par le Maire de Bressuire, et président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Le Sous-Préfet de Bressuire et le directeur départemental des territoires, « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet, y participent nécessairement.

Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux y sont représentés.

Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima de façon trimestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de six ans, à savoir jusqu'au 31 décembre 2024.

Ce délai intègre une **phase d'initialisation** de dix-huit (18) mois maximum visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville.

Les parties se réuniront alors pour inscrire, par voie d'avenant à la présente, le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, ce qui engagera la seconde **phase dite de déploiement**.

La phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute évolution de l'économie générale de la convention ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional d'engagement.

A tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Phase d'initialisation

- Réalisation du diagnostic
 - *Activités*

Dès signature de la présente convention, la ville de Bressuire et la communauté d'agglomération engageront la réalisation d'un diagnostic de la situation de leur cœur d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme. Il s'appuiera sur les diagnostics existants.

Le diagnostic sera réalisé à l'échelle d'un périmètre d'étude intégrant la ville-centre. Ce périmètre (le « **Périmètre d'étude** ») permettra notamment d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.) entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie de la ville de Bressuire, ceci afin d'envisager les rééquilibrages et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du cœur d'agglomération.

De nombreuses études du territoire ont déjà été élaborées dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs, mesures, protocoles comme le contrat de la Ville, les documents sectoriels PLH, PLUi (en cours) et le SCOT. Ont également été élaborées des études par des étudiants (sur le commerce, sur les friches ferroviaires et les friches de l'ancien collège et l'ancien hôpital). Une étude urbaine sur le quartier Valette, un Plan Paysage et des diagnostics plus spécifiques pour une plateforme multimodale, le marché couvert permettent également d'apporter des informations sur le cœur de ville.

L'ensemble de ces documents va faire l'objet d'une synthèse qui pourra être utilisée pour élaborer le diagnostic relatif au périmètre d'étude.

Le diagnostic couvrira les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- **Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l’habitat en centre-ville ;**
 Analyse des dynamiques sociodémographiques ;
 Analyse de la quantité et de la qualité du logement (nombre, prix et adéquation avec les revenus des ménages, typologie, services – parking / accessibilité, vacance, salubrité, performance thermique, etc.) ;
 Animation et structuration de l’offre
 Inventaire détaillé de la maîtrise foncière des immeubles, îlots où il faut intervenir

- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;**
 Analyse des dynamiques économiques (évolution, typologies, attractivité, rotation, etc.) ;
 Analyse de l’occupation économique (cartographie d’implantation, type d’occupation, surfaces occupées, vacance, caractéristiques des surfaces vacantes au regard des demandes du marché, etc.) ;
 Analyse des dynamiques propres au commerce rotation, impact des nouveaux modes de consommation, etc.) ;
 Animation et structuration de l’offre (lisibilité de commercialisation des locaux, associations d’entreprises, associations de commerçants, animations commerciales du centre-ville, etc.) ;

- **Axe 3 – Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions ;**
 Analyse des déplacements et des points d’attractivité majeurs du territoire ;
 Analyse de l’accessibilité du cœur de ville
 Organisation des interconnexions ;
 Analyse du stationnement et de la politique tarifaire associée en cœur de ville ;
 Evolution de la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
 ...

- **Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine ;**
 Cartographie des éléments de paysage et de patrimoine structurants ;
 Identification synthétique des formes urbaines et architecturales caractéristiques ;
 Identification des espaces publics structurants et potentiels et de leurs usages ;
 Identification et caractérisation du bâti en état d’abandon ou de ruine dont les bâtis à caractère patrimonial;

- **Axe 5 – Fournir l’accès aux équipements et services publics.**
 Identification des équipements publics structurants et de leurs usages ;
 Animation et structuration de l’offre de service public proposée ;
 Analyse de l’accès et de l’efficience des réseaux : eau, assainissement, énergies, numérique,

La synthèse des diagnostics intégrera également les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l’innovation, le recours au numérique et l’animation du cœur de ville.

Essentielle pour définir la stratégie, la cohérence des actions et la lisibilité des financeurs, la synthèse des diagnostics vise à partager une vision transversale systémique du territoire Bressuirais et de son cœur d’agglomération.

Cette mise en perspective des diagnostics au regard des enjeux identifiés (développement de l’enseignement supérieur, du tourisme, du numérique, de l’animation urbaine...) fera apparaître des thématiques et expertises à approfondir pour appréhender la vision d’ensemble des problématiques du territoire. Elle considérera les capacités des collectivités et structures en place pour s’assurer de la mise en œuvre du plan d’Action pour renforcer et prolonger l’effort de mutation.

Une synthèse sera restituée sous forme d'une matrice AFOM (Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces) qui sera établie de manière globale et pour chacun des axes.

La synthèse des diagnostics fera l'objet d'une présentation en Comité de projet.

Plus spécifiquement, les Parties conviennent que le diagnostic réalisé, comprendra les études suivantes :

Référence	Description succincte de l'étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
D.1	Inventaire et descriptif des études et diagnostics existants	2018-2019	à voir si réalisée en interne - au vu du responsable de projet
D.2	Etude sur le commerce, les activités économiques et les services et notamment <ul style="list-style-type: none"> • l'analyse de la consommation et des comportements des ménages, des attractions, des évactions • l'analyse de l'offre commerciale et de services en rapport avec les besoins d'une ville de 20000 habitants 	2018-2019	En attente
D.3	Etude sur la mobilité et accessibilité, analyse des flux	2018-2019	En attente
D.4	Etude détaillée de l'habitat en cœur de ville : <ul style="list-style-type: none"> -repérage, diagnostic (vacance, diagnostic immobilier, état des logements...), étude préalable -Etude pré-opérationnelle ciblée sur l'Habitat et le logement 	2018-2019	En attente
D.5	Synthèse de l'ensemble des études et élaboration d'un diagnostic sous la forme d'une analyse AFOM ; définition de la stratégie	2019	En attente
			[Total]

L'avancement de l'élaboration du Diagnostic fera l'objet de présentation lors des séances du Comité de projet.

Soutiens des partenaires à l'élaboration du diagnostic

Un co-financement de la Caisse des Dépôts est envisagé à hauteur de 50 % maximum (dans la limite de 75 K€) pour la réalisation d'études dans le cadre d'une démarche d'accord-cadre général.

- **Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville**

- *Activités*

Les Collectivités engagent la définition d'une stratégie d'intervention puis l'élaboration d'un projet de redynamisation du cœur de ville (le « **Projet** »).

Ce projet devra détailler :

- le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus à l'issue de son déploiement ;
- le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sein duquel s'inscriront l'essentiel des actions (*en préparation de la création des ORT dans la loi*) ;
- les actions de redynamisation envisagées pour chacun des axes avec, notamment, (i) la justification de leur pertinence au regard du diagnostic et de leur faisabilité (maturité, soutenabilité financière, calendrier de réalisation réaliste, etc.) ; et (ii) les modalités de mise œuvre envisagées ; enfin (iii) les objectifs de résultat définis par le comité de projet.
- le budget global consolidé du projet, comprenant notamment les participations des budgets généraux et annexes des collectivités, les parts des maîtres d'ouvrage quand les collectivités ne le sont pas, et les parts attendus des partenaires cofinanceurs.
- le calendrier global de déploiement du projet.

Comme pour le diagnostic, le projet devra intégrer de façon systématique les thématiques transversales de transition énergétique et écologique, d'innovation, de recours au numérique et d'animation des centres-villes.

L'avancement de l'élaboration du projet fera l'objet de présentation lors de séances du Comité de Projet.

Soutiens des partenaires financeurs à l'élaboration du projet

Cet article sera précisé par voie d'avenants

- **Achèvement de la phase d'Initialisation**

A l'issue de la préparation du diagnostic et du projet détaillé par le Comité de Projet, les collectivités délibéreront pour valider leurs engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant actant de l'achèvement de la Phase d'Initialisation et de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action à la convention lors de la signature de cet avenant.

Phase de déploiement

Cet article sera inséré par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation

Suivi et évaluation

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacun des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs commun au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Convention signée en XXX exemplaires, le XXX 2018

Ville de Bressuire	Communauté d'Agglomération du Bocage-Bressuirais	Etat
Jean-Michel BERNIER	Jean-Michel BERNIER	Isabelle DAVID
Caisse des dépôts	Action Logement	ANAH
Patrice BODIER	Philippe DEJEAN	Isabelle DAVID
Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine	UCIVAS	Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres
Philippe GRALL	Brigitte ROMANE	Philippe DUTRUC

Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Deux-Sèvres	Cllh des Entreprises du Bocage Bressuirais	
Nathalie GAUTHIER	Eric FONTENEAU	

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/XXX en date du

ANNEXES

- Annexe 1– Périmètre d'étude

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-014

CA-2018-102 Approbation du projet de Convention Cadre
pluriannuelle Action Cœur de Ville de Guéret

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- 102

Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle

Action Cœur de Ville de Guéret

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de GUERET ;
- DELEGUE au bureau l'examen des modifications importantes ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Guéret 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 01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales,*

Alexandre PATROU



CONVENTION CADRE ACTION CŒUR DE VILLE DE GUÉRET



Sommaire

Préambule	p.4
Article 1 Objet de la convention	p.10
Article 2 Engagement des parties	p.10
Article 3 Organisation des collectivités	p.11
Article 4 Comité de projet	p.14
Article 5 Durée, évolution et fonctionnement général de la convention	p.15
Article 6 Phase d'initialisation	p.15
Article 7 Phase de déploiement	p.22
Article 8 Suivi et évaluation	p.33
Article 9 Traitement des litiges	p.34

ANNEXES

Annexe 1- Plan des périmètres d'intervention	p.36
Annexe 2 - Calendrier détaillé du projet	p.38
Annexe 3 - Fiches actions matures et prévues 2019-2022	p.41
Annexe 4 – Annuaire des contacts	p.86

ENTRE

- La Commune de Guéret représentée par son maire, Michel VERGNIER,
- La Communauté d'agglomération du Grand Guéret représentée par son président, Éric CORREIA,

ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** » ;

d'une part,

ET

- L'État représenté par Mme Magali DEBATTE, Préfète du département de la Creuse, ou son représentant,
- La Banque des Territoires, représentée par Annabelle VIOLLET, Directrice régionale adjointe, Directrice déléguée Limoges
- Le groupe Action Logement représenté par son président Bruno ARCADIPANE ou son représentant,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par sa présidente Nathalie APPERE ou son représentant,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par son président Olivier Klein ou son représentant.
- Le Conseil départemental de la Creuse représentée par sa présidente Valérie SIMONET, ou son représentant,

ci-après, les « **Partenaires financeurs** »

d'autre part,

AINSI QUE

- l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA) représenté par sa présidente Laurence ROUEDE, ou son représentant,
- La chambre de commerce et d'industrie de la Creuse représenté par son président Gilles BEAUCHOUX, ou son représentant,
- La chambre de métiers et de l'artisanat de la Creuse représenté par son président Paul CHAPUT, ou son représentant,
- Creusalis, bailleur social représenté par son Directeur général Frédéric SUCHET, ou son représentant,

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

C'est ce rôle que le programme « Action cœur de ville » (« le programme »), engageant le Gouvernement sur la durée de la mandature et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets (« le projet ») de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat, de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. C'est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Le programme concerne 222 villes bénéficiaires, dont certaines en binôme, présentées le 27 mars 2018.

La Commune de Guéret est bénéficiaire du programme. Son cœur de ville présente en effet les enjeux suivants :

Démographie : La Ville de Guéret, préfecture du département de la Creuse, constitue le pôle urbain central de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (25 communes, 29 385 habitants en 2015). La Ville de Guéret regroupe 13 492 habitants en 2015 qui représentent 45,9 % de la population du territoire intercommunal et concentre une grande partie des commerces et services du bassin de population.

Depuis 1982, Guéret connaît une déprise démographique continue. Entre 2010 et 2015, la population a diminué de - 0,6% pour atteindre les 13 492 habitants en 2015. (source Insee, mars 2018).

Cette tendance touche dans une moindre mesure l'agglomération du grand Guéret. La période 2010-2015 fait apparaître un solde positif de 287 habitants pour la Communauté d'agglomération. 16 communes voient leur population augmenter et 8 diminuer, dont Guéret avec un taux de -0,6%. Pour la période 2009-2014 ce taux était de -3,6%.

Guéret connaît également une baisse continue de la taille des ménages. En 2014, un habitant sur 2 vit seul à Guéret. Ce chiffre est à mettre en parallèle à celui du revenu médian qui s'élève à 18 941 € ; chiffre inférieur à celui de l'agglomération (19 799 €) et au national (21 770 €).

La ville de Guéret (et de façon plus large son bassin de vie) est marquée par le vieillissement de sa population. La part des plus de 60 ans atteint 30% de la population.

Enjeux :

- Renverser la courbe démographique – augmentation de population ;
- Veiller à une mixité intergénérationnelle ;
- Retrouver un attrait pour l'installation à Guéret.

Économie : L'économie est marquée par le secteur des services, et en particulier de l'administration publique, ce qui peut être un élément de fragilité, en lien avec les restructurations administratives. Bien que le tissu des entreprises de production soit peu développé, le nombre de créations d'entreprises tend toutefois à croître.

La présence de start-up industrielles, de formations supérieures (500 d'étudiants) et de cluster autour du pôle domotique en particulier sont des atouts notables pour cette ville moyenne.

Malgré un cadre de vie de qualité, le territoire souffre d'un déficit d'image et d'attractivité, en partie intériorisé par les habitants, et ce, malgré des initiatives en matière touristique et un positionnement marquant sur les sports de nature. La ville de Guéret joue insuffisamment son rôle d'ambassadrice du potentiel touristique du territoire (Office du Tourisme vieillissant, peu de mise en avant des produits et savoir-faire locaux) alors même que le tourisme est un levier de développement déjà présent et qui mériterait d'être développé. La communauté d'agglomération compte 7827 lits touristiques, dont 1727 lits marchands (20 %) et 6100 résidences secondaires (80 %).

L'économie présentielle liée au tourisme et à l'arrivée de population reste donc limitée et peine à contribuer significativement à l'économie du territoire.

L'activité commerciale a par ailleurs été marquée par le développement d'enseignes sur la commune de Guéret, en périphérie du centre-ville et proche de la route RN 145 Centre-Europe Atlantique (RCEA à 2X2). Cette offre nouvelle doit contribuer à réduire l'évasion commerciale vers les deux plus proches pôles urbains que sont Limoges et Montluçon. Elle a toutefois contribué en partie à concurrencer l'offre de centre-ville (en particulier des cellules de tailles intermédiaires occupées par des franchises d'habillement).

L'offre commerciale de centre-ville s'est progressivement érodée, au gré notamment de départs en retraite, et d'une perte d'attrait, en particulier de la Grande rue, pour les porteurs de projets. La vacance commerciale en centre-ville atteint 25%, avec un pic à 37% dans la Grande rue, artère commerciale historique.

L'offre peine à se renouveler et se moderniser, dans un contexte démographique défavorable, de perte d'emploi dans le centre (emplois publics), et plus globalement de concurrence d'internet.

Les locaux commerciaux peuvent ne plus correspondre en surface, esthétique, accessibilité et tarif de loyer, aux besoins actuels.

Les commerçants accusent un retard par rapport aux attentes et standards proposés en termes de concept commercial, de produits, de pratiques et outils de la relation client, et peinent à s'organiser collectivement pour développer une offre de services mutualisés et d'animations.

Toutefois l'arrivée de nouvelles enseignes montre que le rebond est possible. Toutefois il doit se manifester aussi en centre-ville. Les emplois administratifs en centre, le marché de plein vent attractif le samedi et la mobilisation maintenant affirmée des pouvoirs publics locaux sont des atouts pour la réussite de la redynamisation du commerce de centre-ville.

Enjeux :

- Promouvoir une nouvelle image du bassin de vie de Guéret, facteur d'attractivité ;
- Amplifier la qualité d'accueil sur le territoire et en particulier à Guéret ;
- Diversifier les moteurs économiques vers l'économie productive et présentielle en confortant la consommation locale ;
- Renforcer le pôle d'enseignement supérieur ;
- Dynamiser le commerce et les services, en particulier en centre-ville en confortant et modernisant l'axe marchand (espaces publics et locaux), en confortant les flux par des équipements et services et en facilitant l'accès au centre-ville (multimodalité des transports).

Habitat : La Ville de Guéret est dotée d'une part de logement social importante (26% des résidences principales selon le diagnostic stratégie de peuplement), située pour partie en continuité immédiate du centre-ville historique. Ces ensembles sont reconnus Quartier Prioritaire politique de la ville (QPV, de niveau régional). Le parc social est donc important mais ses caractéristiques répondent moins bien aux attentes actuelles. Dans un contexte de déprise démographique, d'aggravation des situations de précarité et de desserrement des ménages, le parc a tendance à être surdimensionné, engendrant un phénomène de vacance en devenir.

Le centre-ville est composé d'un bâti ancien qui est marqué par l'importance du locatif (77% des résidences principales), les immeubles ayant souvent été divisés dans une logique d'investissement locatif. Les propriétaires résidents sont peu nombreux et la population résidente s'est progressivement paupérisée (30% de pauvreté). La faible mixité sociale s'amplifie, ayant un effet repoussoir pour les classes moyennes et élevées, qui préfèrent opter pour un habitat individuel dans une ambiance « campagne » en périphérie.

En outre, le logement en centre-ville répond mal aux attentes actuelles – superficie, lumière, espace extérieur -, la vacance tend à être importante (16% du parc total) et une part des immeubles est vétuste et/ou énergivore.

Le marché immobilier est détendu ; les propriétaires vendeurs sont parfois en décalage avec le prix du marché et peinent à trouver acquéreur.

Enjeux :

- Rééquilibrer la démographie à Guéret en régulant l'étalement urbain via la planification d'urbanisme et la valorisation des attraits de la centralité ;
- Retrouver une mixité sociale et intergénérationnelle en redonnant envie d'habiter aux jeunes, notamment aux étudiants, aux actifs et aux familles et aux seniors ;
- Produire une nouvelle offre de logement par réhabilitation, reconstruction de logements conformes aux attentes actuelles, conditions d'habitat décentes et cadre de vie agréable ;
- Assurer le renouvellement urbain ;
- Rapprocher et connecter les quartiers, dont les secteurs QPV, dans la ville (liaison, accès, cheminements, espaces publics...).

Mobilités, espaces publics et services : Guéret est très accessible via la RN 145, route Centre-Europe Atlantique à 2 fois 2 voies, disposant d'un nœud important avec l'A20, qui traverse le département dans un axe Ouest - Nord-Est. Elle est située à environ 1 heure de Limoges, 1h45 de Clermont-Ferrand, 40 minutes de Montluçon et 40 mn d'Aubusson par la RN 941.

Le territoire est doté d'une gare SNCF à Guéret.

L'agglomération a mis en place en 2013 un réseau de bus à Guéret et un service de transport à la demande à l'échelle de l'agglomération.

Toutefois l'essentiel des déplacements a lieu en voiture. L'offre de stationnement public est importante (1 600 places) mais est fortement mobilisée pour les besoins des salariés (700 places environ), notamment d'administrations publiques (habitant en périphérie le plus souvent) et le besoin des résidents (densité importante).

Le cadre de vie sur le territoire est de qualité, en particulier grâce aux espaces naturels et agricoles. Si la ville de Guéret est bordée par la nature, visible depuis le centre-ville (reliefs boisés), la ville a toutefois une physionomie qui peut être perçue comme manquant d'attrait, du fait de la pierre de granit pour le bâti ancien, une entrée de centre-ville depuis la 2X2 voies bordée par la zone commerciale et des logements HLM de grande hauteur. L'hyper-centre est néanmoins riche d'un bâti historique de qualité, mais insuffisamment réhabilité et mis en valeur, et est bordé par le lac artificiel et parc de Courtille (24 ha.) donnant un accès privilégié à la nature, lieu de détente et de loisirs apprécié et poumon vert de la ville.

