



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2020-037

PUBLIÉ LE 28 FÉVRIER 2020

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-02-25-012 - Délibérations du bureau du 20 février 2020 n° B-2020-037 à
B-2020-055 (181 pages) Page 3

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-016 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame CHOLLIER Audray
(1 page) Page 185

R75-2020-02-26-017 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame COULON Laure (1
page) Page 187

R75-2020-02-26-018 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame COURONNE Maria
(1 page) Page 189

R75-2020-02-26-019 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame DAMON Carole (1
page) Page 191

R75-2020-02-26-020 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame DERIS Fabienne (1
page) Page 193

R75-2020-02-26-021 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame DESMETTRE
Caroline (1 page) Page 195

R75-2020-02-26-022 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame DUPUIS Murielle (1
page) Page 197

R75-2020-02-26-023 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame ELLEBOODE Hélène
(1 page) Page 199

R75-2020-02-26-024 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame GROS Mira (1 page) Page 201

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-02-25-012

Délibérations du bureau du 20 février 2020 n° B-2020-037
à B-2020-055



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 37

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Paul, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Paul, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

Pour la Préfète,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Paul, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un bien vacant en centre-bourg pour l'implantation d'un commerce de proximité

Contexte : La Commune de Saint-Paul, située en Haute Gironde à proximité de Blaye compte 939 habitants. Comme de nombreuses communes de la périphérie blayaise, elle profite depuis une vingtaine d'années du desserrement de la ville-centre, grâce à des programmes de construction de logements neufs. Implantée de part et d'autres de la D 137 principal axe de transport interne de la Haute Gironde, le développement de la construction s'est effectué de manière diffuse à partir du bourg et dans les différents hameaux de la commune.

Projet : Commune diffuse mais dotée d'un patrimoine architectural remarquable situé dans le bourg, la commune souhaite poursuivre la densification de son bourg pour conserver son caractère de polarité. Cette volonté passe par la consolidation du commerce au coeur du bourg et l'installation de nouveaux habitants. Actuellement, Saint-Paul attire principalement des jeunes ménages en primo-accession au sein de logements de grandes tailles. Le parc de logements apparait dès lors déséquilibré et ne permet pas de réaliser l'ensemble du parcours résidentiel, notamment lors de la première décohabitation, du vieillissement ou d'accident de la vie.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Immeuble bourg-ouest: cette ancienne épicerie désormais vacante est située à proximité de la place principale de la commune. Les élus souhaitent permettre via l'acquisition par l'EPF, l'implantation d'un nouveau commerce de proximité et la création de logements aux étages.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE SAINT-PAUL (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (18,17 ha)
-  Périmètre de réalisation (250 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-20-

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNES DE SAINT-PAUL (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communes de Saint-Paul**, dont le siège est situé à la mairie - 53, le Bourg à SAINT-PAUL (33 390), représentée par **Monsieur Jean-Pierre DUEZ**, son Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes de Blaye**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 32, rue des Maçons à BLAYE (33393) – représentée par **Monsieur Denis BALDES**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

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 Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2020-... du 20 février 2020.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE SAINT-PAUL (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE DE SAINT-PAUL (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Paul

La Commune de Saint-Paul, se situe au cœur du blayais dans le département de la Gironde. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Blaye (CCB) et de l'arrondissement de Blaye.

La population de Saint-Paul est quasiment stable, depuis 10 ans, avec 935 habitants en 2017. Cela confirme une croissance amorcée depuis les 1970 où elle dépassait à peine les 700 habitants.

Cette dynamique s'explique par sa proximité avec Blaye qui se situe à quelques minutes seulement. La Commune a ainsi bénéficié du phénomène de desserrement du centre-ville de Blaye, dont de nombreux habitants se sont installés sur les territoires voisins pour bénéficier de fonciers abordables avec jardin.

La Commune n'est aussi qu'à une trentaine de minutes de Saint-André-de-Cubzac et moins d'une heure de Bordeaux.

Saint-Paul, offre ainsi à ses habitants un cadre de vie préservé avec un prix du foncier abordable, tout en restant proche des bassins d'emplois.