Les espaces publics sont marqués par l'omniprésence de la voiture qui laisse peu d'espaces à la flânerie piétonne et aux espaces de détente. Les places publiques sont progressivement souvent devenues des parkings. Les trottoirs sont souvent réduits et en mauvais état. La déambulation piétonne n'est ainsi pas favorisée et est donc réduite en centre-ville. Les déplacements en vélo restent marginaux. Les étudiants logent en centre-ville mais sont peu visibles dans le centre. Le centre-ville a perdu en offre de commerce et ainsi peine à être attractif et vivant.

La ville de Guéret est marquée par une offre culturelle et de loisirs satisfaisante, diversifiée, ainsi qu'un réseau associatif riche. Guéret est doté d'équipements culturels de centralité : cinéma, musée, BIJ, médiathèque, espace Fayolle, tiers Lieux.

Enjeux :

- Intensifier les usages du centre-ville en commerce, services, équipements, loisirs et animations ;
- Développer les alternatives à la voiture et faciliter l'accès multimodal vers le centre-ville ; favoriser les cheminements doux (piétons, vélo) ;
- Améliorer la qualité perçue et la convivialité des espaces publics ;
- Mettre en valeur la qualité des paysages urbains du centre-ville et accroître la présence végétale en ville ;
- Impliquer les acteurs et les citoyens pour co-construire les changements

Synthèse des enjeux

ENJEU	pour le BASSIN DE VIE - agglomération	pour la VILLE CENTRE - Guéret
Démographie	Conforter la courbe démographique Veiller à une mixité intergénérationnelle	Renverser la courbe démographique - augmentation de population Retrouver un attrait pour l'installation à Guéret
Economique	Promouvoir une nouvelle image du bassin de vie de Guéret, facteur d'attractivité Amplifier la qualité d'accueil sur le territoire Diversifier les moteurs économiques vers l'économie productive et présente en confortant la consommation locale Renforcer le pôle d'enseignement supérieur	Renouveler l'image de Guéret afin qu'elle joue son rôle de vitrine du territoire Amplifier la qualité d'accueil de nouveaux guérétois Dynamiser le commerce et les services, en particulier en centre-ville en confortant et modernisant l'axe marchand (espaces publics et locaux), en confortant les flux par des équipements et services et en facilitant l'accès au centre-ville (multi modalité des transports).
Habitat	Rééquilibrer la démographie à Guéret en régulant l'étalement urbain via la planification d'urbanisme et la valorisation des attraits de la centralité Assurer le renouvellement urbain	Retrouver une mixité sociale et intergénérationnelle en redonnant envie d'habiter aux jeunes, notamment aux étudiants, aux actifs et aux familles et aux seniors Réhabiliter pour des logements conformes aux attentes actuelles, conditions d'habitat décentes et cadre de vie agréable Rapprocher et connecter les quartiers, dont les secteurs QPV, dans la ville (liaison, accès cheminements, espaces publics...)
Accessibilité,	Développer et faciliter l'accès	Développer les alternatives à la voitures et

Mobilités, connexions	multimodal vers Guéret et au sein du bassin de vie ; favoriser les cheminements doux	faciliter l'accès multimodal vers le centre-ville ; favoriser les cheminements doux (piétons, vélo) ;
Formes urbaines, Espaces publics, patrimoine et services	Conforter les atouts de centralité de Guéret pour le développement et rayonnement du bassin de vie Impliquer les acteurs et les citoyens pour co-construire les changements	Intensifier les usages du centre-ville en commerce, services, équipements, loisirs et animations ; Améliorer la qualité perçue et la convivialité des espaces publics ; Mettre en valeur la qualité des paysages urbains du centre-ville et accroître la présence végétale en ville ;

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par les collectivités pour surmonter ces difficultés, parmi lesquelles peuvent être citées :

Réalisations transversales et de formalisation de projet de territoire :

Planification d'urbanisme : SCOT de l'agglomération, PLU et cartes communales pour les communes dotées. Révision engagée du PLU de Guéret (phase PADD) et d'autres documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) de communes de l'agglomération ;

Agenda 21/Projet de territoire 2040 de la communauté d'agglomération approuvé par délibération du 14/12/2017 ;

Agenda 21 reconnu en 2015 de la ville de Guéret ;

Achèvement en 2018 de l'étude du Projet urbain Guéret 2040.

Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 ;

Convention TEPCV de la communauté d'agglomération et de la ville de Guéret ;

Contrat de ruralité 2017-2020 sur le territoire de la communauté d'agglomération ;

Projet NPNRU du quartier prioritaire régional Albatros à Guéret ;

Renouvellement de la convention de partenariat (Guéret, Communauté d'agglomération, chambres consulaires, associations de commerçants sédentaires et non sédentaires) pour la redynamisation du centre-ville de Guéret (délibération du 22 janvier 2018) ;

Réalisations en termes d'habitat :

Opération d'acquisition / amélioration de logements sociaux publics par la SCOOP « la maison Familiale Creusoise »

PIG départemental pour l'amélioration de l'habitat privé, 2016-2019 ;

Instauration par la ville de Guéret de la taxe d'habitation sur les logements vacants ;

Étude pré opérationnelle à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat "renouvellement urbain" (OPAH-RU) du centre ancien de la ville de Guéret engagée en 2017-2018 ;

Élaboration de la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain en cours de rédaction sur le quartier prioritaire de l'albatros.

Signature et mise en œuvre d'une convention opérationnelle entre la ville, l'Agglo et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine sur « l'îlot IRIS » du centre-ville de Guéret.

Réalisations en termes de développement économique et de Commerce :

Développement d'un pôle domotique et santé en 2011 ;

Création d'un tiers lieu (La Quincaillerie) par la Communauté d'agglomération en 2016. Développement du tiers lieu engagé en 2018 par son déplacement prévu vers des locaux plus spacieux en cours d'aménagement en bordure du centre-ville et dans le Quartier Prioritaire de la Ville ;

Manager de centre-ville d'avril 2016 à mai 2018 ;

Instauration d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce en 2017 ;

Candidature de la Ville de Guéret à l'appel à projet FISAC opérations collectives 2017 ;

Installation de boutiques éphémères (artisans créateurs) depuis 2016 ;

Installation d'un Point Info. Centre-ville en 2017 ;

La redéfinition, modernisation d'actions d'animations commerciales (marché de Noël, marchés nocturnes/de producteurs, la place en terrasse, fête de la bière) depuis 2016.

Réalisations en termes d'accessibilité, mobilités et connexions :

Installation progressive d'équipements de parking vélos ;

Recherche de foncier en entrée de ville secteur rond-point Arfeuillères pour déplacement parking voiture situé Place Bonnyaud, 2018 ;

Expérimentation d'autres usages (détente, loisir, piéton) en période estivale en aménagement provisoire du parking Place Bonnyaud – opération « Place en terrasse » 2016, 2017, 2018 ;

Élaboration du Plan global de déplacement à l'échelle de l'agglomération et réorganisation du réseau Agglo'Bus en 2017.

Réalisations en termes de formes urbaines, espaces publics et patrimoine :

Opération d'incitation à la rénovation des façades dans le périmètre du quartier historique hyper-centre – « opération façade » ; 2012 à ce jour, inscrite au PLH jusqu'en 2019.

Rénovation du square Jorrand situé en hyper-centre, inauguré le 5/07/2018.

Création d'un parcours d'interprétation urbain dans le centre-ville, par la Communauté d'agglomération du Grand Guéret, en collaboration avec l'Office du tourisme, mise en place courant 2018.

Réalisations en termes d'équipements, services publics et du vivre ensemble :

Installation des services en centre-ville : CAVLANIMA et Point Info centre-ville, bureau informations jeunesse ;

Étude en vue de la construction d'un centre aqua ludique ;

Étude de faisabilité d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire ;

Action d'accueil des nouveaux guérétois : intégration des étudiants, cafés accueils ;

Politique active de soutien aux associations, politique culturelle, sportive et sociale.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'agglomération de Guéret appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'État et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Le programme s'engage dès 2018 par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention-cadre (« la convention »), a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme sur la commune de Guéret. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

Article 2. Engagement général des parties

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'État s'engage (i) à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.
- La Caisse de La Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :
 - Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville et de l'agglomération de Guéret. Seront prioritairement retenues les actions dédiées aux projets économiques, commerciaux, urbains ;
 - Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
 - Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;
 - Financer sous forme de Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville, les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) (après l'adoption de la loi ELAN)

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité local de projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre CDC Cœur de Ville. »

- L'agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat soutiendra la réhabilitation sur le centre ancien par le biais de l'OPAH-RU sur le centre de Guéret.
- L'ANRU s'engage à intervenir en financement des actions portées dans le cadre de la réhabilitation urbaine du quartier QPV Albatros en complément de l'intervention des autres partenaires.

- Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux, à financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes, pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement. L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au renouvellement de l'offre de logement locative afin de :

- répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;

- contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.

Dans ce cadre, Action Logement finance les opérateurs de logement sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers incluant les pieds d'immeuble, considérés comme stratégiques par la collectivité.

Action Logement dédie à cet emploi de la PEEC versée par les entreprises (Participation des employeurs à l'effort de construction) la somme de 1,5 Milliards d'euros sur 5 ans, pour solvabiliser la part du coût des opérations d'investissement qui ne peut être supportée par l'économie locative des immeubles, en :

- préfinançant leur portage amont,

- finançant en subventions et prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles à restructurer. »

- Les collectivités s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement ; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- Les partenaires financeurs s'engagent à (i) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.
- Le Conseil départemental s'engage à soutenir les actions de redynamisation du cœur de ville de Guéret dans le cadre de sa politique d'intervention (habitat, numérique, tourisme, ingénierie...).

Les autres partenaires :

- L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) s'engage à soutenir toute action contribuant à la réalisation du projet de redynamisation du cœur de ville de Guéret et impliquant une maîtrise foncière et éventuellement des études entrant dans son champ de compétence, dans le cadre de la convention opérationnelle passée avec la commune de Guéret et la communauté d'agglomération du Grand Guéret.
- La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) s'engage à apporter son expertise et contribuer en particulier aux actions de diagnostic et accompagnement de commerçants du centre-ville de Guéret.
- La Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) s'engage à apporter son expertise et contribuer en particulier aux actions de diagnostic et accompagnement d'artisans du centre-ville de Guéret.
- Creusalis, bailleur social, s'engage à contribuer au programme de renouvellement urbain du cœur de ville, notamment pour les quartiers NPNRU Albatros.

Article 3. Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et l'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

• Désignation, rôle et mode de collaboration du Directeur de projet

Le projet est suivi par le directeur de projet placé sous l'autorité de M. le Maire de Guéret. Il est positionné dans les services de la direction générale de la Ville de Guéret et travaille en lien étroit avec le directeur général des services de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Le directeur de projet occupe à temps plein une fonction de pilotage projet transverse. Il impulse, mobilise, anime, coordonne et assure le suivi de l'avancement avec les élus et les différents services impliqués, tant de la Ville de Guéret (ville) que de l'Agglomération du Grand Guéret (CAGG), et les partenaires locaux et nationaux. Le directeur de projet veillera à faciliter l'intervention et l'interaction de chaque acteur, ainsi que la gestion des processus de décision. Il s'appuie sur une équipe projet désignée.

Le directeur de projet assure l'animation régulière du réseau des acteurs locaux : assistants à maîtrise d'ouvrage, opérateurs urbains (EPF NA, SELI, aménageurs et promoteurs privés), opérateur du suivi-animation de l'OPAH-RU, acteurs de l'immobilier et de la construction (syndics professionnels et bénévoles, entreprises du bâtiment et artisans, maîtres d'œuvre, bureaux d'études spécialisés, urbaniste, architecte, paysagiste), bailleurs sociaux, Action logement, CDC, autres partenaires financiers identifiés sur les territoires, commerçants et CCI et CMA, services publics, etc.

Un comité de projet assure le suivi du programme « Action cœur de ville ». Le directeur de projet assure une fonction de secrétariat général du comité. En outre le directeur de projet associe étroitement le manager de commerce.

Le directeur de projet est l'interlocuteur privilégié de la DDT.

Les missions du directeur de projet :

En phase pré-opérationnelle :

- assurer le suivi de la convention OPAH-RU de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret

contribuer à la définition des objectifs qualitatifs et quantitatifs du programme ;

- proposer les partenariats à conclure ;
- définir la stratégie d'intervention ;
- élaborer le projet de convention de l'opération (ou l'avenant à la convention-cadre Action cœur de ville définissant la phase "déploiement").

En phase opérationnelle (ou phase "déploiement" de la convention-cadre Action cœur de ville) :

- mettre en œuvre et suivre les partenariats financiers ;
- mobiliser et animer l'ensemble des partenaires opérationnels et des intervenants de l'opération ;
- élaborer une stratégie de concertation avec les habitants et de la mettre en œuvre ;
- élaborer une stratégie de communication et de valorisation du programme et de ses réalisations ;
- assurer une fonction d'appui et de conseil auprès des instances décisionnelles des maîtres d'ouvrage ;
- assurer le suivi et le bilan du programme et d'organiser l'évaluation du programme.

• L'équipe projet

L'équipe projet

Le Directeur de projet, recruté au 1^{er} juillet 2018, placé au sein de la Mairie de Guéret, assure le pilotage opérationnel du projet pour le compte des exécutifs de la Mairie de Guéret et de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Il anime l'équipe projet et le Comité de projet.

Il est assisté d'une équipe projet composé de techniciens référents municipaux et communautaires, ainsi que de l'État. Elle convie des techniciens spécialisés selon l'ordre du jour

Référents des services municipaux et intercommunaux au sein de l'équipe projet :

Services Ville de Guéret :

Directrice générale des services (supervision et référent axe équipements, services)

Directrice générale adjointe,

Directeur des services techniques,

Assistant(e) (secrétariat du projet ACV)

Services du Grand Guéret :

Directeur général des services (supervision et référent axe équipements, services)

Animatrice Habitat,

Chef du service développement économique,

Responsable de la régie des transports,

Des référents élus de la Mairie et Grand Guéret sont désignés (par axe de projet) et suivent particulièrement les travaux de l'équipe projet (cf. annexe).

Le cas échéant

Services de l'État :

Le référent départemental de l'État, Secrétaire général de la Préfecture de Creuse ;

Le chef de projet, Conseillère projets et territoires à la DDT de Creuse

Partenaires : Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat.

Un annuaire des contacts des membres de l'équipe projet figure en annexe de la présente convention.

• **Outils et méthodes**

Sous l'impulsion du directeur de projet, l'équipe projet se réunit de manière périodique pour faire le point sur l'état d'avancement du projet et le mode de mise en œuvre des actions. L'équipe projet permet d'assurer l'articulation et la coordination dans l'avancée des différentes actions. Elle s'appuie autant que de besoin sur les acteurs locaux.

L'équipe projet travaille avec des outils communs, en particulier un document référence partagé de suivi de l'avancement des actions et assure une transmission d'information fluide (liste mails, documents en ligne...). Un processus de suivi-évaluation est mis en place pour piloter l'avancée et fournir les éléments au comité de projet.

La Ville de Guéret et la Communauté d'agglomération du Grand Guéret mettent en œuvre les principes de la méthode éco-quartier et prévoient la signature de la charte éco-quartier après validation par les conseils municipaux et communautaires en septembre 2018.

• **Moyens et étapes pour la communication**

L'information et l'implication des acteurs locaux et de la population du bassin de vie sera menée par : une information périodique (information dans les journaux d'information des collectivités, affichage, réunions publiques), la participation des instances consultatives en place (conseil de quartier et conseil citoyen), et des processus de concertation, réunions publiques et groupes consultatifs et de co-construction de projets (groupes de travail dit « atelier-projet »), à l'instar des ateliers d'urbanisme éphémères déjà mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet urbain Guéret 2040.

Article 4. Comité de projet

Le Comité de projet est co-présidé par monsieur le Maire de Guéret et par monsieur le Président de la communauté d'agglomération du grand Guéret.

Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'État » désigné par le préfet y participent nécessairement.

Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux y sont représentés.

Le Comité valide les orientations, rend les arbitrages nécessaires et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima de façon trimestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

Le Comité de projet

Pilote la stratégie du programme « action Cœur de ville »

Missions : assure le suivi des démarches locales, arrête la rédaction de la convention cadre pluriannuelle et de ses avenants et suit l'avancement de cette dernière, rend compte au Comité Régional, organise la communication et la valorisation du projet.

Composition :

Magali DEBATTE, Préfète de Creuse,

Olivier MAUREL, Secrétaire général, Préfecture de Creuse,

Didier LALLEMENT, Préfet de Région Nouvelle Aquitaine ; **Nicolas THIBAUT**, SGAR

Alain ROUSSET, Président du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine,

Valérie SIMONET, Présidente du Conseil Départemental de Creuse,

Éric CORREIA, Président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret ; **Guillaume SURLEAU**, Directeur général des services, **Pascal GERMAIN**, directeur de projet,

Michel VERGNIER, Maire de Guéret ; **Elodie BLANC**, Directrice générale des services,

Gilles BEAUCHOUX, Président de la CCI de Creuse ; **Philippe DALY**, Directeur,

Paul CHAPUT, Président de la CMA de Creuse ; **Erick PASCAL**, Secrétaire général,

Frédéric SUCHET, Directeur général de Creusalis,

Philippe GRALL, Directeur général EPF de Nouvelle-Aquitaine ; **Amaud HERRY** Directeur territorial,

Bruno ARCADIPANE, Président d'Action Logement ; **Jean François LEU**, Directeur régional,

Annabelle VIOLLET, Banque des territoires, Directrice régionale adjointe, Directrice déléguée Limoges ; **Nicolas JOYEUX**, Directeur territorial, délégation de Limoges,

Laurent BOULET, Directeur de la DDT de Creuse ; **Michel DEBRAY**, Directeur adjoint ; **Marie-Hélène RIBOULET**, chef de projet ACV, Conseillère projets et territoires,

Bernard ANDRIEU, Directeur de la DDCSPP de Creuse,

Yvan DAVIDOFF, Directeur de l'UT DIRECCTE de Creuse,

Nicolas CHEVALIER, Directeur de l'UDAP de Creuse, **Marie-Laure DUBOSCLARD**, technicienne UDAP.

Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de six (6) ans, à savoir jusqu'au 28 septembre 2024.

Ce délai intègre une **phase d'initialisation** qui se terminera au plus tard le 30 avril 2019 visant à compléter un diagnostic de la situation et à détailler le projet de redynamisation du cœur de ville.

Les parties se réuniront alors pour inscrire, par voie d'avenant à la présente, les compléments au diagnostic et les actions complémentaires à inscrire au plan d'actions, ce qui confortera la **phase dite de déploiement**.

La phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute **évolution de l'économie générale de la convention** ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation la mise en œuvre effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

Les fiches action sont validées et révisées par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional d'engagement.

A tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Article 6. Phase d'initialisation

a) Réalisation du diagnostic Activités

Dès signature de la présente convention, les collectivités engageront la réalisation d'un diagnostic de la situation de leur cœur d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme.

Si la collectivité dispose déjà d'un tel diagnostic, elle pourra soit le transmettre en l'état, s'il correspond aux attendus du programme, soit mettre à profit la phase d'initialisation pour réaliser certaines études d'actualisation ou d'approfondissement.

Le diagnostic sera réalisé à l'échelle d'un périmètre d'étude intégrant la ville-centre ainsi que tout ou partie de l'intercommunalité à laquelle elle appartient. Ce périmètre (le « **Périmètre d'étude** ») permettra notamment d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.) entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie, ceci afin d'envisager les rééquilibres et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du cœur d'agglomération.

Le diagnostic doit couvrir les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- **Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;**
- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;**

- Axe 3 – Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l’accès aux équipements et services publics.

Il devra également intégrer les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l’innovation, le recours au numérique et l’animation du cœur de ville.

Les parties conviennent que le diagnostic déjà réalisé par les collectivités de l’agglomération de Guéret comprend :

Référence	Description succincte de l’étude	Calendrier de réalisation
D1	Diagnostic du plan global de déplacement intercommunal	2012
D2	Étude de stationnement et de circulation Ville de Guéret	2013
D3	Diagnostic du Plan Local de l’Habitat (PLH) 2014-2019, CAGG	2014
D4	Diagnostic du contrat de ville - projet Albatros, CAGG	2015
D5	Étude de peuplement en vue d’élaborer la stratégie de peuplement du Grand Guéret, CAGG	2017
D6	Étude de programmation du pôle intermodal gare SNCF de Guéret, CAGG	2017
D7	Diagnostic commerce de la candidature à l’aap FISAC 2017, opération urbaine collective, Ville de Guéret : enquête consommateurs/habitants, enquête entreprises et commerçants non sédentaires	2017-2018
D8	Diagnostic et ateliers participatifs dans le cadre de l’élaboration du projet urbain « Guéret 2040 », Ville de Guéret	2017-2018
D9	Diagnostic partagé dans le cadre de l’élaboration de l’Agenda 21 de l’Agglomération « projet de territoire 2040 » : ateliers avec acteurs locaux et enquête habitants (2 500 contributions)	2017-2018
D10	Ateliers Pédagogiques Régionaux de l’École Nationale Supérieure de Paysage de Versailles-Marseille	2017-2018
D11	Diagnostic du Plan particulier pour la Creuse	2018

Plus spécifiquement, les Parties conviennent que le diagnostic réalisé par les Collectivités de l’agglomération de Guéret, comprendra les études suivantes :

Référence	Description succincte de l’étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)
D.1	<p>Étude pré-opérationnelle de l’OPAH-RU centre ancien de Guéret [Axe 1]</p> <p>Porteur : Communauté d’Agglomération du Grand Guéret (CAGG)</p> <p>L’OPAH-RU a été identifiée dans la stratégie globale de la CAGG en matière de politique de l’habitat, déclinée à travers les actions du Programme Local de l’Habitat (PLH), validé depuis 2014. Celle-ci concoure aux objectifs de mixité et de peuplement que l’Agglo et ses communes-membres doivent prochainement définir dans le cadre des conventions de mixité</p>	Avril décembre 2018	<p>45 160 €</p> <p>Cofinancements :</p> <p>CAGG 20% ;</p> <p>ANAH 50% ;</p> <p>Bdt 20% ;</p> <p>Ville de Guéret 10%</p>

	<p>sociale.</p> <p>Ce dispositif fait également partie des outils opérationnels à mettre en œuvre pour la redynamisation du centre-ville de Guéret, en parallèle à l'opération « façades » de l'Agglo, aux actions de revitalisation commerciale et aux travaux d'aménagement urbains réalisés et/ou envisagés par la ville de Guéret. Il renforce l'opportunité des actions pressenties dans le cadre du Contrat de Ville de l'albatros, traduit dans le protocole de préfiguration de l'ANRU.</p> <p>L'étude pré-opérationnelle est obligatoire ; sa qualité conditionne pour une large part la réussite de la future opération. Elle vérifie l'opportunité et détermine les conditions de mise en œuvre de l'OPAH-RU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en définissant le périmètre opérationnel (à la parcelle) et les problématiques prioritaires à traiter, - en proposant la stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser (partenaires techniques, financiers). <p>Cette étude doit également tenir compte des diagnostics réalisés et mettre en évidence les expertises ou les études (juridiques, foncières...) complémentaires à réaliser sur des secteurs particuliers où les enjeux sont particulièrement prégnants.</p> <p>Elle précise les modalités de mise en œuvre (plan d'actions et calendrier...).</p> <p>Les éléments attendus porteront ainsi sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'explicitation des enjeux et des objectifs sur le périmètre retenu, - les cadres opérationnels et les dispositifs ou outils fonciers et juridiques efficaces à mettre en place. <p>L'agglomération du Grand Guéret a pour objectif de mettre en œuvre ce dispositif renforcé d'amélioration de l'habitat privé dès 2019 (cf. fiche dédiée <i>action mature</i>)</p> <p>La CAGG et la ville ont également pour ambition dès 2018 de mobiliser parallèlement les outils d'interventions foncières (y compris coercitifs) avec les partenaires (EPF, bailleurs sociaux ou privés, investisseurs...) pour réaliser des opérations de démolition / reconstruction, de renouvellement urbain et/ou d'aménagement des espaces publics pour réaliser de nouvelles opérations à caractère innovant permettant de reconquérir le cœur de ville.</p>		
D.2	<p>Étude de commercialité [axe 2]</p> <p>Porteur : Ville de Guéret</p> <p>Afin de mener une action efficace, plus ciblée, d'aménagement du parcours commercial, d'intervention sur des cellules commerciales et de prospects de porteurs de projets, une étude de commercialité doit être réalisée.</p> <p>L'étude permettra d'apporter un conseil expert en matière de commercialité et devra fournir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une analyse du commerce actuel, des caractéristiques du parcours commercial: flux, 	Octobre 2018 à avril 2019	50 000 € HT Co-financements Etat, Bdt, EPF-NA

	<p>enseignes, CA ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une identification des manques, possibilités et priorités d'implantation de commerce (types, enseignes) ; - Une stratégie de prospects de commerces prioritaires (complément d'offre et locomotives) ; - Une analyse du potentiel et limites des locaux actuels au regard des commerces/enseignes recherchés et des besoins de restructuration et/ou développement de nouvelles cellules commerciales pour y répondre. <p>Ce conseil expert sera suivi par un Comité technique composé d'agents Ville-CAGG-CCI-CMA afin de favoriser le pilotage de l'étude, l'appropriation des préconisations et leur valorisation immédiate dans les actions opérationnelles matures (accompagnement porteurs de projet, management du commerce, réhabilitation/restructuration de commerce).</p>		
--	---	--	--

L'avancement de l'élaboration du Diagnostic fera l'objet de présentation lors des séances du Comité de projet.

4.1. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville

a) Activités

Les Collectivités complètent la définition d'une stratégie d'intervention puis l'élaboration d'un projet de redynamisation du cœur de ville (le « **Projet** »).

Ce projet devra détailler :

- le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus à l'issue de son déploiement ;
- le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sein duquel s'inscriront l'essentiel des actions (*en préparation de la création des ORT dans la loi*) ;
- les actions de redynamisation envisagées pour chacun des axes avec, notamment, (i) la justification de leur pertinence au regard du diagnostic et de leur faisabilité (maturité, soutenabilité financière, calendrier de réalisation réaliste, etc.) ; et (ii) les modalités de mise œuvre envisagées ; enfin (iii) les objectifs de résultat définis par le comité de projet.
- le budget global consolidé du projet, comprenant notamment les participations des budgets généraux et annexes des collectivités, les parts des maîtres d'ouvrage quand les collectivités ne le sont pas, et les parts attendus des partenaires cofinanceurs.
- le calendrier global de déploiement du projet.

Comme pour le diagnostic, le projet devra intégrer de façon systématique les thématiques transversales de transition énergétique et écologique, d'innovation, de recours au numérique et d'animation des centres villes.

L'avancement de l'élaboration du projet fera l'objet de présentation lors de séances du Comité de Projet.

Le projet est défini au § 7.2.

4.2. Mise en œuvre des actions matures

Le programme doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, avec des premières actions soutenues dès 2018.

Pour cette raison, les Parties ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville pourraient être lancées dès la phase d'Initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés.

Il s'agit des actions suivantes :

Les Fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables en 2018 et 1^{er} semestre 2019 figurent en annexe 3 à cette convention.

Référence	Description succincte	Lieu	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)	Partenaires Financeurs concernés
Actions matures (fiches actions en annexe)						
AX.1	AM.1- Pilotage du projet transversal de renouveau du centre-ville - programme action cœur de ville	ORT	Ville	07/2018 à 12/2024	520 000 €	ANAH Etat
AX.1	AM.2- Operation programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain	SIP	CAGG	2018 à 2023	(Etude/pre-op: 45160€) Phase réalisation: 3500000€	Ville Etat ANAH Bdt
AX.1	AM.3- Maison du «Renouvellement urbain»: habitat, commerces, cadre de vie	SIP	CAGG	01/2019 à 2023	420 000 €	ANRU ANAH Etat Région Département
AX.1	AM.4- Programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Albatros	ORT	CAGG	2018 à 2024	12 893 000 €	ANRU FEDER Etat (FNADT DETR TEPGV) Région Département Ville Creusalis Bdt (prêt-Ingénierie)
AX.1	AM.5- Développement d'une nouvelle offre d'habitat pour les jeunes / étudiants	ORT	Creusalis / CAGG	01/2019 à 12/2021	1 800 000 €	CAGG Etat Région Bdt (prêt)
AX.2	AM.6- Construire une stratégie de marketing territorial et communiquer	ORT	CAGG	01/2019 à 12/2019	50 000 €	EU-Leader Etat Région Département
AX.2	AM.7- Management du commerce	ORT	Ville	01/2019 à	248 000 €	Etat

				12/2024		Région CCI NA
AX.2	AM.8- Étude de commercialité	ORT	Ville	10/2018 à 03/2019	50 000 €	Ville Etat Bdt EPF/NA
AX.2	AM.9- Accompagner les professionnels pour moderniser leur point de vente : diagnostic-conseil, aide à l'amélioration du point de vente	ORT	Ville	01/2019 à 12/2022	140 000 €	CCI, entreprises AGEFICE Etat Région
AX.2	AM.10- Opérations de réhabilitation et restructuration de cellules commerciales	SIP	Ville	10/2018 à 12/2024	2 100 000 €	EPF/NA EPARECA Etat Région UE
AX.2	AM.11- Développer des outils mutualisés, mobilisant les technologies numériques, dédiés aux commerces de centre-ville	SIP	Ville	09/2018 à 12/2021	42 000 €	Entreprises et asso de commerçants Etat (Fisac...) Département Région CAGG
AX.2	AM.12- Plan de communication du centre-ville : faire connaître, promouvoir les activités, usages, services, commerce en centre-ville	SIP	Ville	10/2018 à 12/2019	78 000 €	Etat (Fisac...) Région HEADER ou autre CAGG
AX.3	AM.13- Pôle d'Échanges multimodal de Guéret	SIP	CAGG	01/2019 à 2024	5 161 482 €	Ville Région UE-FEDER Etat Bdt (prêt)
AX.4	AM.14- Aménagement urbain pour valoriser le centre ancien et favoriser la mixité d'usage des voies	ORT	Ville	2018 à 2024	2 264 000 €	Etat (DSIL2018...) Bdt (prêt) Région ANRU

						GAGG
AX.2-3-5	AM.15- Programme de renouvellement urbain : restructuration de la place Bonnyaud	SIP	Ville	2018 à 2024	10 503 685 €	Etat (DSIL 2018...) UE Région Bdt (prêt)
Ax.4	AM.16- Opération d'incitation à la rénovation des façades	SIP	GAGG	10/2018 à 2024	336 000 €	GAGG Etat
Ax.4	AM.17- Charte de l'élégance urbaine	SIP	Ville	01/2019 à 10/2019	16 000 €	Etat Département
AX.6	AM.18- Création d'un Centre Aqualudique	ORT	GAGG	2019 à 2024	14 700 000 €	UE Etat Bdt (prêt) Région Département
AX.3	AM.19- Restructuration du Musée	SIP		09/2018 à 12/2021	4 850 000 €	UE Etat Bdt (prêt) Région Département

4.3. Achèvement de la phase d'Initialisation

A l'issue de la préparation du diagnostic et du projet détaillé par le Comité de Projet, les collectivités délibéreront pour valider leurs engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant actant de l'achèvement de la Phase d'Initialisation et de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action à la convention lors de la signature de cet avenant.

Article 7. Phase de déploiement

7.1 Résultats du diagnostic

Le Diagnostic réalisé en phase d'Initialisation a mis en évidence les principaux points suivants :

Axe	Forces/Opportunités	Faiblesses/Menaces
<p>Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Densité de logement en centre-ville ; • Un centre ancien avec des administrations, des commerces et des services de proximité ; • Quartier (QPV) situé à proximité immédiate du centre-ville ; • Un centre-ville avec une population jeune ; • La volonté de développer un art de vivre la campagne à la ville 	<ul style="list-style-type: none"> • Démographie en baisse ou stagnation ; • Développement d'une vacance diffuse ; • Part importante de ménages d'1 personne ; • Peu de propriétaires résidents ; • Division des immeubles en logement locatif ; • Taux de pauvreté important ; • Vétusté des logements et état du bâti ancien ; • Logements vétustes et énergivores avec parties communes et extérieurs dégradés ; • Immeubles n'ayant pas d'accès aux logements en étapes indépendants du commerce de rez-de-chaussée ; • Complexe (technique, juridique et financière) des réhabilitations
<p>Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La présence d'emploi public et de services en centre-ville ; • Un tourisme vert ayant un potentiel de développement avec la station sport nature ; • Attachement des habitants pour le centre-ville historique ; • Présence d'un marché de plein vent attractif • Des pépites économiques et cluster domotique ; • La candidature de Guéret, ville préolympique comme outil de développement économique et de marketing territorial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Moteur économique principalement lié aux services /administration publique ; • Perte d'emplois publics ; • Une population qui vieillit plus vite que la moyenne ; • Une population qui a un revenu médian inférieur à la moyenne nationale ; • Des modes de consommation qui se modifient ; • Moteurs productifs et tourisme à consolider ; • Éclatement de la structure commerciale sur le territoire ; • Des clients potentiels non captés : habitants du bassin de vie, salariés proches... • Érosion de l'offre commerciale en centre-ville et inadéquation avec la demande ; • Obsolescence des cellules commerciales et vacance évaluée à 25% ; • Des potentialités de développement qui souffrent d'un manque de visibilité, de communication et d'appropriation par les acteurs et les habitants ; • Un centre-ville peu attractif et qui souffre d'un déficit d'image ; • Des commerçants du centre-ville qui peinent à créer du collectif. En manque de structuration et organisation.
<p>Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire accessible (RN en 2x2 voies, gare SNCF...) • Un projet de pôle d'échange multimodal ; • Une offre de transport en commun ; • Un centre-ville doté de parkings ; • Un regard sur la mobilité qui se modifie peu à peu ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Une culture forte de la voiture omniprésente dans la ville ; • Peu de flux piétons ; • Une pratique du vélo encore confidentielle ; • Un centre-ville commercial et historique peu visible avec des accès confidentiels ; • Des cheminements centre-ville /QPV peu accessibles aux piétons et aux vélos ; • Un parcours marchand non traité ; • Une population vieillissante et un territoire marqué par son relief ;
<p>Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un centre ancien patrimonial et historique ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Un espace public marqué par l'austérité du bâti et des immeubles de grande hauteur ;

public et le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Une demande des habitants de retrouver des espaces publics conviviaux à l'échelle du piéton ; • Un espace naturel patrimonial ; • Un paysage marqué et identitaire par son relief ; • Des lieux emblématiques (Jardins publics, Courtille). 	<ul style="list-style-type: none"> • Une présence végétale vieillissante et à mieux connecter à la campagne environnante ; • Un espace public marqué par le relief ; • Des espaces publics à revoir et à adapter aux modes de vie et à l'offre de logements (stationnement, espaces verts...) ; • La Station Sport Nature peu visible dans le tissu urbain.
Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Une ville solidaire tournée vers l'enfance et la jeunesse • Une politique culturelle et sportive • Des équipements sportifs et culturels de bon niveau • Un tissu associatif riche • Une démarche de participation citoyenne • Un pôle d'enseignement supérieur • Des services et administrations en centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> • Des déplacements d'emplois et de services vers la périphérie (CCI, CMA, Chambre d'agriculture, ELISAD) • Une offre médicale en régression • Une Ville Préfecture qui ne joue pas son rôle d'ambassadrice de son territoire • Communication sur l'offre de services et d'équipement à conforter • Implication des institutionnels et professionnels à structurer et pérenniser

Les pièces du diagnostic sont jointes en Annexe 4 à la présente convention.

7.2 Présentation de la stratégie et du projet

La phase d'initialisation a permis d'élaborer et de partager entre les Collectivités, l'Etat et les Partenaires une stratégie d'intervention pour le cœur de ville et un projet de redynamisation du cœur de ville dont les caractéristiques sont décrites ci-après, de façon synthétique, et en Annexe 5 de façon plus détaillée.

a) Objectifs

Les objectifs du programme national action cœur de ville sont déclinés à travers les objectifs spécifiques assignés au projet de la ville de Guéret.

Ces objectifs généraux sont précisés par axe thématique auxquelles répondent des actions identifiées par les parties :

- **Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**
 - Conforter la population et ramener des habitants en centre-ville
 - Reconquérir l'habitat du centre-ville (centre ancien et quartier Albatros) en valorisant le cadre et conditions de vie, et ses atouts de centralité, et en le connectant mieux à l'hyper-centre ;
 - Retrouver une mixité sociale et intergénérationnelle en favorisant l'installation de couples ou familles plus aisés, de jeunes, notamment étudiants, de seniors
 - Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien du centre-ville par la rénovation une rénovation globale des immeubles : façades et vitrines, parties communes, cours ou jardins intérieurs, logements
 - Accompagner les propriétaires et les investisseurs dans la mise sur le marché d'une offre de logements de qualité qui réponde aux attentes des habitants
 - Faire du centre-ville le site de la promotion de l'habitat domotique et de l'excellence énergétique
 - Favoriser le recyclage de logements pour éviter l'étalement urbain
- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
 - Développer l'attractivité du territoire par un marketing territorial basé sur ses atouts
 - Diversifier les moteurs économiques et en particulier conforter la consommation locale

- Reconquérir le secteur commercial du centre-ville en modernisant l'axe marchand prioritaire par la rénovation des cellules commerciales et le réaménagement des espaces publics ;
 - Accroître les flux en centre-ville en créant de nouveaux équipements et services ou en les confortant
 - Renforcer l'offre de commerce, accueillir de nouveaux commerces
 - Améliorer la visibilité de l'axe marchand du centre-ville
 - Bâtir un plan de communication du centre-ville pour l'ensemble des usagers (habitants, usagers de services, clients, touristes) et en cohérence avec la communication et marketing aux échelles supra
 - Accompagner les commerçants dans l'évolution de leur métier, dont en particulier l'adaptation au numérique
- **Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions**
 - Structurer un pôle d'échange intermodal (voiture/TC/piétons-vélo)
 - Faciliter l'accès au centre-ville par une offre de stationnement adaptée à la population et en développant la multi modalité (piétons, vélos, navettes, bus)
 - Accroître les flux piétons et vélos en centre-ville en favorisant les mobilités douces
 - Connecter les quartiers, dont secteurs d'habitat dense du QPV, au centre-ville en aménageant des liaisons douces
 - Connecter les espaces naturels environnants au centre-ville
- **Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**
 - Redonner au piéton sa place dans la ville
 - Redonner de la convivialité aux espaces publics du centre-ville
 - Donner de la visibilité à la qualité des paysages urbains (patrimoine, façades et espaces publics)
 - Faire vivre la campagne à la ville en faisant rentrer le végétal
 - Rendre lisible la Station Sport Nature des monts de Guéret dans le tissu urbain
- **Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics**
 - Intensifier les usages du centre-ville en commerces, services, équipements, loisirs, animations
 - Renforcer les services et équipements générateurs de flux
 - Conforter le pôle d'enseignement supérieur
 - Rendre visible en centre-ville la richesse de l'offre associative locale
 - Poursuivre l'implication des acteurs et citoyens dans la co-construction des projets

b) Périmètres d'Intervention

L'étude a porté sur le périmètre large du bassin de vie (Communauté d'agglomération du Grand Guéret et communauté de communes des Portes de la Creuse en Marche).

Les Parties se sont accordées pour reconnaître les périmètres suivants :

- **Périmètre d'intervention valant Opération de revitalisation de territoire (ORT) :**

Il comprend intégralement les périmètres suivants :

- Périmètre OPAH-RU
- Périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA) ;
- Périmètre de la candidature FISAC opération collective 2017 ;
- Périmètre de « l'opération façade » ;
- Périmètre QPV Albatros NPNRU ;

Il intègre le quartier gare SNCF (projet de pôle multimodal et cheminements vers le centre-ville).