Le territoire communal est essentiellement composé de plateaux viticoles. La Commune est au cœur de l'appellation « Côtes de Blaye, Appellation Blaye et Premières Côtes de Blaye, et abrite encore une trentaine de viticulteurs.

L'urbanisation se concentre autour du bourg et des principaux hameaux. Toutefois les constructions se sont étalées le long des différents axes routiers, mitant ainsi de manière durable les espaces naturels et agricoles.

Malgré la soixantaine d'établissements présents sur son territoire, Saint-Paul ne dispose plus de commerce sur son territoire, ce qui impacte son attractivité.

En revanche, la Commune a pu garder un niveau de service intéressant avec notamment une école primaire accueillant une centaine d'élèves de la maternelle au CM2.

En 2014, la commune comptait près de cinq cent logements. Toutefois ce parc est relativement récent puisque il est composé en majorité de maisons individuelles construites à partir des années 1970. Cependant, l'habitat ancien du bourg et des hameaux tend peu à peu à se dégrader et un phénomène de vacance s'y développe.

Le Projet de la commune

La Haute Gironde souhaite poursuivre et conforter la dynamique résidentielle actuelle pour anticiper les effets de saturation de la métropole bordelaise. Le PADD traduit cette volonté et cette exigence par des orientations qui visent à améliorer les conditions d'accueil et de développement du territoire dans le domaine de l'habitat, des services ou encore des mobilités. En matière d'objectifs, le territoire se fixe une ambition démographique (pour accueillir de nouveaux habitants), une ambition économique (pour créer de nouveaux emplois) et une ambition en matière d'habitat (par la construction ou la réhabilitation de nombreux logements supplémentaires).

Pour pérenniser l'armature urbaine locale et rééquilibrer les logiques de développement, le DOO fixe les principes d'accueil de population et de développement résidentiel. Saint-Paul étant considéré comme une commune rurale, elle sera limitée à 2 logements par an sur les 13 prochaines années. Il précise également que les activités commerciales et artisanales constituent pour le territoire des facteurs d'animation et de

fonctionnement stratégiques et établit les principes de revitalisation du commerce de centralité ou de proximité.

La municipalité cherche à mettre en œuvre des actions pour maintenir et favoriser l'installation des jeunes ménages pour éviter un recul démographique et vieillissement de la population. Ainsi, la Commune souhaite maintenir un niveau de services satisfaisant pour ces habitants. A ce titre les équipements publics comme la salle des fêtes, les équipements sportifs et culturels sont accessibles toute l'année.

Cependant la Commune souffre d'un manque d'activité commercial depuis la fermeture de son épicerie il y a quelques années. Ce commerce était également un point-poste et un dépôt de pain ce qui constituait un point de rencontre important pour les habitants.

En conséquence, les projets soumis par la commune de Saint-Paul à l'intervention de l'EPF permettraient de redynamiser son bourg pour sauvegarder l'attractivité du village, avec la possible réimplantation de commerces et de services à la population.

La Communauté de communes de Blaye

Depuis sa création en décembre 1998, le périmètre de la CCB a évolué au fur et à mesure des regroupements administratifs avec en 2010 une fusion avec le SIVOM du Pays Blayais et au 1^{er} janvier 2017, un nouveau découpage territorial issu de l'approbation du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI). La Communauté de Communes de Blaye (CCB) est aujourd'hui composée de 21 communes pour une population totale de 20.369 hts.

Située en Haute-Gironde au nord du Département, la CCB est localisée à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux. Le réseau routier est caractérisé par quelques axes principaux (D137, D669) permettant de rejoindre l'A10, reliant Paris à Bordeaux et longeant le territoire sur sa partie est. Le reste du territoire est quant à lui desservi par des axes secondaires (D22 et D252). Ce territoire rural, bordé par l'Estuaire de la Gironde, offre des paysages à dominante agricole, surtout viticole, avec une entité forestière sur sa partie est. L'armature urbaine se structure autour d'une polarité centrale avec Blaye (4.802 hts) et sa périphérie située à l'ouest, puis de pôles secondaires avec St Christoly de Blaye à l'extrémité est (2.031 hts), Berson au centre (1.792 hts) et Gauriac au sud (790 hts). Les autres communes sont majoritairement de petite taille, c'est-à-dire de moins de 1.000 hts.

La zone connaît une évolution de population de +5,3% entre 2006 et 2013, avec une part des moins de 20 ans (23,9%) dans la moyenne départementale et une part importante de plus de 60 ans (26,1%) caractéristique du milieu rural (23,5% en Gironde). Des différences d'évolution existent à l'intérieur du territoire avec certaines communes estuariennes en déperdition comparativement à d'autres plus proches de la Métropole. En effet le renouvellement de la population se fait en écho de l'attractivité de la Métropole avec l'arrivée de nouveaux résidents (ménages avec jeunes enfants ou en âge d'en avoir) ; le solde naturel du territoire étant faible sur la période récente.



La ville-centre de Blaye connaît ainsi un défaut d’attractivité résidentielle, tout comme les centres-bourgs, au profit de logements individuels situés en dehors des tissus urbains. A noter que la moitié des logements de la CCB ont été construits avant 1949 avec de fait des conséquences sur les qualités énergétiques du parc et son adaptation aux besoins des ménages. 819 logements soit 15% des résidences principales sont potentiellement indignes et on dénombre 1334 logements vacants soit 12% du parc (21% à Blaye).

La structure socio-professionnelle est marquée par un profil d’employés, mais aussi d’ouvriers et d’agriculteurs surreprésentés s’expliquant par la présence de la Centrale Nucléaire du Blayais et l’activité viticole. Malgré ces dernières années une progression du revenu moyen des ménages plus forte qu’en Gironde, le territoire de la CCB demeure sensiblement plus pauvre. Le taux de chômage des 15-64 ans se situe à 13,9% et 32% chez les 15-24 ans. Ainsi la CCB continue d’accueillir des ménages aux revenus modestes, ce qui induit des besoins spécifiques en matière de logements. Toutefois l’offre en logements locatifs est insatisfaisante avec une offre publique limitée et concentrée uniquement sur Blaye, à laquelle s’ajoute une offre privé de mauvaise qualité constituant un parc social de fait.

Du point de vue développement économique, Blaye - ville sous-préfecture - et sa périphérie, constitue la principale zone de polarité du territoire avec notamment une forte présence d’emplois administratifs, de services et commerces. Malgré la déprise, l’activité agricole et principalement viticole reste pourvoyeuse d’emplois sur le territoire (12% des emplois salariés et 28% des emplois non-salariés). L’activité industrielle de la CCB est limitée et s’inscrit principalement dans l’activité de la Centrale Nucléaire du Blayais avec la sous-traitance associée. Afin d’accueillir de nouvelles entreprises, le territoire communautaire peut compter sur ses zones d’activités au profil varié : zone commerciale de Bois Redon (Cars-St Martin Lacaussade), ZAC Hausman à vocation tertiaire/santé (Blaye), les zones d’activités Bacalan (Blaye) et Florimont (Berson) à vocation industrielle et artisanale. Enfin le terroir et la richesse patrimoniale bâti constitue le socle d’une activité touristique dynamique construite autour du vin (appellations Blaye-Côtes de Bordeaux et Côtes de Bourg), mais surtout de la Citadelle Vauban - « Verrou de l’estuaire », classé Patrimoine mondial Unesco en 2008.

Concernant les compétences de la CCB, les statuts de la collectivité en définissent quatre obligatoires :

- Aménagement de l’espace pour la conduite d’actions d’intérêt communautaire
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l’article L.4251-17
- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des inondations dans les conditions prévues de l’article L.211-7 du Code de l’Environnement
- Aménagement, entretien et gestion des aires d’accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

Six compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire (accompagnement des publics fragilisés et accompagnement de l'enfance, de la jeunesse et des familles)
- Assainissement
- Eau

Ainsi que trois compétences facultatives :

- Aménagement numérique du territoire
- Animation économiques

Dans ce cadre, le programme communautaire concentre ces dernières années son intervention sur des projets d'investissement à vocation de développement économique dans les domaines de la filière santé (maison de santé pluri professionnelle), de l'économie touristique (nouvel office de tourisme) ou encore du développement commercial et tertiaire (renforcement de zones d'activités). L'élaboration d'une stratégie communautaire dans le domaine de l'habitat et de la santé (Contrat Local de Santé), ainsi que la validation d'une politique de développement durable (Plan Climat Air Energie Territorial) constituent également des orientations majeures sur les prochaines années, qu'il conviendra d'articuler avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)¹.