Le périmètre ORT comprend donc le périmètre Albatros, le lac de Courtille (chemin de Fayolle et la route courtille), le quartier gare (triangle rond-point des coopérateurs, rond-point de la Gasne, rond-point Arfeuillères) et le périmètre centre (secteurs prioritaires).

Le choix du Périmètre d'Intervention - ORT - se justifie par les éléments suivants :

Il intègre, outre les secteurs d'intervention prioritaires, l'ensemble du quartier QPV Albatros pour lequel une action de revitalisation s'engage, ainsi que le quartier assurant la liaison centre-ville - gare, du fait des enjeux d'intermodalité centrés sur la gare, d'accès à la gare depuis le centre-ville (cheminements) et de développement des usages compatibles (d'habitat et autres). Il comprend enfin le secteur du lac de Courtille, lieu majeur de loisir et détente des habitants situé en continuité du centre-ville et qu'il convient de valoriser et de relier au centre-ville.

• **Secteurs d'Intervention prioritaire (SIP):**

Deux secteurs d'intervention prioritaire distincts sont délimités :

Secteur d'intervention prioritaire « centre-ville » :

Il comprend les périmètres suivants :

- Périmètre OPAH-RU
- Périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA) ;
- Périmètre de la candidature FISAC opération collective 2017 ;
- Périmètre de « l'opération façade » ;
- Une partie du périmètre QPV Albatros ANRU (la partie au sud de la voie ferrée) : quartiers av. Charles de Gaulle et rue Brésard.

Délimitation du secteur d'intervention prioritaire centre-ville :

délimité au sud à la limite sud du centre hospitalier, et rond-point Rhin et Danube (dir. vers D 940) ;

délimité à l'est par les avenues Pierre Mendès France et Charles de Gaulle, et rond-point de la Gane ;

délimité au nord par la voie ferrée (rue du doc. Brésard, rue Salvador Allende, avenue Marc (D 914). NB : intègre les voies ferrées (enjeu des traversées sous voie) ;

délimité à l'ouest par l'avenue de la Sénatorerie, les rues Ingres et Jean Jaurès.

Secteur d'intervention prioritaire « gare » :

Il comprend le périmètre du projet de pôle d'échange multimodal gare.

Le choix de ces secteurs d'intervention prioritaires se justifie par les éléments suivants :

Le secteur « centre-ville » intègre ainsi le centre-ville historique patrimonial et marchand, les ensembles QPV denses situés en continuité immédiate du centre-ancien, les principaux équipements structurants majeurs de centre-ville (médiathèque, piscine, hôpital, musée, lycées).

Le second secteur, resserré autour de la gare, couvre le projet de pôle d'échange multimodal gare, porté par la CAGG (cf. fiche action).

Des plans faisant clairement apparaître les limites des périmètres figurent en annexe 1 à la présente Convention.

Le périmètre de l'ORT et la justification de celle-ci seront reconnus par arrêté préfectoral pour produire ses effets de droit.

c) *Plan d'actions*

Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet soit constituée par la réalisation des actions décrites ci-après, déployées conformément aux axes ci-avant exposés. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 5.

Référence	Description succincte	Lieu	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)	Partenaires Financeurs concernés
Rappel des Actions matures (fiches actions en annexe)						
AX.1	AM.1- Pilotage du projet transversal de renouveau du centre-ville - programme action cœur de ville	ORT	Ville	07/2018 à 12/2024	520 000 €	ANAH Etat
AX.1	AM.2- Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain	SIP	GAGG	2018 à 2023	(Etude pré-op : 45 160€) Phase réalisation : 3 500 000€	Ville Etat ANAH Bdt
AX.1	AM.3- Maison du «Renouvellement urbain » : habitat, commerces, cadre de vie	SIP	CAGG	01/2019 à 2023	420 000 €	ANRU ANAH Etat Région Département
AX.1	AM.4- Programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Albatros	ORT	CAGG	2018 à 2024	12 893 000 €	ANRU FEDER Etat (FNADT DETR TEPCV) Région Département Ville Creusalis Bdt (pré-ingénierie)
AX.1	AM.5- Développement d'une nouvelle offre d'habitat pour les jeunes / étudiants	ORT	Creusalis / CAGG	01/2019 à 12/2021	1 800 000 €	CAGG Etat Région Bdt (prêt)
AX.2	AM.6- Construire une stratégie de marketing territorial et communiquer	ORT	CAGG	01/2019 à 12/2019	50 000 €	EU-Leader Etat Région Département
AX.2	AM.7- Management du commerce	ORT	Ville	01/2019 à	248 000 €	Etat

				12/2024		Région CCI NA
AX.2	AM.8- Etude de commercialité	ORT	Ville	10/2018 à 03/2019	50 000 €	Ville Etat Bdt (prêt) EPF NA
AX.2	AM.9- Accompagner les professionnels pour moderniser leur point de vente : diagnostic-conseil, aide à l'amélioration du point de vente	ORT	Ville	01/2019 à 12/2022	140 000 €	CCI, entreprises AGEFICE Etat Région
AX.2	AM.10- Opérations de réhabilitation et restructuration de cellules commerciales	SIP	Ville	10/2018 à 12/2024	2 100 000 €	EPF NA EPARECA Etat Région UE
AX.2	AM.11- Développer des outils mutualisés, mobilisant les technologies numériques, dédiés aux commerces de centre-ville	SIP	Ville	09/2018 à 12/2021	42 000 €	Entreprises et asso de commerçants Etat (Fisac...) Département Région CAGG
AX.2	AM.12- Plan de communication du centre-ville : faire connaître, promouvoir les activités, usages, services, commerce en centre-ville	SIP	Ville	10/2018 à 12/2019	78 000 €	Etat (Fisac...) Région FEADER ou autre CAGG
AX.3	AM.13- Pôle d'Échanges multimodal de Guéret	SIP	CAGG	01/2019 à 2024	5 161 482 €	Ville Région UE-FEDER Etat Bdt (prêt)
AX.4	AM.14- Aménagement urbain pour valoriser le centre ancien et favoriser la mixité d'usage des voies	ORT	Ville	2018 à 2024	2 264 000 €	Etat (DSIL 2018...) Bdt (prêt) Région ANRU

						CAGG
AX.2-3-5	AM.15- Programme de renouvellement urbain : restructuration de la place Bonnyaud	SIP	Ville	2018 à 2024	10 503 685 €	Etat (DSIL 2018...) UE Région Bdt (prêt)
Ax.4	AM.16- Opération d'incitation à la rénovation des façades	SIP	CAGG	10/2018 à 2024	336 000 €	CAGG Etat
Ax.4	AM.17- Charte de l'élégance urbaine	SIP	Ville	01/2019 à 10/2019	16 000 €	Etat Département
AX.5	AM.18- Création d'un Centre Aqualudique	ORT	CAGG	2019 à 2024	14 700 000 €	UE Etat Bdt (prêt) Région Département
AX.3	AM.19- Restructuration du Musée	SIP		09/2018 à 12/2021	4 850 000 €	UE Etat Bdt (prêt) Région Département
Actions complémentaires 2019 et suivantes (sans fiche action)						
AX.1	AC.1- Observatoire du foncier en centre-ville (Connaître et suivre le marché du foncier, vacants, état du bâti, prix, actions de réhabilitation, peuplement) aussi bien pour l'habitat que pour le commerce pour piloter l'action publique	ORT	CAGG	2020 à 2024	A définir	Etat Département
AX.1	AC.2- Conseil et aide à la rénovation aux propriétaires et investisseurs. Conseil et aide financière pour faciliter la remise sur le marché de bien à la vente dont préfinancement d'un conseil architecte afin d'identifier les solutions pour révéler le potentiel du bien, les travaux de valorisation possibles. Pré-étude de faisabilité de réhabilitation et chiffrage. Préfinancé par la CAGG et remboursé par le propriétaire sur le prix de vente réalisé. Besoin d'un	ORT	CAGG	2020 à 2024	A définir	Etat Département

	fond d'amorçage de l'action					
AX.1	AC.3- Développer une assistance aux professionnels - architecte/bâtiment – par logiciel de solutions de réhabilit./ aménagt/domotique de logement	ORT	CAGG	2020 à 2024	A définir	Etat
AX.2	AC.4- Aménagement d'immobilier d'entreprise : Gible TPE artisanales, commerciales et de services.	ORT	CAGG CC Portes de Creuse	07/2019 à 2022	700 000€	Etat
AX.3	AC.5- Étudier une navette de centre-ville pour faciliter l'accès depuis les parkings aux commerces de centre-ville et notamment les rues piétonnes.	SIP	CAGG	2020 à 2021	A définir	Etat Région Ville
AX.3	AC.6- Définir un schéma des cheminements doux piéton vélo – d'agglomération	ORT/ Agglo.	CAGG	2019 à 2020	A définir	Etat CDC Ville
AX.3	AC.7- Rendre visible la station sport nature jusqu'au centre de Guéret : identifier des liaisons vers les itinéraires de randonnées et développer un lieu dédié à l'information conseil, location, vente de matériel de sport outdoor	ORT	CAGG	2019 à 2024	A définir	UE Etat Région Ville
AX.3	AC.8- Expérimenter le développement du vélo électrique. Faciliter les déplacements doux en secteur vallonné et sur des distances plus longues. Mise en prêt/location de vélos électriques.	ORT	CAGG	2019 à 2020	A définir	Etat Ville Région
AX.4	AC.9- Créer des jardins à vivre notamment en réhabilitant le square des Tanneries.	ORT	Ville	2020 à 2024	A définir	Etat
AX.5	AC.10- Restructuration du Petit théâtre (Place Varillas). Patrimoine d'intérêt en centre-ville à réhabiliter en fonction d'un usage à déterminer	SIP	Ville	2020 à 2024	A définir	Etat

Chaque Action ayant été exposée de façon détaillée fait l'objet d'une Fiche action annexée à la présente Convention. Ces fiches seront instruites par le ou les partenaire(s) financeur(s) concerné(s) par ladite Action pour établir les montants possibles d'aides.

d) Calendrier général

[Cet article sera complété par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.]

Le plan d'action sera mis en œuvre dans un délai ne pouvant excéder cinq (5) ans à compter de l'engagement de la phase de déploiement. Les derniers crédits engagés par les partenaires financeurs, qui pourront être décaissés postérieurement, le seront avant le 31 décembre 2022.

Les principaux jalons de mise en œuvre sont les suivants :

- Signature de la présente convention cadre : 28 septembre 2018
- Compléments diagnostic jusqu'à fin avril 2019
- Déploiement des actions matures : d'octobre 2018 à fin 2022
- Déploiement des actions complémentaires : de juillet 2019 à décembre 2024

Le calendrier détaillé du projet figure en annexe 2.

e) *Budget et financement*

Le budget estimatif consolidé du projet – actions matures - est évalué à **59.672 millions d'euros HT**.

Sous réserve de l'instruction spécifique à chacune des actions, le plan d'action appelle les cofinancements suivants:

Axe	Actions matures	Part du porteur	Part attendue des cofinanceurs (% global)	Montant total (€ HT)
Axe 1 De la réhabilitation à la restructuration - vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	AM.1- Pilotage du projet programme action cœur de ville	Ville	80%	520 000 €
	AM.2- OPAH-RU	CAGG	Définition en cours	3 500 000 €
	AM.3- Maison du Renouvellement urbain	CAGG	80%	420 000 €
	AM.4- Programme NPNRU Albatros	CAGG	En cours de définition	12 893 000 €
	AM.5- Offre habitat pour les jeunes / étudiants	Créocalis / CAGG	50% + 35% prêt	1 800 000 €
	Sous TOTAL			
Axe 2 Favoriser un développement économique et commerciale équilibré	AM.6- Strategie de marketing territorial et communiquer	CAGG	80%	50 000 €
	AM.7- Management du commerce	Ville	50%	248 000 €
	AM.8- Etude de commercialité	Ville	95%	50 000 €
	AM.9- Accompagner la modernisation des points de vente	Ville	80%	140 000 €
	AM.10- Rehabilitation et restructuration de cellules commerciales	Ville	80%	2 100 000 €
	AM.11- Outils mutualisés	Ville	70%	42 000 €

	technologies numériques - dédiés aux commerces			
	AM.12- Plan de communication du centre-ville	Ville	85%	78 000 €
		Sous TOTAL		2 708 000 €
Axe 3 Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	AM.13- Pôle d'Échanges multimodal de Gueret	CAGG	70%	5 161 482 €
	AM.14- Aménagement urbain (centre ancien et mixité d'usage des voies)	Ville	80%	2 264 000 €
		Sous TOTAL		7 425 482 €
Axe 4 Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	AM.15- Restructuration de la place Bonnyaud	Ville	Non défini à ce jour	10 503 685 €
	AM.16- Opération d'incitation à la rénovation des façades	CAGG	50 %	336 000 €
	AM.17- Charte de l'élégance urbaine	Ville	80%	16 000 €
		Sous TOTAL		10 855 685 €
Axe 5 Fournir l'accès aux équipements et services publics	AM.18- Création d'un Centre Aqualudique		63%	14 700 000 €
	AM.19- Restructuration du Musée		80%	4 850 000 €
		Sous TOTAL		19 550 000 €
	TOTAL			59 672 167 €

Le budget détaillé du projet sera consolidé après la phase d'initialisation et mis à jour annuellement.

Article 8. Suivi et évaluation

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacun des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs communs au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Article 9. Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Limoges.

Convention signée en **exemplaires, le 28 septembre 2018**

Commune	Intercommunalité	Etat
M Michel VERGNIER, Maire de Guéret	M Éric CORREIA, Président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret	Mme Magali DEBATTE, Préfète de la Creuse Représentante territoriale de l'Anah et de l'Anru
Département	Banque des territoires	Action Logement
Valérie SIMONET, Présidente	Annabelle VIOLLET, Directrice régionale adjointe, Directrice déléguée Limoges	Jean-Paul NOILHETAS, membre du Comité Régional Action Logement Nouvelle Aquitaine
CCI	CMA	Crausalis
Gilles BEAUCHOUX, Président	Paul CHAPUT, Président	Frédéric SUCHET, Directeur général
EPFNA		
M. Arnaud HERRY, Directeur territorial		

ANNEXES

Annexe 1– Plan des périmètres d'intervention

Annexe 2 – Calendrier détaillé du projet

Annexe 3 – Fiches actions matures

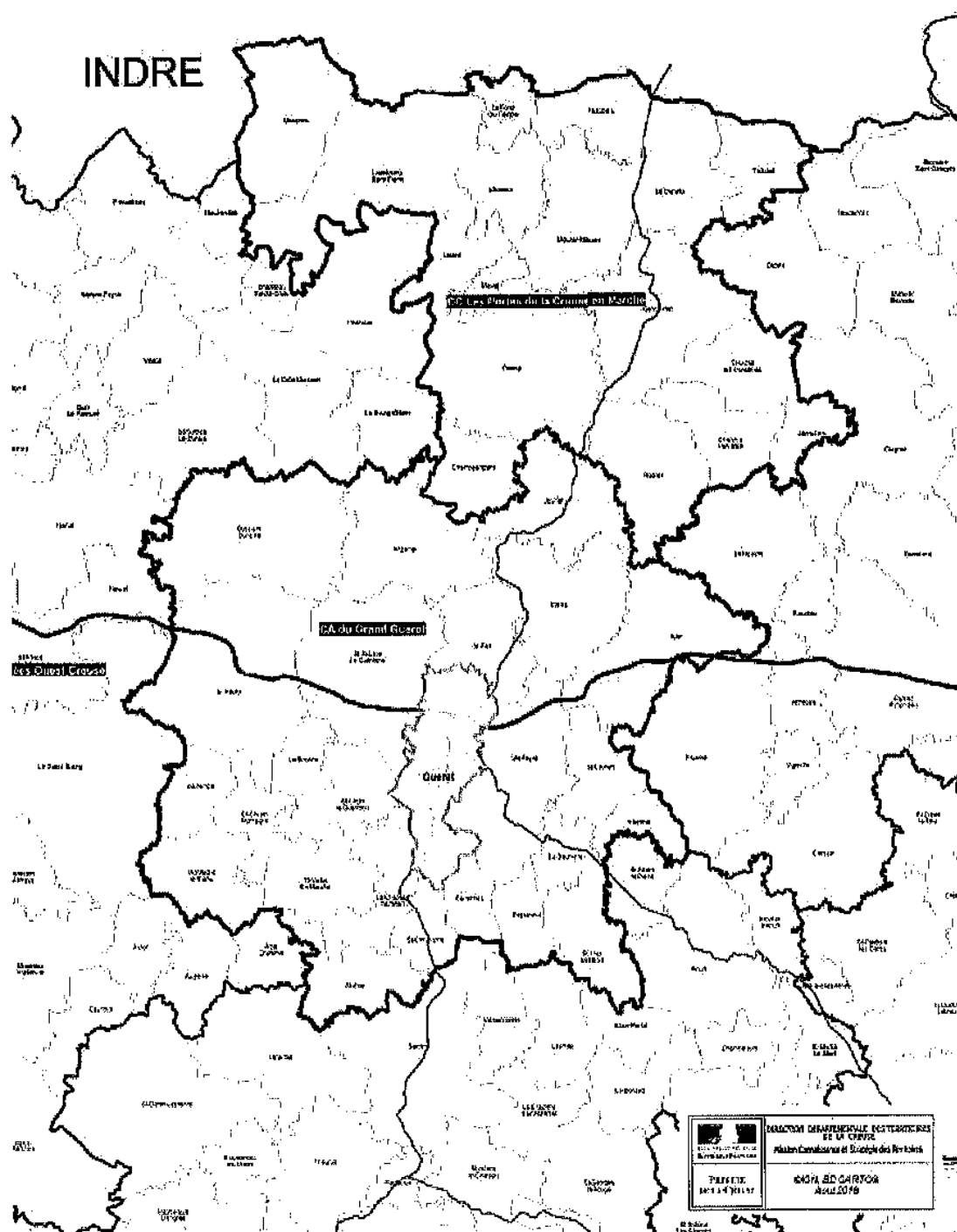
Annexe 4 – Annuaire des contacts

Annexe 5 – Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

Annexe 6 – Document de présentation du projet








Annexe 1– Plan des périmètres d'intervention

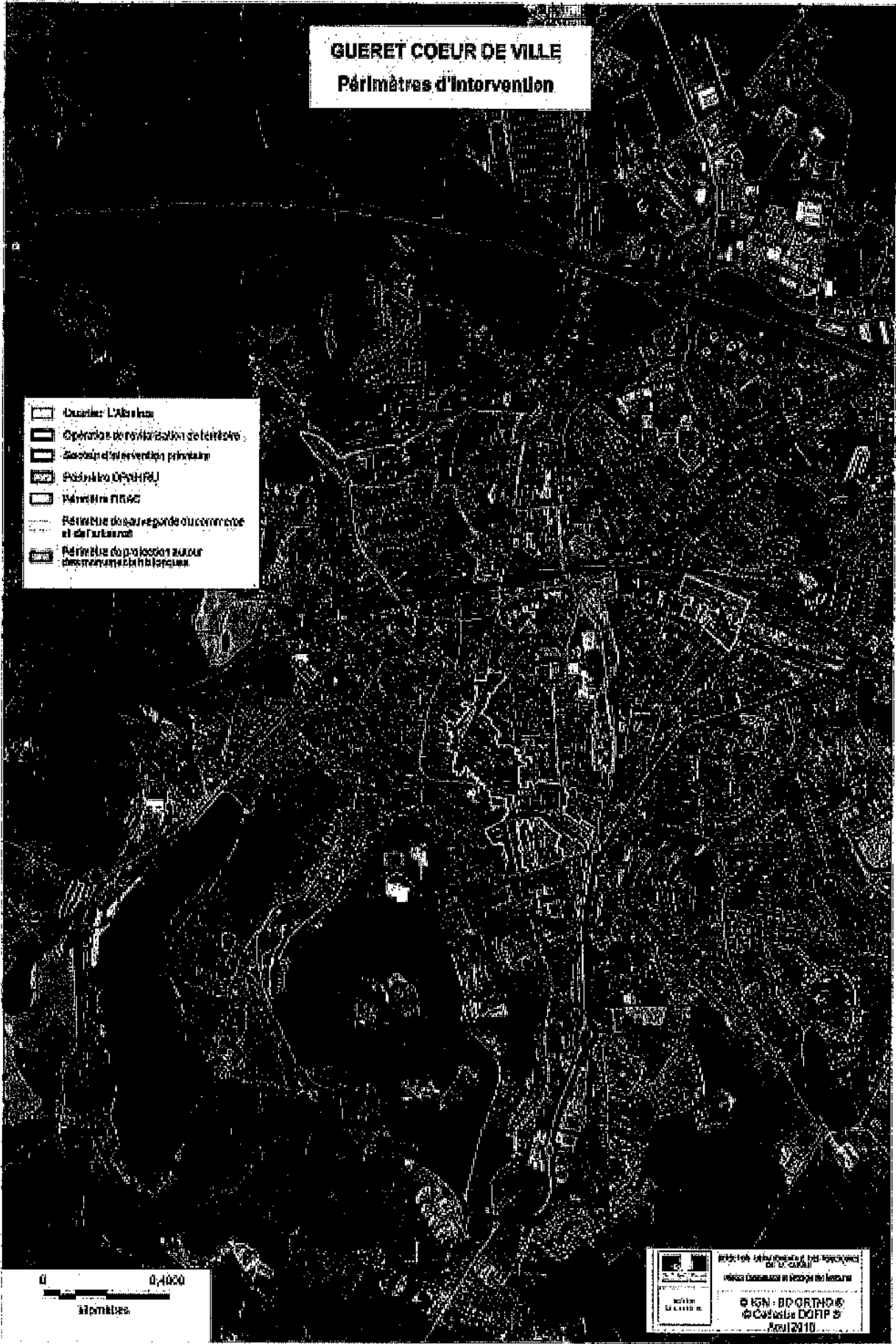
GUERET COEUR DE VILLE Périmètre de réflexion