La collectivité poursuit par ailleurs la pérennisation des nombreux services à la population mis en place initialement en matière d'action sociale (via son CIAS), de culture (école de musique) ou encore d'enfance-jeunesse.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,

¹ La CCB adhère au Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde – Blaye Estuaire, dont le périmètre couvre à présent le territoire des communautés de communes de Blaye et de l'Estuaire.

de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune 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 confie à l'EPFNA 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

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-099 signée le 23 novembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/06/2018 et du conseil d'administration du 25/09/2018.

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 le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre bourg urbanisé » (en vert sur la carte).

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

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

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

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

Ce périmètre correspond à « une ancienne épicerie » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet : ancienne épicerie – parcelle A n°1378**

Site : Parcelle cadastrée section A n°1378, d'une surface totale de 249 m², située Le Bourg Ouest. Il s'agit d'une ancienne épicerie située à proximité immédiate du parking de la place principale qui en facilite l'accès. Elle bénéficie donc d'un emplacement stratégique par sa localisation, sa visibilité et sa superficie en cœur de ville.

Projet : L'ancienne épicerie située en plein centre-bourg, qui disposait d'un point-poste et d'un dépôt de pain et presse. Ce sont des services qui manquent actuellement sur la commune, ainsi, la commune de Saint-Paul souhaite qu'un commerce, dans l'idéal une épicerie ou boulangerie, se réinstalle dans le local au rez-de-chaussée et que les logements situés à l'étage ou sur le reste du bâti soient réhabilités. Ce projet lui permettrait de maintenir son dynamisme économique et son attractivité locale grâce au maintien des commerces de proximité. Une réflexion pourra également être engagée pour que l'étage et le reste du bâti devienne des logements qualitatifs.

Si le bien ne trouve pas d'opérateur pour cette activité, l'EPF pourra également étudier, analyser et mettre en perspective la reconversion pour envisager la création de logements ou l'implantation d'une autre activité économique.

Une étude de faisabilité pourra être réalisée afin de proposer plusieurs scénarii d'aménagement, et établir un bilan financier.

Sur ce foncier l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

L'EPFNA préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre 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'EPFNA sur ce périmètre.

Une fois le foncier acquis et / ou en parallèle de la négociation, l'EPFNA pourra mener avec la collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la collectivité et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession commune des fonciers de la collectivité et de l'EPFNA et de permettre la réalisation du projet validé par la collectivité.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE 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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune
représentée par son Maire,

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Jean-Pierre DUEZ

La Communauté de communes de Blaye
Représentée par son Président,

Denis BALDES

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n°2020/en date
du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 38

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Melle entre la commune de Melle (79) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Melle entre la commune de Melle (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 25 FEV. 2020

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Melle entre la commune de Melle (79) et l'EPFNA

Objet : Réimplantation de commerces et de logements et revalorisation du patrimoine bâti

Contexte : La commune de Melle est localisée dans le sud-est du département des Deux-Sèvres. La Ville de Niort, mobilisant 23 278 emplois, est accessible en trente minutes par la route départementale D948. Depuis le 1er janvier 2019, Melle est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Mazières-sur-Béronne, Melle, Paizay-le-Tort, Saint-Léger-de-la-Martinière et Saint-Martin-lès-Melle. Cette commune nouvelle compte désormais environ 6 700 habitants.

Projet : La Commune a ciblé des immeubles vacants situés dans le cœur de bourg sur lesquels une intervention foncière active permettrait de réimplanter des commerces et des logements, tout en revalorisant le patrimoine bâti. Ces actions participeront de fait à la redynamisation du centre-bourg. La Commune est confrontée à un manque d'offre de locaux commerciaux de qualité à l'échelle du centre-bourg, ce qui ne permet actuellement pas de répondre à la demande.

Par ailleurs, la Commune a ciblé des emprises dans le bourg sur lesquelles une action de veille serait à mener. Ces emprises, une fois maîtrisées, pourraient permettre à terme de créer des opérations de logements.

Durée : 5 ans

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur des immeubles vacants et dégradés en cœur de bourg. Périmètre de veille sur 4 sites (immeubles vacants, site secteur Gare de 12 500 m², et dent creuse)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE MELLE (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG DE MELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE MELLE (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

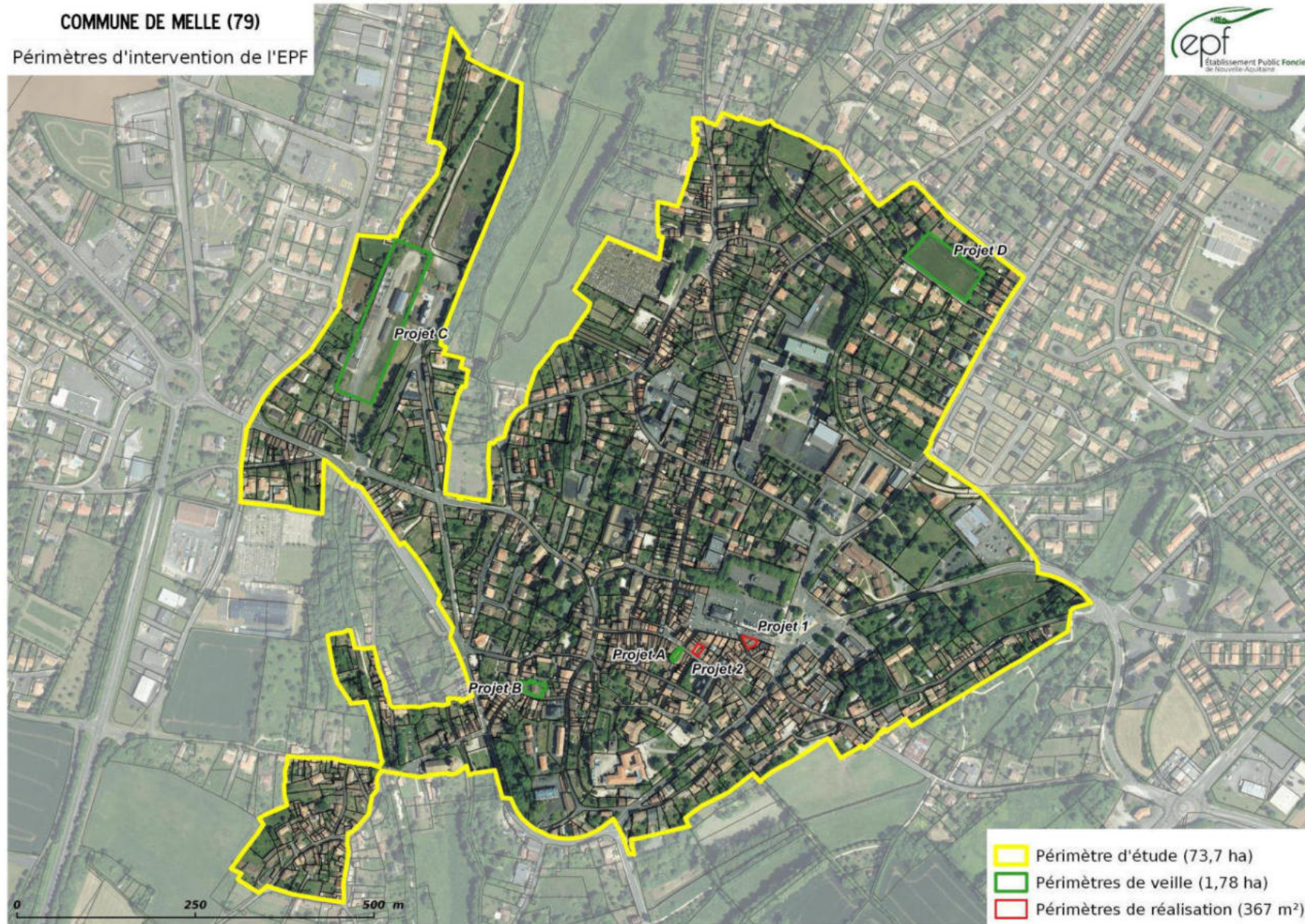
La Commune de Melle, dont le siège est situé - Quartier Mairie – 79500 MELLE, représentée par son Maire, **Monsieur Yves DEBIEN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la Collectivité** »

d'une part,

et

L'Etablissement 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 Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.