GUERET COEUR DE VILLE

Périmètres d'intervention

-  Quartier L'Alsace
-  Opérations de revitalisation de territoire
-  Sociétés d'intervention publique
-  Sociétés DOPHRE
-  Périmètre FIBAC
-  Périmètre de développement commercial et de tourisme
-  Périmètre de projets autour des monuments historiques



Annexe 2 – Calendrier détaillé du projet

Action	2018 Sem2	2019 Sem1	2019 Sem2	2020 Sem1	2020 Sem2	2021 Sem1	2021 Sem2	2022 à 2024
	Actions Matures			Actions complémentaires				
AXE 1 - Habitat								
AM.1- Pilotage du projet programme action cœur de ville	Prise de poste Convention Instances							
AM.2- OPAH-RU	Etude pré-opérationnelle	Début de mise en œuvre						
AM.3- Maison du Renouvellement urbain		Déf services recherche lieu	Acquisition Aménagement	Mise en fonction				
AM.4- Programme NPNRU Albatros	Convention	Mise en œuvre						
AM.5- Offre habitat pour les jeunes / étudiants		Rec foncier acquisition	Etude de programmation	Travaux	Travaux	Travaux	Travaux	
AC.1- Observatoire du foncier en centre-ville				Co-construction dispositif		Mise en place		
AC.2- Conseil/aide à rénovation aux propriétaires et investisseurs				Co-construction dispositif		Mise en place		
AC.3- Assistance aux professionnels/architecte bâtiment				Co-construction dispositif		Mise en place		
AXE 2 Economie-commerce								
AM.6- Stratégie de marketing territorial et communiquer		Message et plan de com	Portail web et outils de com					
AM.7- Management du commerce		Prise de poste						
AM.8- Etude de commercialité	Sélection prestataire	Réalisation restitution						

Actions	2018 Sem2	2019 Sem1	2019 Sem2	2020 Sem1	2020 Sem2	2021 Sem1	2021 Sem2	2022 à 2024
AM.9- Accompagner la modernisation des points de vente		Cadrage du dispositif	Diagnostic conseil instruction aide					
AM.10- Réhabilitation et reconstruction de cellules commerciales	Identification des immeubles	Acquisition		Réhabilitation Restauration		Recherche d'acquéreurs et vente		
AM.11- Outils mutualisés - technologies numériques - dédiés aux commerces	Benchmarking	Dispositif Cheques Cadeaux (CC)	Promotion/CC Ateliers web		Structuration et mise en place site web			
AM.12- Plan de communication du centre-ville	Définition	Définition Signalétique	Sonorisation					
AC.4- Aménagement immobilier d'entreprise TPE			Définition dispositions	Mise en place				
AXE 3 Accessibilité Mobilité								
AM.13- Pôle d'Echanges multimodal de Guéret		Etudes	Etude					
AM.14- Aménagement urbain (centre ancien et mixité d'usage des voies)	1 ^{er} phase aménagement bornes accès rues	Etude de programmation		Démarrage travaux				
AC.5- Etudier une navette de centre-ville				Etude faisabilité				
AC.6 Schéma des cheminements doux d'agglomération			Elaboration					
AC.7- Rendre visible la station sport nature jusqu'au centre de Guéret			Définition opérations	Réalisations phasées				
AC.8- Expérimenter le développement du vélo électrique			Mise en place					

Actions	2018 Sem2	2019 Sem1	2019 Sem2	2020 Sem1	2020 Sem2	2021 Sem1	2021 Sem2	2022 à 2024
AXE 4 Formes urbaines								
AM.15- Restructuration de la place Bonnyaud	Acquisition immobilier Enedis	Identification et recrutement équipe-projet	Etape de programmation	Réalisation des travaux				
AM.16- Opération d'incitation à la rénovation des façades	Atrier le nouveau dispositif de communication	Mise en œuvre instruction						
AM.17- Charte de l'élégance urbaine		Sélection prestataire	Elaboration Edition					
AC.9- Créer des jardins à vivre (square des Tanneries...)								
AXE 5 Equipements et services publics								
AM.18- Création d'un Centre Aqualudique		Lancement du concours						
AM.19- Restructuration du Musée	Etude MOE	Travaux						
AC.10- Restructuration du Petit théâtre (Place Varillas).								

Annexe 3 – Fiches actions matures

Action mature. 1

Nom de l'action	AM1.- Pilotage du projet transversal de renouveau du centre-ville – programme Action Cœur de Ville
Axe de rattachement	Axe principal : Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville Axe complémentaires : Axes 2 – 3 – 4 – 5
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Le renouveau du centre-ville de Guéret impose la mise en œuvre d'un ensemble d'actions coordonnées portant sur l'urbanisme, l'habitat, l'économie, et particulièrement le commerce, l'aménagement des espaces publics, les transports, les services, le patrimoine, l'animation culturelle...</p> <p>La réussite du programme qui s'engage dans le cadre d'Action Cœur de Ville nécessite que soit portée et garantie une vision transversale (dépassant le sectoriel), des approches complémentaires (d'aménagement et de développement) et organisant la coopération et la complémentarité entre collectivités et avec les acteurs publics de l'Etat, consulaires et privés.</p> <p>Dans cet objectif, une fonction dédiée de coordination de projet transversal (position de responsable projet transversal), de pilotage du programme Action Cœur de Ville, et en particulier de suivi de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le centre-ville, est indispensable.</p> <p>Le directeur de projet occupe à temps plein une fonction de pilotage projet transversal. Il impulse, mobilise, anime, coordonne et assure le suivi de l'avancement avec les élus et les différents services impliqués, tant de la Ville de Guéret (Ville) que de l'Agglomération du Grand Guéret (AGG), et les partenaires locaux et nationaux.</p> <p>Le directeur de projet veille à faciliter l'intervention et l'interaction de chaque acteur, ainsi que la gestion des processus de décision. Il s'appuie sur l'équipe projet désignée.</p> <p>Le directeur de projet assure l'animation régulière du réseau des acteurs locaux : assistants à maîtrise d'ouvrage, opérateurs urbains (Epa, Epi), opérateurs de suivi, animation Anah, acteurs de l'immobilier et de la construction (syndics professionnels et bénévoles, entreprises du bâtiment et artisans, maîtres d'œuvre, bureaux d'études spécialisés, urbaniste, architecte, paysagiste), bailleurs sociaux, Action logement, CDC, autres partenaires financiers identifiés sur les territoires (commerçants et CC), services publics, etc.</p> <p>Le directeur de projet est l'interlocuteur privilégié de la DDT.</p> <p>Les missions du directeur de projet :</p> <p>En phase pré-opérationnelle :</p> <p>-RU de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret</p> <p>contribuer à la définition des objectifs qualitatifs et quantitatifs du programme</p> <p><input type="checkbox"/> proposer les partenariats à conclure</p>

	<input type="checkbox"/> définir la stratégie d'intervention : - cadre Action cœur de ville définissant la phase "déploiement"). En phase opérationnelle (ou phase "déploiement" de la convention-cadre Action cœur de Ville). <input type="checkbox"/> mettre en œuvre et suivre les partenariats financiers : Mobiliser et animer l'ensemble des partenaires opérationnels et des intervenants de l'opération. <input type="checkbox"/> élaborer une stratégie de concertation avec les habitants et la mettre en œuvre ; <input type="checkbox"/> élaborer une stratégie de communication et de valorisation du programme et de ses réalisations ; <input type="checkbox"/> élaborer une stratégie de communication et de valorisation du programme et de assurer une fonction d'appui et de conseil auprès des instances décisionnelles des maîtres d'ouvrage ; <input type="checkbox"/> assurer le suivi et le bilan du programme et d'organiser l'évaluation du programme. Le Directeur de Projet, recruté au 1^{er} juillet 2018, est placé au sein de la Mairie de Guéret. Il assure le pilotage opérationnel du projet pour le compte des exécutifs de la Mairie de Guéret et de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Il est positionné dans les services de la direction générale de la Ville de Guéret et travaille en lien étroit avec le directeur général des services de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret. Il anime l'équipe projet et le Comité de projet (assure son secrétariat général).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer et mettre en œuvre une stratégie d'actions transversale • Coordonner l'action des instances et services relativement au centre-ville • Piloter le programme Action Cœur de Ville de Guéret • Assurer le suivi de l'OPAH-RU Centre-ville
Intervenants	Ville Préfecture, ANAH, DDT
Budget global	520 000 €
Modalité de financement	Ville : 20 % minimum. ANAH : 50% Autres (FNADT...) 30 % à déterminer
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Prise de poste effective • Installation des instances de pilotage/gouvernance du projet
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des actions inscrites • Cohérence des actions portées

➤ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
	Pilotage du projet transversal de renouveau du centre-ville	Poste de Directeur de projet Action Cœur de ville	01/07/2018	31/12/2024	520 000 €	Ville : 20% minimum ANAH : 50% Autres (FNADT...) : 30 %, à déterminer

➡ SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 2

Nom de l'action	AM.2- OPERATION PROGRAMME D'AMELIORATION DE L'HABITAT – RENOUELEMENT URBAIN : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE et MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE
Axe de rattachement	Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>L'OPAH-RU a été identifiée dans la stratégie globale de l'Agglo en matière de politique de l'habitat, déclinée à travers les actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) valide depuis 2014. Celle-ci concoure aux objectifs de mixité et de peuplement que l'Agglo et ses communes-membres doivent prochainement définir dans le cadre des conventions de mixité sociale.</p> <p>Ce dispositif fait également partie des outils opérationnels à mettre en œuvre pour la redynamisation du centre-ville de Guéret, en parallèle à l'opération « façades » de l'Agglo, aux actions de revitalisation commerciale et aux travaux d'aménagement urbains réalisés et/ou envisagés par la ville de Guéret. Il donne sens aux enjeux repérés dans le cadre de l'étude urbaine initiée par la ville de Guéret et renforce l'opportunité des actions pressenties dans le cadre du Contrat de Ville de l'albatros, traduit dans le protocole de préfiguration de l'ANRU.</p> <p>1^{re} phase, l'étude pré-opérationnelle obligatoire est engagée (elle se déroule d'avril à décembre 2018). Cette phase permet de formaliser les principes de la mise en œuvre opérationnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le périmètre opérationnel (à la parcelle), - les problématiques prioritaires et la stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser (partenaires techniques, financiers), - Les expertises ou les études (juridiques, foncières, ...) complémentaires à réaliser sur des secteurs, - Elle précise les modalités de mise en œuvre (plan d'actions et calendrier, ...) <p>Les éléments attendus porteront ainsi sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'explicitation des enjeux et des objectifs sur le périmètre retenu, - les cadres opérationnels et les dispositifs ou outils fonciers et juridiques efficaces à mettre en place. <p>L'agglomération du Grand Guéret a pour objectif de mettre en œuvre ce dispositif renforcé d'amélioration de l'habitat privé dès le 1^{er} semestre 2019.</p> <p>L'agglo et la ville ont également pour ambition dès 2018 de mobiliser parallèlement les outils d'interventions foncières (y compris coercitifs) avec les partenaires (EPF, bailleurs sociaux ou privés, investisseurs, ...) pour réaliser des opérations de démolition / reconstruction, de renouvellement urbain et/ou d'aménagement des espaces publics pour réaliser de nouvelles opérations à caractère innovant permettant de reconquérir le cœur de ville.</p>
Objectifs	Le choix de la mise en place d'une opération de requalification sur ce secteur, ressort d'une volonté partagée de l'Agglomération et de la ville de Guéret de requalifier globalement ce quartier afin :

	<ul style="list-style-type: none"> • de maintenir les ménages en place tout en leur permettant de vivre dans des conditions d'habitat décentes et un cadre de vie agréable, • d'accompagner la redynamisation urbaine et commerciale de ce quartier au travers notamment du projet d'aménagement, • de veiller au respect des enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle en favorisant l'accueil de nouvelles populations, • de favoriser la qualité architecturale et environnementale et dynamiser le renouvellement urbain, • d'intégrer, valoriser et renforcer l'image du quartier, • de loger dans de bonnes conditions la population d'étudiants et de jeunes travailleurs qui a augmenté sur les dernières années.
Intervenants	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ANAH, Bdt, Ville de Guéret, Etat, DDT
Budget global	(Etude pré opérationnelle 45 160 €HT) Phase de réalisation : 3 500 000€HT (budget en cours de définition)
Modalité de financement	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ANAH Bdt Ville de Guéret
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Rendu étude pré-opérationnelle • Engagement de réalisation
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'immeubles réhabilités/restructurés • Accroissement qualitatif des conditions de vie et d'habitat • Mixité sociale et intergénérationnelle améliorée

➔ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€HT)	Financement (€HT)
	Etude pré-opérationnelle		Avril 2018	Décembre 2018	45 160€HT	ANAH 50% ; CDC 20% ; Ville 10%
	OPAH-RU		2019	2023	3 500 000€HT	En cours de définition

➔ SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
---------	--------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 3

Nom de l'action	AM.3-Maison du « Renouveau urbain » : habitat, commerces, cadre de vie
Axe de rattachement	Axe principal / Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville. Rattaché aussi aux axes Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	La « Maison du Renouveau Urbain » (nom provisoire) proposera un service gratuit d'information, d'orientation, de conseil et d'accompagnement sur le périmètre action cœur de ville (incluant les périmètres OPAH-RU centre-ville et NPNRU quartier Albatros). Dès 2019 ce lieu assurera la fonction de « maison de projet » dans le cadre des programmes OPAH-RU et NPNRU et de lieu neutre d'information sur les modalités de demandes et attribution de logements sociaux sur le territoire. Ce lieu « guichet unique » rendra l'information accessible et plus lisible les dispositifs existants en matière de logement, d'habitat durable, d'énergie, mais également en terme de développement économique et commercial. La structure accueillera des ressources et compétences pluridisciplinaires : prestataire en charge du suivi/animation de l'OPAH-RU, chargée de mission habitat de l'agglomération, permanences du manager centre-ville (cf fiche action dédiée et actions 1.1 et 1.2 de la candidature PISAC), du directeur de projet ACV, du conseiller Info Energie, UDAP, CAUE... Ce lieu pourra en outre servir d'espace d'expositions et de concertation avec les habitants pour présenter les projets de restructuration d'îlots, d'aménagement de rue, de place et de cheminements doux.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • communiquer, informer sur les projets et dispositifs • accompagner les propriétaires, locataires, artisans, commerçants, porteurs de projets • espace de concertation avec les citoyens
Intervenants	Portage CAGG ou Ville (à définir) Etat, ANRU, ANAH, ACV, Région NA, CAUE, Espace Info Energie, UDAP, CD23, Bailleurs sociaux, CCI, CMA
Budget global	420 000 € (acquisition / aménagement)
Modalité de financement	Ville/CAGG Etat Région NA Département Creuse
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Choix du site • Réalisation des travaux • Ouverture de la maison aux partenaires et au public
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Fréquentation • Nombre de projets aboutis • Nombre d'animations réalisées • Nombre de partenaires mobilisés • Résultat enquête de satisfaction usagers

➔ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
			Janvier 2019	2023	420 000 €	Ville ou CAGG: 20% minimum. Autres : 80 % à déterminer

➔ SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 4

Nom de l'action	AM.4- Programme de renouvellement urbain de l'Albatros
Axe de rattachement	Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	Programme global de revalorisation des îlots de l'Albatros comprenant notamment la déconstruction d'un immeuble de 75 logements, la résidentialisation et des aménagements de pieds d'immeuble, la sécurisation et la création de cheminements doux (piétons et vélos).
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Inscrire les projets de développement du quartier dans la dynamique globale de la ville et de l'agglomération du Grand Guéret • Renforcer le lien fonctionnel entre l'Albatros et le quartier vécu pour réduire les inégalités d'accès à l'urbain • Améliorer l'habitat et le cadre de vie de proximité des habitants en réduisant les inégalités de traitement urbain pour redonner de la fierté et de l'envie d'habiter • Redonner du souffle, favoriser la rencontre et le vivre ensemble, soutenir les initiatives des habitants à l'échelle du quartier et de la ville
Intervenants	<p>Creusalis pour la déconstruction</p> <p>Creusalis pour la réhabilitation de logements avenue Charles de Gaulle</p> <p>Creusalis et Ville pour la résidentialisation et aménagement des pieds d'immeuble</p> <p>CA du Grand Guéret pour les cheminements</p> <p>Ville de Guéret, Creusalis, Europe (FEDER), Conseil départemental, Etat, Région, EPF NA, BdT</p>
Budget global	12 893 000 €
Modalité de financement	<p>ANRU</p> <p>FEDER</p> <p>Région</p> <p>Département</p> <p>Ville</p> <p>Creusalis</p> <p>Etat (FNADT, DETR, TEPCV)</p> <p>BdT (prêt-ingénierie)</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Signature de la convention ANRU • Lancement des marchés publics • Maîtrise d'œuvre
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des investissements • Relogement des habitants • Satisfaction des habitants

🔍 CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)

	Déconstruction	Creusalis : déconstruction d'un immeuble sur l'ilot de Brésard	2023	2024	1 250 000 9.7%	ANRU
	réhabilitation logements	Creusalis : réhabilitation logements Charles de Gaulle	2019	2021	4 500 000 35%	FEDER Région
	Résidentialisation et pieds d'immeuble	Creusalis / ville de Guéret : Résidentialisation et Aménagement des pieds d'immeuble	2020	2024	4 343 000 33.6%	ANRU
	Cheminelements	CA du Grand Guéret : aménagement de 2 itinéraires piétons au départ de l'albatros vers les équipements scolaires et les commerces	2021	2022	1 000 000 7.75%	ANRU FEDER
	Aménagement tiers-lieu	CA du Grand Guéret : aménagement de la Quincaillerie Numérique	2018	2019	1 800 000 14%	Région TEPCV DETR FNADT
				Total :	12,893,000	

➡ SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	[maître d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 5