COMMUNE DE MELLE (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF





COMMUNE DE MELLE (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune de Melle

La commune de Melle est localisée dans le sud-est du département des Deux-Sèvres. La Ville de Niort, mobilisant 23 278 emplois, est accessible en trente minutes par la route départementale D948. En outre, le territoire communal se situe au carrefour des routes départementales D948 reliant Niort à Angoulême et D950 reliant Poitiers à Bordeaux. Dès lors, la commune bénéficie d'une attractivité géographique certaine.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, Melle est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Mazières-sur-Béronne, Melle, Paizay-le-Tort, Saint-Léger-de-la-Martinière et Saint-Martin-lès-Melle. Cette commune nouvelle compte désormais environ 6 700 habitants pour une superficie de 65,3 km².

La ville centre de Melle connaît une diminution de sa population communale. En effet, celle-ci est passée de 3 657 habitants en 2010 à 3 607 en 2015, soit une baisse de 50 habitants. Cette diminution touche notamment la tranche d'âge des 30 à 60 ans. En effet, le pourcentage de celle-ci passe de 36 à 34% représentant une perte de 88 habitants. A contrario, près de 30% des habitants ont plus de 60 ans. Ainsi, la commune doit prendre en compte ce phénomène de vieillissement de population dans les projets qu'elle impulse et se montrer attractive auprès des jeunes actifs.

Bien que l'on puisse constater un affaiblissement démographique, le parc de logements sur la ville centre de Melle a été renouvelé ces dernières années puisque 47 nouveaux logements ont été construits entre 2010 et 2015. 85% des logements sur le territoire communal sont des résidences principales, soit 1 756 habitations. On peut relever une hausse du nombre des logements vacants passant de 10 à 12% soit une augmentation de 42 logements. En comparaison, le département des Deux-Sèvres affiche quant à lui un taux de vacance s'élevant à 9%.

Sur le plan économique, les Mellois bénéficient d'une offre en commerces et en services particulièrement diversifiée. S'agissant des services, les habitants disposent d'un pressing, de plusieurs banques, de divers coiffeurs, de garages automobiles, d'une agence immobilière, d'instituts de beauté, d'un vétérinaire, d'une médiathèque, d'une maternelle et de plusieurs écoles. Parmi les divers commerces, la commune dispose notamment d'un supermarché, d'une bijouterie, de deux fleuristes, de deux boulangerie-pâtisseries, de trois boucheries, de divers restaurants, d'un bar et de deux cafés.

Concernant les emplois, la commune bénéficie d'une certaine attractivité grâce notamment aux entreprises spécialisées dans la chimie (Solvay, DuPont Danisco, etc.) mais aussi les diverses entreprises implantées dans la zone d'activité de Saint-Léger-de-la-Martinière.

Enfin, il faut relever que la commune de Melle est riche de son patrimoine médiéval. En effet, les Mines d'Argent des Rois Francs, l'église Saint-Hilaire, l'église Saint-Pierre ou encore celle de Saint-Savinien sont de beaux exemples de sites à découvrir. En outre, les habitants de Melle bénéficient de la proximité de la ville de Niort et peuvent ainsi profiter de son patrimoine en une trentaine de minutes. Par ailleurs, les Mellois peuvent rapidement accéder au Parc naturel régional du Marais poitevin, un des plus grands marais d'Europe doté de paysages exceptionnels et d'une biodiversité remarquable.

Le projet de la Commune :

La Commune a ciblé des immeubles vacants situés dans le cœur de bourg sur lesquels une intervention foncière active permettrait de réimplanter des commerces et des logements, tout en revalorisant le patrimoine bâti. Ces actions participeront de fait à la redynamisation du centre-bourg. La Commune est confrontée à un manque d'offre de locaux commerciaux de qualité à l'échelle du centre-bourg, ce qui ne permet actuellement pas de répondre à la demande.