Nom de l'action	AM.5- Développement d'une nouvelle offre d'habitat pour les jeunes / étudiants
Axe de rattachement	De la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'est doté d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 25 septembre 2014 qui définit pour les 6 années à venir, un certain nombre d'actions répondant aux orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération parmi lesquelles la restructuration de l'offre de logements pour répondre aux besoins en terme de logements étudiants, d'insertion, temporaires.</p> <p>L'objectif est de recréer un équipement qui viendra se substituer à l'actuel FJT construit en 1962 et voué à la démolition. Le bâtiment actuel, propriété de Creusalis et géré par la Fédération des Œuvres Laïques, est organisé sur 6 étages et par demi-pallier. Le RDC reçoit les espaces communs (salle d'activité, cuisine, buanderie, ...) tandis que les étages sont composés de 8 studios avec salle de bain et kitchenettes et 36 chambres avec douche mais sans WC individuels. Ce bâtiment est éloigné du centre-ville de Guéret et situé à l'écart du pôle universitaire et des structures de formation professionnelle et n'est plus adapté aux attentes des locaux (étudiants, adultes en formation professionnelle, stagiaires, ...). Son organisation par demi-pallier le rend non accessible aux personnes à mobilité réduite tandis que ses caractéristiques techniques en font un bâtiment énergivore, ce qui a des répercussions sur les charges payées par ses occupants.</p> <p>Description de l'avant-projet</p> <p>Les partenaires (Creusalis - maître d'ouvrage, FOL et Communauté d'Agglo) souhaite réinvestir un autre lieu pour proposer un équipement neuf ou réhabilité et qui soit localisé à proximité du pôle universitaire de Guéret, des structures de formation professionnelle, des transports publics ou des modes doux (cheminements piétonniers, cycles, ...) des services de proximité.</p> <p>Les premières études de programmation envisageait la construction d'un bâtiment de 3 niveaux accessibles par ascenseur pour une surface (à minima) de 1015 m² et composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En Rdc : locaux d'accueil et de convivialité + un T1bis et deux studios. - 1^{er} étage : 3 T1bis et 9 studios. - 2^{ème} étage : 9 studios et 6 chambres avec sanitaires individuels et cuisine collective.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le marché du logement des jeunes / étudiants vers des produits de qualité, • Créer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des jeunes, à proximité des équipements et service publics et privés, • Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans le centre-ville.
Intervenants	<p>Creusalis</p> <p>Communauté d'Agglomération de Guéret</p> <p>FOL</p>

	Etat
Budget global	1 800 000 €
Modalité de financement	Etat (30 %) 540 000 € Région (20%) 360 000 € Agglo (10%) 180 000 € Creusalis - autofinancement (5%) 90 000 € Prêt Bdt - examen à venir - (35 %) 630 000 €
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> Recherche foncière et étude de programmation 2019 Bouclage financier 2019 Travaux 2020/2021
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> Statut, type de logements créés Taux d'occupation

➡ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
		Recherche foncière et acquisition (EPF ?),	Janvier 2019	2019	1 800 000 €	Etat Région Agglo Creusalis Prêt Bdt – Examen à venir
	Logements jeunes et étudiants	Etude de programmation	2019	2020		
		Plan de financement	2019	2020		
		Travaux	2020	2021		

➡ SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mûre 6

Nom de l'action	AM.6- Construire une stratégie de marketing territorial et communiquer
Axe de rattachement	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Il s'agit d'une action menée à l'échelle du territoire de projet composé de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et de la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche dans le cadre de la stratégie globale Accueil-Attractivité.</p> <p>L'action a pour but de définir un message permettant de véhiculer une image positive et attractive du territoire. L'enjeu de l'appropriation du message est important ainsi que sa déclinaison en outils de communication.</p> <p>Ce marketing du territoire bassin de vie intègre les atouts de la centralité de Guéret.</p> <p>Cette action est à mener par un prestataire extérieur pour accompagner le territoire dans la définition de son discours, des créneaux de diffusion et l'élaboration des outils correspondants.</p> <p>La création d'un portail web est notamment envisagée. Ce dernier se fera le relais de la dynamique lancée en cœur de ville et valorisera le territoire dans toutes ses dimensions : habitat, mobilité, loisirs, économie et emploi.</p> <p>Cette action sera menée en cohérence avec les actions et la stratégie de marketing territorial départementale (cadre du plan particulier pour la Creuse) et intégrera la valorisation de la ville centre Guéret et de son centre-ville (cf. action plan de communication du centre-ville inscrit à la présente convention).</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Attirer et accueillir de nouveaux habitants • Véhiculer une image positive et attractive du territoire (tant pour les publics cibles extérieurs que pour les habitants) • Être visible
Intervenants	<p>Communauté d'Agglomération du Grand Guéret</p> <p>Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, Département, ville de Guéret, partenaires thématiques (habitat, mobilité, loisirs, économie et emploi...)</p>
Budget global	50 000 €
Modalité de financement	<p>CAGG : 20 % minimum.</p> <p>Autres (Europe-Leader, Etat, Département, Région) : 80% à déterminer</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Définition du message, discours • Création d'outils de communication • Relais et diffusion des outils de communication
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en ligne du portail web et suivi des connexions • Nombre de contacts suscités pour un projet d'installation • Appropriation du message en local

CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coût (€ HT)	Financement (€ HT)

	Un message partagé	Co-construction du message et élaboration du plan de communication	Début 2019	mi-2019		
	A diffuser	Elaboration du portail web et des outils de communication	mi-2019	Fin 2019		

➔ **SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)**

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mûre 7

Nom de l'action	AM.7- Management du commerce
Axe de rattachement	Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Il s'agit de recruter un manager de commerce (IETP) qui aura pour missions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser les modalités de la stratégie de développement commercial du centre-ville - mettre en œuvre la stratégie validée par les élus - prospecter et d'accompagner des porteurs de projet (en s'appuyant notamment sur l'étude de commercialité) - accompagner les commerçants dans leurs stratégies de développement commercial - accompagner les projets collectifs en matière d'animation commerciale et d'outils mutualisés en particulier - assurer le suivi de l'immobilier de commerce - accompagner la structuration de l'association de commerçants - assurer la promotion, le suivi de l'instruction des demandes des dispositifs d'appui au commerce (cf. action dédiée de la présente convention) <p>Il assure un lien de proximité avec les commerçants et acteurs locaux (des services, de l'immobilier ...) et assure l'interface avec les services opérationnels de la Mairie et de la OAGG (services techniques, propreté publique, police municipale, urbanisme ...)</p> <p>Dans ce but il assure des permanences dans un local dédié (cf. Fiche action « maison du renouvellement urbain », de l'habitat et du commerce ») (cf. actions 1.1 et 1.2 candidature FISAC)</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser l'appui aux commerçants et porteurs de projets • Favoriser l'implantation de nouveaux commerces à Guéret • Accompagner les projets collectifs • Réduire la vacance en facilitant le lien entre projets et locaux de commerce
Intervenants	<p>Ville</p> <p>CCI Gironde-Manacom</p> <p>Etat</p>
Budget global	248 000 €
Modalité de financement	<p>Ville</p> <p>Etat (FISAC-candidature déposée à l'AAP 2017 opération collective, + autre)</p> <p>Région</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription dans les réseaux professionnels • Processus d'appui formalisé • Fonctionnement de l'appui individuel et collectif
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de sollicitations • Actions mutualisées menées (animation et outils) • Nombre de commerces nouveaux • Locaux vacants remis en activité

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Fiancement (€ HT)
AM	Recrutement	Sélection, recrutement	Janvier 2019	Février 2019	0	
	Formation continue et réseaux	Contribution réseau professionnels (Manacom nouvelle Aquitaine Centre-Ville en Mouvement); formation, frais log, déplacements	Mars 2019	12/2024	8 000 €	50 % Etat (FISAC...) 50% Ville
	Activité du manager du commerce	Mise en place des outils et processus d'appui aux commerçants et porteurs de projet ; et mise en œuvre. Mise en place des accompagnements collectifs (animations et outils mutualisés), en particulier de l'association de commerçants ; et mise en œuvre	Février 2019	12/2024	240 000 €	20% minimum Ville 50% Etat, à définir 30% Région, à définir

➤ SIGNATURES

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinancier 1]	[cofinancier 2]	[cofinancier 3]	[cofinancier 4]
[Signature]					
[Représentant]					

Action mature 9

Nom de l'action	AM.9- Accompagner les professionnels pour moderniser leur point de vente : diagnostic-conseil et aide à l'amélioration des points de vente
Axe de rattachement	Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Le commerce indépendant a des difficultés à réagir face aux mutations des modes de consommation. Être commerçant suppose une multitude de compétences. Le commerçant doit être à la fois bon vendeur, bon acheteur, bon gestionnaire, community manager. Il doit comprendre les règles psychologiques et les attentes de la clientèle et savoir s'adapter en permanence. Face à la mutation des marchés ou l'offre tend à être supérieure à la demande, l'entreprise doit s'adapter en entrant dans une démarche de marketing, dans la recherche de l'innovation. L'enquête « entreprise » démontre que les commerçants voient leur chiffre d'affaire diminuer.</p> <p>L'action vise donc à appuyer les commerçants le souhaitant dans l'analyse de la situation de leur commerce, leur apporter un conseil, et mettre en place un dispositif d'aide à l'amélioration du point de vente.</p> <p>L'action comprend donc 2 phases (successives pour chaque commerce entrant dans le dispositif)</p> <p>Phase « Diagnostic – conseil individuel »</p> <p>L'élaboration d'un diagnostic du point de vente sous la forme de « bilans-conseils » permet d'accompagner le chef d'entreprise de manière individualisée en lui faisant bénéficier de conseils pratiques pour augmenter son chiffre d'affaires.</p> <p>Le diagnostic du commerce comprend tous les aspects de la fonction commerciale, communication et marketing de l'entreprise aussi bien à l'extérieur (état et propreté de la vitrine, visibilité, choix des couleurs, éclairage, accessibilité...) qu'à l'intérieur (état et propreté, orientation, affichage des prix, merchandising sensoriel...) ainsi qu'un examen des relations clients (accueil, gestion de l'attente, attitude, argumentation, gestion post-achat, retour, et remboursement...) - étude complémentaire réalisée par un client mystère professionnel.</p> <p>Il comprend également une partie conseil comprenant au regard du bilan établi un tableau listant les actions pouvant être mises en place ainsi que leur phasage, un entretien de restitution pour présenter le bilan et les pistes d'évolution, la confrontation du bilan avec l'auto diagnostic du commerçant et la possibilité de mettre en place un suivi suivant les orientations proposées.</p> <p>Les demandes de bilan-conseils seront examinées par un comité d'agrément sur un prévisionnel de 20 dossiers financiers.</p> <p>L'évaluation est réalisée par un conseiller spécialisé de la CCI.</p> <p>Phase accompagner les professionnels pour moderniser leur point de vente</p> <p>Suite à la réalisation du diagnostic du point de vente, une aide à la mise en œuvre va</p>

	<p>être mise en place pour les commerçants et/ou artisans. Compte tenu de l'enquête entreprise et du travail de terrain, une quinzaine d'entreprises pourraient être accompagnées pour mettre en œuvre les préconisations du bilan-conseils notamment pour des travaux sur les extérieurs - enseigne et vitrine, ainsi que façade si non couvert par le dispositif d'aide opération façade – et le réaménagement intérieur (travaux de ravalement et mobilier de commerce ect...)</p> <p>Les demandes seront étudiées par un comité d'agrément, dans le cadre d'un règlement d'intervention élaboré (taux et plafond d'aide, travaux subventionnables, conditions, contrôle) avec un objectif de 15 dossiers de travaux aidés.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Faire le bilan de l'activité commerciale du commerçant en élaborant un état des lieux du point de vente et en identifiant les points forts et les points faibles • Établir une liste d'actions concrètes et organisée pour développer l'activité commerciale • Moderniser et améliorer la perception du commerce pour les clients • Augmenter le chiffre d'affaires • Encourager et faciliter la modernisation des locaux de commerce • Améliorer l'attrait et la dynamique du commerce de centre-ville
Intervenants	<p>CCI, Ville</p> <p>Ville, Etat-FISAC, CCI, Entreprises, AGEFICE</p> <p>Région</p>
Budget global	140 000 € HT
Modalité de financement	<p>Etat (FISAC...)</p> <p>Ville</p> <p>Commerçants et artisans (bénéficiaires)</p> <p>Fonds de formation AGEFICE et autres</p> <p>Région Nouvelle Aquitaine (ou autre)</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Cadrage des conditions du dispositif • Réalisation de diagnostics individuels • Rendu du conseil individuel • Règlement d'intervention élaboré – ouverture du dispositif • 1^{er} attribution • Réalisation des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Évaluation par le bénéficiaire (questionnaire de satisfaction) • Pistes d'amélioration mises en œuvre 1 an après le diagnostic-conseil • Travaux d'amélioration engagés 1 an après le diagnostic-conseil • Nombre de commerces bénéficiaires • Travaux de modernisation réalisés (€ aide et € travaux)

➤ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ / Hh)	Financement (€ / Hh)
	Définition du cadre d'intervention et conditions de l'aide	Désigner le comité d'agrément, définir les modalités d'intervention de sélection des demandeurs et de suivi	Janvier 2019	Mars 2019	0€ (ingénierie interne)	0€
	Diagnostic conseil du commerce	Diagnostic commerce et pratiques, restitution conseil	Février 2019	Décembre 2022	20 000€	Ville : 20% minimum Commerçants + Fonds AGEFICE : 10%
	Instruction et attribution de l'aide	Instruction, attribution et contrôle de conformité des réalisations	Mars 2019	Décembre 2022	120 000 €	Etat : 50% Région ou autre : 20%

➔ SIGNATURES

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]					
[Représentant]					

Action mature 10

Nom de l'action	AM.10- Opérations de réhabilitation et de restructuration de cellules commerciales
Axe de rattachement	Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Certains locaux de commerce restent vacants car leur état est dégradé (la cellule et souvent l'ensemble de l'immeuble) ou leur structure est inadaptée aux besoins actuels du commerce (faible dimension, accès difficile...)</p> <p>Lorsque l'initiative privée fait défaut ou afin de maîtriser le devenir d'un local stratégique (maîtriser l'implantation future), il peut être nécessaire d'acquies le bien (à l'amiable, par préemption, voire expropriation) pour le réhabiliter, le restructurer ou remembrer pour réunir des locaux contigus de faible surface.</p> <p>Cette forme d'intervention nécessite l'intervention d'acteurs spécialisés dans la négociation foncière, le portage technique et financier, le pilotage de la réhabilitation, puis la recherche d'acquéreurs.</p> <p>Dans ce cadre, un ou des locaux seront conservés pour favoriser des implantations stratégiques ou installer une pépinière de commerce (boutique à l'essai).</p> <p>NB : certaines interventions peuvent nécessiter l'intervention sur l'ensemble de l'immeuble donc des logements, voire sur plusieurs immeubles. L'action sera alors menée dans le cadre de l'OPAH/RU centre-ville (cf. action ACV dédiée).</p> <p>L'action est ciblée sur le périmètre d'intervention prioritaire centre-ville et par priorité sur les axes commerciaux majeurs (rue Eugène France, Place Bonnyaud, Rue M Nadaud, Grande rue, Place du Marché, rue de l'Andenne, Mairie).</p> <p>Une convention Ville – EPF NA a déjà formalisé un accord sur ces objectifs et modalités d'action.</p> <p>Le diagnostic OPAH/RU, l'étude de commercialité complétés par les investigations de l'EPF permettront de cibler les interventions.</p> <p>Le projet estime le besoin à 7 interventions sur cellule commerciale pour un coût moyen d'acquisition/réhabilitation par cellule de 300.000 €.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Intervenir sur des cellules commerciales dégradées et vacantes • Remettre sur le marché des cellules commerciales • Offrir des solutions d'implantation aux porteurs de projet de commerce
Intervenants	<p>Ville</p> <p>EPF NA, EPARECA,</p> <p>Etat</p>
Budget global	2 100 000 € HT
Modalité de financement	<p>Ville : 20% minimum</p> <p>Autres (Etat, EPF NA, EPARECA, Europe, Région) : 80 % à déterminer.</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Priorités d'acquisition identifiées • Acquisition • Fin de réhabilitation • Revente, remise en fonction de commerce
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nbre de locaux réhabilités • Nbre de locaux remis en activité de commerce

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coût (€ HT)	Financement (€ HT)
	Identification des immeubles		Oct.2018	Décembre 2018	0 € (intégré à l'étude OPAH-RU)	
	Acquisition		2019	12/2022		Ville
	Réhabilitation, restructuration		2 ^{ème} semestre 2020	12/2023	2100000€ HT	Europe Etat Région EPF NA EPARECA
	Recherche d'acquéreur et vente			12/2024	Ingénierie interne (manager de commerce)	

➤ SIGNATURES

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]					
[Représentant]					

Action mature 11

Nom de l'action	AM.11-Développer des outils mutualisés, mobilisant les technologies numériques, dédiés aux commerces de centre-ville
Axe de rattachement	Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Les enquêtes consommateurs et entreprises ont permis d'identifier un fort taux d'évasion commerciale hors du centre-ville et hors département. Il s'avère donc nécessaire de répondre à la demande de la population guéretoise et de la fidéliser en mutualisant des outils de relation clients : chèque-carte cadeau et site internet de e-commerce (cf. Actions 3.1 et 3.2 de la candidature FISAC).</p> <p>Site Internet dédié au commerce de centre-ville : développer le contenu informatif du site « Vitrines de Guéret » (Informations sur les commerces, sur les animations et services), actualisation périodique. Un accès et des contenus réservés aux commerçants adhérents ; développer une plateforme de e-commerce.</p> <p>Chèque-carte cadeau : mettre en place et proposer aux entreprises locales un dispositif de chèque cadeau (papier ou carte).</p> <p>Ce type de dispositif collectif ouvre la voie à des outils de ce type : programme de fidélisation (pour renforcer les flux et achats en fidélisant et récompensant la clientèle du centre-ville).</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Faire connaître l'offre de commerce de centre-ville ; • Mobiliser des outils de communication et de relation clients innovants ; • Relooker le portail des « Vitrines de Guéret » pour le rendre plus attractif ; • Proposer de nouveaux services à la clientèle : chèque-carte cadeau, vente en ligne • Mettre en place un outil numérique innovant qui fédère les commerçants sédentaires et non-sédentaires • Favoriser l'intégration du digital dans le « business model » des commerçants ; • Maîtriser l'évasion commerciale
Intervenants	<p>Association des commerçants, Ville</p> <p>CCI, Etat, CD23, CAGG</p>
Budget global	42 000 € HT
Modalité de financement	<p>Association de commerçants + entreprises</p> <p>Etat (FISAC + autre)</p> <p>Autre (Département, région, CAGG)</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Cahier des charges élaboré • Mise en place technique • Nombre d'entreprises et commerçants parties prenantes (acceptant et utilisant l'outil)
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de commerces impliqués • Chiffres d'affaires des chèques cadeaux et site e-commerce

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
	Benchmark	Analyse des dispositifs dans d'autres villes comparables	Septembre 2018	Janvier 2019	0 € (ingénierie interne)	0 €
	Cheque cadeau mise en place et communication	mise en place technique et juridique du dispositif, prospection d'entreprises et communication	Janvier 2019	décembre 2019	20 000 € HT	Ville : 5% Agglo : 10% Asso commerçants : 15% Etat : 40% à déterminer Autres (Région, Europe...) : 30% à déterminer
	Site internet : Elaboration du cahier des charges et recherche de prestataires	Formalisation des attendus	Janvier 2019	décembre 2019	22 000 HT	
	Mise en œuvre et promotion	Phase de structuration du site et de mise en place avec les commerçants impliqués. Promotion du dispositif auprès de la clientèle	Janvier 2020	Décembre 2021		

➤ SIGNATURES

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]					
[Représentant]					

Action mature 12

Nom de l'action	M.12- Plan de communication du centre-ville : faire connaître et promouvoir les activités, usages, services, commerces en centre-ville
Axe de rattachement	Axe 2 = Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>La Ville de Guéret n'a pas encore affirmé son caractère identitaire. Face aux centres commerciaux, le centre-ville doit redoubler d'efforts pour attirer des activités, des investisseurs, des habitants, des touristes et vendre sa destination. Pour se faire, une communication de valorisation de l'offre et du parcours commercial de centre-ville, mais aussi de l'ensemble des activités et services du centre-ville, doit être mise en place. Elle est basée sur plusieurs opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bannière-marque « guéret cœur de ville », du centre de commerce et d'activités et services du centre-ville, discours et identité visuelle, plan de communication - Signalétique de centre-ville - Sonorisation du centre-ville. <p>(Cf Actions 4.1, 5.1 et 5.2 candidature FISAC)</p> <p>NB : Cette stratégie marketing prend place en cohérence avec la démarche de marketing territorial plus générale engagée par la CAGG en faveur de l'attractivité du territoire de Guéret (cf Fiche action ACV dédiée) et complète le lieu d'information (cf action ACV dédiée)</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un « écosystème » de marque et de communication via une démarche de marketing territorial; • Créer une marque « Cœur de Guéret » pour vendre la destination shopping du centre-ville de Guéret ; • Améliorer l'attractivité et la visibilité du centre-ville de Guéret pour les clients et les investisseurs et l'ensemble des usagers • Mettre en avant l'intensité de fonctions du centre-ville de Guéret
Intervenants	<p>Ville,</p> <p>Association des commerçants, CCI-CMA, Office de tourisme, Etat</p>
Budget global	78 000 € HT
Modalité de financement	<p>Ville 15%</p> <p>Etat (FISAC...) 55 % à déterminer</p> <p>Autres (Région, FEADER...) 30% à déterminer</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Cahier des charges prestation de conseil • Rendu visuels, outils et plan de communication • Mise en œuvre du plan de communication
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Supports de communication mis en œuvre • Retour sur l'image et connaissance du centre-ville par enquête terrain

➡ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coût (€ HT)	Financement (€ HT)
AM	Prestation conseil : définition de l'identité de marque et du plan de communication (cf. Action 5.1 candidature FISAC)	Elaborer identité visuelle, éléments de langage et plan de communication Développer un discours et une marque du centre de commerce centre-ville.. Etablir une charte graphique, un emblème, des éléments visuels et de langage et définir les axes de communication à privilégier.	octobre 2018	mai 2019		
AM	Mise en œuvre du plan de communication (cf. Action 5.2 candidature FISAC)	Développer la présence et notoriété de la marque «Cœur de Guéret» Réalisation diffusion et mise en place des éléments de communication	Juin 2019	Décembre 2021	78 000 €	Ville 15% Etat (FISAC...) 55% FEADER ou autre 30%
AM	Signalétique d'ensemble du commerce de centre-ville (cf. Action 4.1 candidature FISAC)	Définir (contenu, charte graphique et localisation), réaliser (prestataire) et installer des supports de signalétique de centre-ville	Janvier 2019	décembre 2019		
AM	Sonorisation du centre-ville. (Cf. Action 2.3 candidature FISAC)	Remplacement des haut-parleurs défectueux et installation de nouveaux haut-parleurs	Janvier 2019	Juin 2019		

⇒ SIGNATURES

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinancier 1]	[cofinancier 2]	[cofinancier 3]	[cofinancier 4]
---------	--------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

[Signature]					
[Représentant]					

Action mature 13

Nom de l'action	AM.13- Pôle d'Échanges multimodal de Guéret
Axe de rattachement	Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>L'ambition de développement de l'intermodalité est soutenue par l'UE qui, dans le cadre de l'objectif 'transition vers une économie décarbonnée' promeut les transports dits propres au travers du soutien aux pôles d'échanges multimodaux.</p> <p>Les pôles d'échanges visent à adapter l'espace de transport aux besoins des usagers par une organisation efficace (raccordements, correspondances entre mode de transports, accueil, information...) tout en contribuant à l'insertion urbaine des complexes d'échanges.</p> <p>Le pôle d'échanges multimodal de la Gare de Guéret est conçu pour permettre une connexion entre le réseau ferroviaire, les réseaux routiers régionaux, interurbains, le réseau urbain et scolaire de l'agglomération du Grand Guéret ainsi que tous les modes de déplacements individuels (modes actifs et modes motorisés).</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▷ Donner une visibilité au pôle Gare. ▷ Améliorer les conditions d'intermodalité entre les différents réseaux régionaux, scolaires, urbains existants ou à venir. ▷ Donner une place aux piétons et aux cyclistes sur la gare, et vers la ville. ▷ Recréer un lien entre le centre-ville de Guéret et la Gare. ▷ S'appuyer sur le projet de la gare pour développer un vrai projet urbain. ▷ Formaliser un contrat de pôle impliquant les différents commerces, institutions, activités et riverains présents sur le site.
Intervenants	<p>Communauté d'Agglomération du Grand Guéret</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communauté d'Agglomération du Grand Guéret • L'Etat • La ville de Guéret • La Région Nouvelle Aquitaine • Le Conseil Départemental de la Creuse • La SNCF (Gare et Connexions et Réseau)
Budget global	5 161 482 € HT
Modalité de financement	<ul style="list-style-type: none"> • La Région Nouvelle Aquitaine : 13,5 % • L'UE (FEDER) : 46,5 % • Autre partenaire (ETAT avec de la DETR...) (à définir fera diminuer le reste à charge de la CA du Grand Guéret) • prêt BdT - Examen à venir • Le maître d'ouvrage : La CA du Grand Guéret : 30 %

Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Etude de programmation terminée en 2017 • En attente de la signature de la convention de financement pour les études opérationnelles avec la Région Nouvelle Aquitaine • Respect du planning imposé par les financeurs à caler dans l'étude de maîtrise d'œuvre
Indicateurs de résultat	<p>1- Programme issu de l'étude de faisabilité :</p> <p>Une place urbaine multimodale composée de</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 box vélos individuels • 3 postes à quai double (1 TER et 5 pour l'aggl'o'Bus) • 2 places de taxis • 27 places courtes durées • 4 places dépose minute • Les aménagements urbains associés <p>Une gare routière composée de</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 postes en épi avec abris (scolaire) • 3 emplacements de stockage pour les TER • Une salle de repos pour les conducteurs • Des toilettes publiques <p>Des parkings décomposés de la manière suivante</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70 places longues durées • 49 places pour les actifs du centre-ville • 119 places pour les agents du CD 23 <p>Respect du programme fixé ci-dessus (issu de l'étude de programmation) à intégrer dans le dossier maîtrise d'œuvre.</p> <p>Respect des délais fixés par les financeurs en phase études opérationnelles et travaux.</p> <p>Respect du montant global de l'opération (étude et travaux)</p> <p>2- A l'issue de la construction, les indicateurs de résultat pourraient être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La comptabilisation des possibilités d'intermodalité entre les réseaux • Le nombre total d'usagers passant par le pôle d'échanges multimodal • L'utilisation des espaces de stationnement • L'utilisation des box vélos • Le nombre de chargement par les taxis • La quantification des flux sur le pôle gare ainsi qu'entre le pôle gare et le centre-ville • La quantification des flux et des destinations au départ et à l'arrivée du pôle gare

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€HT)	Financement (€HT)
	Études Maîtrise d'œuvre	Loi MOP	01/2019	2023	5 à 10 % du montant des travaux	Voir modalités de financement
	Etude diverses (Lève topo étude de sol, amiante, ...)		2019	2019	0,5 % du montant des travaux	Voir modalités de financement
	Marché de travaux		A définir dans le dossier maîtrise d'œuvre	2023		Voir modalités de financement

➤ SIGNATURES (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	[maître d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 14

Nom de l'action	AM.14- Aménagement urbain pour valoriser le centre ancien et favoriser la mixité d'usage des voies (cheminements doux)
Axe de rattachement	Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Le projet urbain « Guéret 2040 » énonce des objectifs de mise en valeur du centre ancien et de mixité des usages de la voie publique (« Guéret, une ville aux mobilités apaisées »).</p> <p>Il s'agit donc d'engager un programme d'aménagement de voies combinant deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le quartier ancien historique du centre-ville. • Faciliter les mobilités, en favorisant, en complémentarité, aux déplacements voitures, les déplacements doux (piéton et vélo) en centre-ville et des parcours d'accès au centre-ville. <p>Aménagement de mise en valeur du centre ancien :</p> <p>Le centre ancien de Guéret constitue un ensemble architectural d'intérêt, insuffisamment mis en valeur, qu'il convient de valoriser dans une perspective d'amélioration du cadre de vie des habitants et visiteurs et de contribution à l'attrait touristique du territoire. Le centre ancien regroupe aussi l'essentiel de l'offre commerciale de centre-ville.</p> <p>Cette action d'aménagement de voies du centre ancien intervient en complément des actions de réhabilitation des façades (cf action AGV opération façade), des intérieurs d'îlots/immeubles (cf action AGV OPAH-IRU) et des cellules commerciales (cf actions AGV aide à la modernisation des locaux et d'intervention en réhabilitation). En outre, des aménagements de voies interviendront en application des principes d'aménagement énoncés dans la charte de l'élégance urbaine (cf action AGV dédiée).</p> <p>Aménagement facilitant les mobilités (mixité des modes de déplacement et parcours d'accès au centre-ville)</p> <p>Les aménagements portent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une part sur le secteur hyper-centre avec pour objectif de favoriser la mixité d'usage, en particulier permettre les usages voiture, piéton et vélo de rues par l'aménagement de zones de rencontre. Priorisation au réaménagement de la rue du Pral. • D'autre part, aménager certains parcours piétons/vélo de liaison vers le centre-ville. Deux parcours sont prioritaires : <ul style="list-style-type: none"> - la liaison centre-ville aux résidences QPV les plus éloignées (à savoir Madeleine Chapelle, Sylvain Blanchet et Beauregard) - la liaison centre-ville – lac de Gourtille. <p>L'action sera mise en œuvre de manière phasee :</p> <p>L'action se décline en 3 phases</p>

	<p>1/ 2018 – Installation bornes escamotables en entrées/sorties des rues piétonnes et panneaux signalétique correspondante</p> <p>2/ Etude de définition et de programmation de travaux:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En centre-ville quartier ancien <p>Pour l'objectif de mise en valeur de l'espace urbain : définir les voies d'intérêt patrimonial et pour le paysage urbain, priorisation, définir les principes d'aménagement, chiffrage et programmation de travaux</p> <p>Pour l'objectif de faciliter les mobilités : préciser les statuts des voies au regard des usages prioritaires et partagés, définir les aménagements adaptés (marquage-signalétique, sécurisation et adaptation de trottoirs...) et chiffrer et programmer les aménagements (NE : L'analyse intégrera les orientations d'usages des voies pour les déplacements issues du projet urbain Guéret 2040)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'accès au centre-ville – liaisons douces : <p>Définir les principes et le plan d'aménagement pour les 2 liaisons prioritaires d'accès au centre-ville : depuis Courtille et depuis les quartiers QPV situés au nord de la voie ferrée.</p> <p>2/ Aménagements urbains, par phase</p> <ul style="list-style-type: none"> • En centre-ville quartier ancien <ul style="list-style-type: none"> - Aménagements légers : engager les premiers aménagements pour rendre lisible les usages des voies (marquage-signalétique piste cyclable), aménagement de sécurisation et adaptation (trottoirs...) - Aménagement de rues zones de rencontre : priorité au réaménagement de la rue du Prat et Georges Sand (définie lors des ateliers d'urbanisme éphémères lors de l'élaboration du projet urbain Guéret 2040). • Pour l'accès au centre-ville – liaisons douces : Aménagements structurants – 2 liaisons prioritaires <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons centre-ville (depuis les Places Bonnyaud et du Marché) aux résidences QPV les plus éloignées (à savoir Madeleine Chapelle, Sylvain Blanchet et Beauregard) - Liaison centre-ville – lac de Courtille.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le cadre de vie et le patrimoine historique du centre ancien de Guéret • Développer l'attrait du centre de Guéret pour l'habitat et le commerce – dynamiser la fréquentation • Améliorer l'image de la ville • Développer les modes de déplacements doux • Redonner une place à tous les usagers • Recréer des flux • Faciliter l'accès au centre-ville depuis les secteurs d'habitat QPV
Intervenants	<p>Ville</p> <p>ANRU, Etat, UDAP, CAUE, Région</p>
Budget global	<p>2 264 000 € HT</p> <p>Composé de :</p> <p>Phase 1 - 2018 : 200 000 € HT ;</p>

	<p>Phase Aménagement urbain de mise en valeur du centre ancien : 2 064 000 €HT</p> <p>Phases ultérieures, d'aménagements de parcours d'accès au centre-ville pour circulation douce : <i>en cours de définition, non chiffrées à ce jour</i></p>
Modalité de financement	<p>Ville : 20 % minimum</p> <p>Autres (État, Région, ANRU) : 80 % à déterminer</p> <p>prêt BdT - Examen à venir</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Restitution étude de programmation • Phase travaux • Réception fin de chantier
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Rues réaménagées • Fréquentation (passages OTI, ouverture de commerce) • Comptage piéton / vélos et relevé d'occupation parkings vélos

➡ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
	Aménagement accès rues piétonnes (bornes)	installation bornes escamotables en entrées/sorties des rues piétonnes et panneaux signalétique correspondante	2018	2018	200 000 €HT	Etat-DSIL2018 ; 120 000€ Ville : 80 000€
	Etude de programmation	Établir les principes d'aménagement et programmer les aménagements de voies	Janvier 2019	Octobre 2019	2 064 000 €HT	Ville : 20 % minimum Autres (Etat, Région, ANRU) : 80 % à déterminer
	Réalisation des aménagements légers et priorités centre (rue Prat)	Engager les aménagements de voies en secteur hyper-centre, d'identification-adaptation-sécurisation et réaménagement de la rue du Prat.	2020	2022		
	aménagements structurants – liaisons prioritaires.	Aménagement de 2 liaisons structurantes prioritaires : 1 ^{er} - liaisons centre-ville à résidences QPV les plus éloignés ; 2 ^{eme} - liaison centre-ville – lac de Courtille.	2020	2023	En attente, non chiffrées à ce jour	

☞ SIGNATURES

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinancier 1]	[cofinancier 2]	[cofinancier 3]	[cofinancier 4]
[Signature]					
[Représentant]					

Action mature 15

Nom de l'action	AM.15- Programme de renouvellement urbain : restructuration de la place Bonnyaud
Axe de rattachement	<p>Axe 2- Favoriser un développement économique et commercial équilibré Axe 3- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions Axe 4- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine Axe 5- Fournir l'accès aux équipements et services publics</p>
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Ce programme de renouvellement urbain vise à renforcer les usages de la Place Bonnyaud et assurer sa connexion avec les rues commerçantes. Le programme consiste à déplacer une part de la fonction parking de la Place, à implanter un équipement générant du flux, à revoir les espaces urbains pour améliorer le cadre de vie et la mixité d'usages, à favoriser l'accès et la visibilité en particulier de l'axe marchand <i>rue Eugène Franco - Place Bonnyaud - Grande rue</i> en intégrant l'accès depuis le parking de substitution à créer.</p> <p>Cette opération comprend 4 phases :</p> <p>Phase 1 (2018) : Acquisition de l'ensemble immobilier ENEDIS afin d'offrir une offre de stationnement de substitution permettant de développer de nouveaux usages sur la place Bonnyaud.</p> <p>Phase 2 : Identification et recrutement d'une équipe projet pour la définition des objectifs, des principes d'aménagement et la programmation (assure le suivi de l'ensemble du projet aussi bien en phase d'études qu'en phase d'exécution du projet).</p> <p>Phase 3 : La réalisation d'une étude de programmation qui :</p> <p>Traduise les grands enjeux du projet de réaménagement de la place Bonnyaud à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un espace à vivre - Ramener du flux - Mettre en valeur le patrimoine architectural de la place <p>Permettre les usages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace de rencontre et d'animations à l'échelle du piston - Un espace qui génère du flux par la création d'un équipement structurant à définir - Un espace qui offre du stationnement - Un espace qui accueille le marché et la Trinite (fête foraine) en format adapté si besoin <p>Définisse les exigences et les performances techniques</p> <p>Précise les contraintes opérationnelles</p> <p>Définisse les enveloppes financières et un calendrier prévisionnel</p> <p>Le périmètre de l'étude comprendra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la place Bonnyaud et ses abords - le foncier d'ENEDIS situé 4 avenue de Laure dont la vocation est d'être aménagée en vue de créer un parking de proximité à relier à la place Bonnyaud - La Liaison parking ENEDIS-place Bonnyaud <p>L'étude de programmation comprendra trois tranches :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La définition d'un équipement structurant place Bonnyaud

	<ul style="list-style-type: none"> - Le réaménagement de la place Bonnyaud - La création d'un parking public sur le site ENEDIS et sa liaison à la place Bonnyaud <p>Phase 4 : la réalisation des travaux qui comprendra</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'un parking - La construction d'un équipement structurant - Le réaménagement de la place et de ses accès
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Redonner de la convivialité aux espaces publics du centre-ville • Favoriser de nouveaux usages en centre-ville qui amènent du flux
Intervenants	<p>Ville de Guéret</p> <p>Etat</p> <p>UE</p> <p>Région</p> <p>Bdt</p>
Budget global	10 503 685 €
Modalité de financement	<p>Ville : 20% minimum</p> <p>Autres (Etat, UE, Région) : 80% à déterminer</p> <p>prêt BdT - Examen à venir</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des études • Définition d'un programme • Réalisation des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de fréquentation du centre-ville

➡ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
Phase 1	Acquisition de l'ensemble immobilier ENEDIS	Acquisition et aménagement afin d'offrir une offre de stationnement de substitution	2018	12/2018	403 685	Etat-DSIL2018 : 141 290 €HT Ville : 262 395 €HT
Phase 2	Recrutement équipe projet	Suivi technique, administratif juridique et financier en phase études et exécution	Janvier 2019	Juin 2019	100 000	Ville : 20% minimum Autres (Etat, Région, Caisse des dépôts) : 80% à déterminer
Phase 3	Etude de programmation	Définition du programme global	Automne 2019	Mars 2020		
Phase 4	Réalisation des travaux	Réalisation d'un parking, Construction d'un équipement structurant, Aménagement de la place	2021	2024	1 000 000 4 000 000 5 000 000	

➡ SIGNATURES (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	[maître d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 16