Par ailleurs, la Commune a ciblé des emprises dans le bourg sur lesquelles une action de veille serait à mener. Ces emprises, une fois maîtrisées, pourraient permettre à terme de créer des opérations de logements.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent 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 de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'EPFNA, 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 et l'EPFNA ;

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA 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'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune confie à l'EPFNA 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 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA 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'EPFNA.

Ce périmètre, en jaune sur la carte page 2, correspond au centre-bourg élargi de la ville centre de Melle.

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

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre est en vert sur la carte.

Projet A : Réinvestissement d'un immeuble vacant – 5 Grande Rue :

Site : Ce site cadastré AI n°105 d'une surface de 120 m² correspond à un immeuble situé 5 Grande Rue anciennement à usage de commerce et comprenant des appartements inoccupés aux étages.

Projet : Le projet de la Commune consiste à réimplanter un commerce en rez-de-chaussée et remettre en location 2 ou 3 logements aux niveaux supérieurs.

Projet B : Réinvestissement d'une propriété vacante – 15 rue Saint-Hilaire :

Site : Ce site correspond à une propriété cadastrée AI n°186 d'une surface de 558 m² située 15 rue Saint-Hilaire. Il comprend une belle maison vacante d'une superficie d'environ 160 m² et un terrain enrichi clos de murs.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir ce bien afin de le revaloriser et de le remettre sur le marché.

Projet C : Opération de logements – Secteur gare :

Site : Ce site cadastré AN n°307 situé lieu-dit « la Gare » représente une surface de 12 481 m². Il est actuellement occupé par une coopérative agricole qui pourrait potentiellement s'installer sur une autre emprise sur la commune.

Projet : Le projet de la Commune consiste à réinvestir cette vaste emprise foncière dans le but d'y réaliser une opération d'une douzaine de logements.

Projet D : Opération de logements – Impasse du Clou :

Site : Ce site cadastré AD n°267 correspond à un terrain nu constituant une dent creuse d'une surface de 4 663 m² situé impasse du Clou.

Projet : Le projet de la Commune consiste à maîtriser à terme cette parcelle afin de réaliser une opération de 8 à 10 logements en densification.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2, 3 et 5) et correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Réinvestissement d'immeubles vacants et dégradés – Rue des Promenades :**

Site : Composé des biens cadastrés AI n°316 et 317, ce site représente une surface totale de 212 m². Il s'agit de deux immeubles ayant une façade en double exposition sur la rue des Promenades et sur la rue Desfontaines. L'immeuble sis 2 rue des Promenades (cadastrés AI n°316) correspond à une maison vacante et dégradée sur trois niveaux d'une superficie d'environ 130 m². L'immeuble mitoyen (cadastré AI n°317) correspond à un ancien commerce en rez-de-chaussée avec un logement vacant et dégradé aux étages. Ce dernier immeuble est actuellement en vente.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir ces biens pour les réhabiliter dans le but de recréer des cellules commerciales en rez-de-chaussée et 3 ou 4 logements sur les niveaux supérieurs.

- **Projet 2 : Réinvestissement d'immeubles vacants et dégradés – Grande Rue :**

Site : Ce site correspond aux bien cadastrés AI n°335 et 336 représentant une surface totale de 144 m². Il s'agit de deux immeubles mitoyens anciennement à usage de commerce en rez-de-chaussée et dont la façade donne sur la Grande Rue. L'immeuble sis 12 Grande Rue (cadastré AI n°335), bâti sur trois niveaux, d'une superficie d'environ 120 m², est actuellement habité par l'ancienne commerçante qui souhaite mettre en vente son immeuble à condition de pouvoir être relogée.

Le second immeuble sis 14 Grande Rue (cadastré AI n°336) est également bâti sur trois niveaux et dont la superficie est d'environ 140 m². Il est actuellement dans un état très dégradé et plus particulièrement aux étages.

Projet : La Commune a pour projet de réinvestir ces biens pour les réhabiliter dans le but de recréer une ou des cellules commerciales en rez-de-chaussée et 2 ou 3 logements sur les niveaux supérieurs.

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'EPFNA est de 700 000 € HT (SEPT CENT MILLE HORS TAXES).

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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.