Nom de l'action	AM.16- OPERATION D'INCITATION A LA RENOVATION DES FACADES
Axe de rattachement	Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Le partenariat établi avec le CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) et l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Creuse) permet d'apporter un conseil architectural et technique aux propriétaires. Ces derniers peuvent ainsi prétendre à une subvention de 40% du montant HT des travaux (aide plafonnée à 4 000 € par projet) octroyée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret pour leur projet de rénovation globale de la façade sous réserve de respecter les préconisations édictées conjointement par le CAUE et l'UDAP.</p> <p>Une enveloppe annuelle de 48 000 € est allouée à ce dispositif pour un objectif total de 12 dossiers sur l'ensemble de l'agglomération, soit 6 dossiers sur Guéret.</p> <p>Depuis 2012, seuls 4 dossiers par an en moyenne ont été agréés. Une relance de la communication dès 2016, un renforcement du suivi, animation du dispositif et la réalisation des travaux sur les premiers projets ont permis de créer une nouvelle dynamique : 6 dossiers qui ont été agréés en 2016 et 8 en 2017. Les objectifs ne sont cependant pas atteints sur l'ensemble du territoire et le centre de Guéret n'est pas exception, malgré une forte communication mise en place par la Mairie sur ce dispositif. Le coût des travaux de rénovation reste l'un des principaux freins à l'intervention des propriétaires, l'aide actuelle du Grand Guéret n'étant pas suffisamment incitative.</p> <p>L'Agglomération du Grand Guéret souhaite accompagner la Ville de Guéret dans son projet de redynamisation du centre-ville en renforçant son intervention financière et en favorisant la mise en place d'un dispositif plus incitatif (subventions complémentaires à celles de l'Agglo) et ainsi accroître les projets de rénovations.</p> <p>Proposition de dispositif :</p> <p>Il est proposé de dynamiser le dispositif actuel pour accroître ses effets pour la valorisation du centre-ville. Les innovations portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement du caractère incitatif par la majoration du taux d'aide et du plafond de travaux subventionnables - L'élargissement mesure du périmètre et la déclinaison entre le périmètre global de l'opération et un périmètre prioritaire au taux d'aide renforcé. <ul style="list-style-type: none"> • Dispositif sur le périmètre de l'opération <p>Le périmètre est étendu par rapport au périmètre actuel, sans déborder des périmètres identifiés pour l'OPAH-RU et de protection des abords des monuments historiques, afin de ne pas diluer l'efficacité du dispositif.</p> <p>Le taux d'aide par opération est fixé à 60% de financement avec un plafond à 10 000 € HT de travaux subventionnables.</p> <p>L'aide est répartie entre la CAGC et l'Etat (30% + 30%). Le propriétaire autofinance 40% (dans la limite du plafond de travaux subventionnables).</p> <p>6 opérations en moyenne seront financées annuellement, soit un total de 24 sur la période 2019-2022.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Dispositif sur le périmètre prioritaire <p>Le périmètre correspond, sous réserve d'ajustements (extensions) mineurs, au périmètre actuel de « l'opération façade ».</p> <p>Le taux d'aide renforcé par opération est fixé à 80 % de financement avec un plafond à 10 000 € HT de travaux subventionnables.</p> <p>6 opérations en moyenne seront financées annuellement, soit un total de 24 sur la période 2019-2022.</p> <p>L'aide est répartie entre la CAGG et l'Etat (40% + 40%). Le propriétaire autofinance 20% (dans la limite du plafond de travaux subventionnables).</p> <p>L'accueil, l'information et l'accompagnement pourra prendre place dans la « maison du renouvellement urbain » (cf. fiche action).</p>
(Objectifs)	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser les paysages urbains et ruraux et conforter l'attractivité des centres bourgs et du centre-ville de Guéret, porteur d'image collective positive, d'identité locale et de plus-value touristique, Accompagner les actions communales d'embellissement, d'aménagement urbain et de redynamisation du centre-ville de Guéret, Développer le marché de la réhabilitation de qualité, par et pour l'artisanat local, en favorisant la qualification et la formation continue des artisans et des entreprises du bâtiment, Concentrer cette action au niveau des séquences les plus urbaines et/ou denses afin d'obtenir des résultats visuels notables.
Intervenants	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret Etat UDAP, CAUE, DDT
Budget global	336 000€ HT sur 4 ans (84 000 € HT annuel)
Modalité de financement	<p>Budget de l'aide publique :</p> <p>CAGG : 42 000 €/an ; 168 000 € sur 2019-2022</p> <p>Etat : 42 000 €/an ; 168 000 € sur 2019-2022</p> <p><i>NB : L'autofinancement du propriétaire est au minimum de 40% dans le périmètre global de l'opération et de 20% en zone prioritaire.</i></p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de nouveaux contacts par an Nombre de dossiers agréés par an Nombre de dossiers soldés par an
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> Atteinte des objectifs annuels Amélioration notable de la qualité des rénovations sur la Ville

➡ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
	Rénovation Façades		Octobre 2018	31 décembre 2022	Voir ci-dessus	Voir ci-dessus

➤ SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 17

Nom de l'action	AM.17- Elaboration d'une charte de l'élégance urbaine
Axe de rattachement	Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Pour rendre désirable le centre-ville et développer l'art de flâner, il est important que l'ambiance des rues présente une certaine unité et dégage une atmosphère de qualité. L'espace public concerne à la fois la rue à proprement parler (chaussée, trottoirs, places) mais également les façades des monuments, des immeubles, les rez-de-chaussée à vocation commerciale et les terrasses.</p> <p>Ainsi, une des actions préconisées dans le projet urbain (Guéret 2040) est l'élaboration d'une charte de l'élégance urbaine. Conçue comme un cahier de recommandations et de conseils qui définit et interprète le règlement du PLU et détaille les démarches à suivre en matière de travaux, elle doit permettre d'accompagner les porteurs de projets privés et publics dans la définition de leur projet et garantir la cohérence et l'élégance de la ville.</p> <p>Elle devra être co-construite avec les partenaires du centre-ville à savoir la CCI, la CMA, l'Office de Tourisme, l'ABF, l'association des commerçants du centre-ville, le CAUE, le conseil de quartier, des entreprises locales.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver et valoriser le patrimoine, à l'origine de l'attractivité du centre-ville en respectant l'architecture des bâtiments; • Renforcer l'attractivité commerciale et touristique par l'harmonisation de la qualité des façades commerciales, en intégrant également les magasins franchisés à la spécificité du centre ancien ; • Assurer une gestion concertée et profitable à tous, des usages du domaine public à travers le respect de chacun de ces usages, la qualité du mobilier, de la signalétique, des terrasses. • Rendre le centre-ville désirable pour développer l'art de flâner et d'habiter • Sensibiliser les habitants et les porteurs de projets • Donner de la cohérence à l'aménagement urbain
Intervenants	<p>Ville de Guéret</p> <p>Etat (UDAP, DDT...)</p> <p>CAUE</p> <p>CCI/CMA</p>
Budget global	16 000 € HT
Modalité de financement	<p>Ville : 20% minimum</p> <p>Autres (Etat, Région, Département) : 80% à déterminer</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Sélection prestataire • Réunions Comité technique • Présentation publique : concertation sur préconisations • Rendu document Charte
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Rendu du document • Appropriation de la charte par les porteurs de projet • Qualité de l'espace urbain

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nb (M)		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Finalement (€ HT)
	Recrutement d'une AMO	Choix d'une AMO qui aura pour mission de définir un cadre méthodologique adapté pour une élaboration co-construite du document	Janvier 2019		15 000 € HT	
	Elaboration de la charte	AMO aura pour mission d'animer les ateliers projet chargés d'élaborer la charte	Janvier 2019	Juin 2019	0 € Ingenierie locale	
	Impression d'un livret	Edition d'un document papier	Septembre 2019		1 000 € HT	

➤ SIGNATURES (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
Michel VERGNIER	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 18

Nom de l'action	AM.18- Création d'un Centre Aqualudique
Axe de rattachement	Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	<p>Création d'un nouveau centre aqualudique comprenant 4 espaces : 1 bassin de natation de 25m x 16m (6 couloirs) pour l'apprentissage de la natation scolaire et la pratique club, 1 bassin ludique de 220m², Un espace bien-être avec un bassin « zen » de 70m², sauna, hammam et douches thématiques, 1 espace extérieur avec solarium et jeux d'eau.</p> <p>Avec ce nouvel équipement, la fréquentation maximale instantanée sera de 450 usagers.</p> <p>Cet équipement est susceptible d'être implanté au Pré du stade (entrée de ville « Guéret centre ») ou à Courtille.</p> <p>La maîtrise d'œuvre est prévue sur 2018-2020 et les travaux de 2021 à 2023.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Offrir au bassin de vie du Grand Guéret un équipement aquatique moderne répondant aux attentes des usagers • Disposer d'un équipement attractif pour le territoire • Permettre la poursuite des activités scolaires et des clubs • Remplacer un équipement obsolète et en fin de vie
Intervenants	<p>GA du Grand Guéret</p> <p>Etat</p> <p>Conseil Régional Nouvelle Aquitaine</p> <p>Europe (FEDER)</p> <p>Conseil Départemental de la Creuse</p> <p>Ville de Guéret</p> <p>AMO : Cabinet ADOC</p> <p>Comité Régional de Natation</p> <p>Clubs aquatiques locaux</p>
Budget global	14,7 Millions d'euros
Modalité de financement	<p>CAGG : 25%, soit 3.7 M€</p> <p>Subventions attendues 75%, soit 11 M€</p> <p>Etat (6M),</p> <p>Europe (2.5 M), Région NA (2M)</p> <p>Conseil départemental de la Creuse (0,5M)</p> <p>prêt BdT - Examen à venir</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Concours • APS • APD • DCE • Réception travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverture de l'équipement

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coût (€ M)	Finalement (€ M)
	Centre Aqualudique		Lancement du concours en 2019	Ouverture 2 ^{ème} semestre 2023	14,7 M	CAGG : 25% ; 3.7 M€ Cofinancement : 75% ; 11 M€

➤ SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mûre 19

Nom de l'action	AM.19- Restructuration du Musée d'art et d'archéologie de Guéret
Axe de rattachement	Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics
Date de signature	28 septembre 2018
Description générale	Le projet de restructuration du Musée municipal classé « Musée de France » par la richesse de ses collections et le rayonnement de son action consiste en la création d'une extension du bâtiment actuel permettant de créer des réserves aux normes de la conservation préventive, un espace pédagogique et une zone administrative. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain dont le parti pris a été de démolir des bâtiments désaffectés et de positionner directement l'entrée du Musée sur l'avenue de la Senatorerie afin d'ouvrir cet équipement structurant sur le centre-ville.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Donner au musée les réserves muséographiques indispensables à la bonne conservation des collections, au travail scientifique, aux échanges avec les musées nationaux et internationaux dans le but d'améliorer la fréquentation du musée de Guéret et de permettre une meilleure attractivité du territoire creusois • Créer des surfaces supplémentaires pour les activités pédagogiques, administratives et documentaires fonctionnelles de manière à permettre une augmentation des surfaces d'exposition du musée de Guéret • Doter le musée d'espaces extérieurs fonctionnels, utiles et agréables afin de développer des expositions temporaires et permanentes • D'intégrer cet équipement générateur de flux dans le tissu urbain et créer une liaison avec le centre-ville
Intervenants	<p>Ville de Guéret</p> <p>Etat</p>
Budget global	4 850 000 € HT
Modalité de financement	<p>Ville : 20% minimum</p> <p>Autres (Europe, Etat, Région, Département) : 80% à déterminer</p> <p>prêt BdT - Examen à venir</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des travaux • Réception des travaux
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverture au public • Conditions de conservation des œuvres • Taux de fréquentation

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ HT)	Financement (€ HT)
	Moe	Elaboration des dossiers APS, APD, Pro, DCE	Janvier 2018	Décembre 2018	4 850 000 € HT	
	Réalisation des travaux		Printemps 2019	Fin 2021		

➡ **SIGNATURES** (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	[maitre d'ouvrage]	[cofinanceur 1]	[cofinanceur 2]	[cofinanceur 3]	[cofinanceur 4]
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
Michel VERGNIER	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Annexe 4 – Annuaire des contacts

Equipe projet (référents Techniciens)

	Structure	Prénom-Nom	Fonction
Pilotage transversal			
Supervision	Ville	Elodie Blanc	Directrice générale des services
	CAGG	Guillaume SURLEAU	Directeur général des services
Pilotage	Ville	Pascal GERMAIN	Directeur de Projet ACV
Axe1 habitat			
	CAGG	Sandra DOMINGUE	Animatrice Habitat
	Ville	Pascale MATIVET	Directrice générale adjointe
Axe dév Eco – commerce			
Référent Tech	CAGG	Arnaud BERNARDIE	Chef du service développement économique
	Ville	Pascal GERMAIN	Directeur de projet Action cœur de ville
	Ville	<i>A venir</i>	Manager du commerce
Axe mobilité			
Référent Tech	CAGG	David DUBUGET	Responsable de la régle des transports
	Ville	Patrice CORDIER	Directeur des services techniques
Axe formes urbaines			
Référent Tech	CAGG	François HAMEL	Chef du service Habitat
	Ville	Patrice CORDIER	Directeur des services techniques
Axe Equipements - Services			
Référent Tech	CAGG	Guillaume SURLEAU	Directeur général des services
	Ville	Elodie Blanc	Directrice générale des services

Complété par les membres du Comité de projet en fonction des besoins

COMITE DE PROJET

Structure	Membre	Représentant	Autre contact
Préfecture de Creuse	Magali DEBATTE, Préfète	Olivier MAUREL, Secrétaire général	
Préfecture de région	Didier LALLEMENT, Préfet de Région		Nicolas THIBAUT
Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine	Alain ROUSSET, Président		Jean-Philippe HAUFERT, Pôle Aménagement du Territoire et Action Régionale - Harmonisation des politiques publiques- DATAR Mission revitalisation centres villes
Conseil Départemental de Creuse	Valérie SIMONET, Présidente	Patrice MORANCAIS, 3eme Vice-Président	
Communauté d'agglomération du Grand Guéret	Éric CORREIA, Président		Guillaume SURLEAU, Directeur général des services
Mairie de Guéret	Michel VERGNIER, Maire		Elodie BLANC, Directrice générale des services Pascal GERMAIN, Directeur de projet ACV
CCI de Creuse	Gilles BEAUCHOUX, Président	Philippe DALY, Directeur	
CMA de Creuse	Paul CHAPUT, Président	Erick PASCAL, Secrétaire Général P.I. Directeur du Service Economique	
Creusalis	Frédéric SUCHET, Directeur général		
EPF de Nouvelle-Aquitaine	Philippe GRALL, Directeur général	Arnaud HERRY, Directeur territorial	
Action Logement Nouvelle-Aquitaine	Bruno ARCADIPANE, Président	Jean François LEU, Directeur régional	
Banque des Territoires	Annabelle VIOLLET, Directrice régionale adjointe, Directrice déléguée Limoges	Nicolas JOYEUX, Directeur territorial, délégation de Limoges	Monia BARKAT Chargée de Développement Territorial, délégation de Limoges
DDT de Creuse	Laurent BOULET, Directeur	Michel DEBRAY, Directeur adjoint	Marie-Hélène RIBOULET, chef de projet ACV, Conseillère projets et territoires
DDCSPP de Creuse	Bernard ANDRIEU, Directeur		

DIRECCTE de Creuse	Yvan DAVIDOFF, Directeur de l'UT		
UDAP de Creuse	Nicolas CHEVALIER, ABF, Directeur de l'UDAP	Marie-Laure DUBOSCLARD, Technicienne des bâtiments de France	

Référents Elus (par axe) au sein de la Ville de Guéret et de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

	Structure	Prénom-Nom	Fonction
Axe1 Habitat			
Référent élu	CAGG	Alain CLEDIERE	Vice-président en charge de l'habitat et de la programmation du logement social
	Ville	Serge CEDELLE	Adjoint en charge des travaux, des finances et des marchés publics et du logement
Axe Dev Eco – Commerce			
Référent élu	CAGG	Nady BOUALI	Vice-président en charge de l'aménagement, développement des ZAE et voirie d'intérêt communautaire
	Ville	Christine CHAGNON	Conseillère municipale, déléguée au commerce, à l'artisanat et au camping
Axe mobilité			
Référent élu	CAGG	Claire MORY	Vice-président en charge des transports et des déplacements
	Ville	Thierry BOURGUIGNON	Premier Adjoint en charge de l'administration générale et du développement
Axe formes urbaines			
Référent élu	CAGG	Jean-Luc MARTIAL	Vice-président en charge de l'accessibilité et du PLU
	Ville	Jean-Bernard DAMIENS	Adjoint en charge de l'urbanisme, du cadre de vie, du développement durable, de l'agenda 21 et de la coopération
Axe Equipements - Services			
Référent élu	CAGG	Éric CORREIA	Président
	Ville	Michel VERGNIER	Maire

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/XXX en date du

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-11-002

Arrêté portant modification de la composition de la
commission de concertation de l'académie de Bordeaux
(enseignement privé)



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales
Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

Arrêté du 11 OCT. 2018

portant modification de la composition de la commission de concertation de l'académie de Bordeaux (enseignement privé)

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

Vu le code de l'éducation, notamment les articles L.442-10 et 442-11, R-442-63 et suivants ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 22 novembre 2017 portant nomination de M. Didier LALLEMENT, en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu l'arrêté en date du 2 février 2015 portant renouvellement de la composition de la commission de concertation de l'académie de Bordeaux modifié ;

Vu l'arrêté du 8 février 2018 portant renouvellement de la composition de la commission de concertation de l'académie de Bordeaux (enseignement privé) ;

Vu le courrier du 23 juillet 2018 du président du conseil départemental des Landes ;

Vu le courrier du 5 octobre 2018 du recteur de la région Nouvelle-Aquitaine, recteur de l'académie de Bordeaux ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

L'arrêté du 8 février 2018 portant renouvellement de la composition de la commission de concertation de l'académie de Bordeaux (enseignement privé) est modifié ainsi qu'il suit :

II – Au titre des personnes désignées par les collectivités territoriales :

a) 3 conseillers régionaux :

<u>Titulaires</u>	<u>Suppléants</u>
M. Jean-Louis NEMBRINI	Mme Yasmina BOULTAM
Mme Laure NAYACH	Mme Gisèle LAMARQUE
Non désigné à ce jour	Non désigné à ce jour

b) 3 conseillers départementaux désignés en accord entre les Présidents des Conseils Départementaux:

<u>Titulaires</u>	<u>Suppléants</u>
Mme Muriel LAGORCE Conseil départemental des Landes	M. Olivier MARTINEZ Conseil départemental des Landes
M. Guy MORENO Conseil départemental de la Gironde	Mme Carole GUERE Conseil départemental de la Gironde
Non désigné à ce jour	Non désigné à ce jour

c) 3 représentants des maires par accord entre les associations départementales des maires :

<u>Titulaires</u>	<u>Suppléants</u>
Non désigné à ce jour	Non désigné à ce jour
Non désigné à ce jour	Non désigné à ce jour
Non désigné à ce jour	Non désigné à ce jour

III – Au titre des représentants des établissements d'enseignement privés :

a) 3 chefs d'établissement d'enseignement privé :

<u>Titulaires</u>	<u>Suppléants</u>
En remplacement de M. Jean Luc MOUESCA Mme Elisabeth RICHARD Directrice de l'Ecole Jeanne d'Arc VILLENEUVE SUR LOT SYNADEC	En remplacement de Mme Martine BERENGUER M. Franck ETHEVE Directeur de l'Ecole Sainte Famille SAINT JEAN DE LUZ SYNADEC
Mme Catherine PADOVANI Directrice Lycée professionnel Saint-Augustin Bordeaux	M. Gérard COUCHARRIERE Directeur de l'ensemble scolaire Le Mirail Bordeaux

SNCEEL	SNCEEL
M. Bertrand PERROY Directeur LP Saint Michel Blanquefort	M. Pascal GIRAUD Directeur du LYC Saint Joseph Ustaritz
UNETP	UNETP

b) 3 maîtres enseignants dans un établissement d'enseignement privé :

A l'issue des résultats du scrutin du 4 décembre 2014 pour la représentativité syndicale

Titulaires	Suppléants
En remplacement de Mme Vinciane THOMAS M. Thibault MARVAUD Enseignant du 2 nd degré SPELC	En remplacement de M. Thibault MARVAUD Mme Vinciane THOMAS Enseignante du 2 nd degré SPELC
En remplacement de Nathalie DEKENS Mme Corinne BRATSCH Enseignante du 1 ^{er} degré SPELC	(Pas de changement) M. Gilles DELIGNAC Enseignant du 1 ^{er} degré SPELC
(Pas de changement) Mme Nathalie EL ASSAOUI Enseignante du 2 nd degré FEP - CFDT	En remplacement de Mme Béatrice LAHBIBI M. Philippe EYMAT Enseignant du 2 nd degré FEP - CFDT

c) 3 parents d'élèves : APEL Aquitaine :

Titulaires	Suppléants
En remplacement de Mme Karine BROQUEVIELLE M. Nicolas MORAND-MONTEIL	En remplacement de M. Christian BOURHIS Mme Sylvie FAUGERES
En remplacement de Mme Cendrine MALBEC Mme Nathalie CHAMINADE	En remplacement de Mme Marie-Pierre URCELAYETA Mme Marie-Thérèse DE ALMEIDA
En remplacement de M. Nicolas MORAND MONTEIL Mme Cendrine MALBEC	En remplacement de Mme Claire VIALARD Mme Sophie MILLET

Article 2

Le reste sans changement.

Article 3

Le recteur de l'académie de Bordeaux est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs régional.

Fait à Bordeaux, le **11 OCT. 2018**

Le Préfet de région,
Pour le Préfet,

*L'Adjoins au Secrétaire general
pour les affaires régionales,*



Dominique DEVIERS

Délais et voies de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de la justice administrative :

. un recours gracieux, adressé à :
M. le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
4 b esplanade Charles de Gaulle
33000 BORDEAUX Cedex ;

. un recours hiérarchique, adressé au(x) ministres(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

. un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif de Bordeaux – 9 rue Tastet – 33000 BORDEAUX