ARTICLE 4 – DURÉE 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 Commune vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est

résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
de Melle représentée par son
Maire

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
Général

Yves DEBIEN

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention



B/NP/TR – 20/02/2020 – point II-39

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 39

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation de centre-bourg entre la commune de Oyré, la CdA de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la redynamisation de centre-bourg entre la commune de Oyré, la CdA de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la redynamisation de centre-bourg entre la commune de Oyré, la CdA de Grand Châtellerault (86) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un restaurant dans le centre-bourg de la commune

Contexte : Un investisseur privé a acquis l'immeuble (local commercial au RDC + Appartement au R+1) et a aménagé le rez de chaussé pour développer un restaurant. Le projet n'ayant pas abouti, l'immeuble est maintenant en vente.

Projet : Acquisition et portage foncier de l'immeuble par l'EPFNA, puis recherche d'investisseurs pour développer le restaurant.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Parcelles AD n°148 et n°154

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE OYRÉ (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE OYRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Oyré, dont le siège est situé 11 route de Saint-Sauveur – 86220 OYRE - représentée par son maire, **Monsieur Géry WIBAUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du....., ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

La communauté d'agglomération du Grand-Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 78 boulevard de Blossac – 86100 Châtelleraut – représentée par **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du, ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau du ;
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

Page 1 sur 10

Identification des périmètres d'intervention





PRÉAMBULE

La commune de Oyré

Oyré est une commune du nord du département de la Vienne. Localisée au centre de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut dont elle est membre, la commune est située à 10 km au nord-ouest de Châtelleraut au carrefour des routes départementales 21 (axe Châtelleraut – Leugny), 75 (axe Ingrandes-sur-Vienne – Coussay-les-Bois) et 78 (vers Dangé-St-Romain). En dehors de ces routes départementales qui constituent les principaux axes structurant le territoire, la commune est constituée d'un maillage de routes et de voies communales ainsi que de chemins ruraux qui permettent de desservir les différents hameaux et ainsi assurer les jonctions intra-territoriales. La gare TER et TGV la plus proche est la gare de Châtelleraut. Commune essentiellement rurale, Oyré s'appuie cependant sur sa relative proximité avec le pôle urbain de Châtelleraut et sa localisation sur un réseau de transport routier important afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

Oyré est l'une des communes les plus grandes de l'EPCI en terme de superficie (33 km²). Avec 973 habitants, la commune possède une densité de 29 habitants au km². Il s'agit d'un taux assez faible, caractéristique d'une commune rurale située en périphérie d'une agglomération, avec un habitat concentré essentiellement dans le centre-bourg et de manière très diffuse dans les hameaux constitués autour des sièges d'exploitation agricole et disséminés sur le territoire. Son paysage composé de plaines vallonnées est en grande partie consacré à l'agriculture.

Située en première couronne du second pôle urbain et économique du département, Oyré profite de sa localisation au carrefour des RD21 et RD75 pour maintenir globalement sa croissance démographique, même si ces dernières années ont vu une faible diminution de sa population (984 habitants en 2016 contre 1004 habitants en 2011). Il reste que la tendance et la dynamique globale sur les 40 dernières années est positive en passant de 621 habitants en 1975 à 984 habitants en 2016 (+58%).

Comme la plupart des communes rurales, l'étude de la structure de la population nous informe du vieillissement global de la population de Oyré. Il en résulte un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) plutôt faible de 0,86 points, dans la moyenne du département (0,87 points).

Concernant l'habitat et l'évolution du nombre de logements, la commune de Oyré voit son nombre de résidences principales augmenter de façon continue entre 1982 et 2016, passant de 302 à 468. Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires est resté stable (32). De même, le nombre de logements vacants s'est stabilisé durant cette même période (une vingtaine sur le territoire) et représente seulement 4,5 % de l'ensemble du parc de logement. La commune ne connaît donc pas de vacance structurelle.

Concernant la structure du parc de logements de Oyré, elle est constituée de près de 95 % de maisons individuelles et possèdent en moyenne 5 pièces. Ces données nous informent sur le style de vie des populations dans cette commune représentatif d'un mode de vie « à la campagne », avec une large préférence pour les maisons individuelles de tailles relativement importantes avec jardins. Il s'agit de la forme d'habitat classique caractéristique en milieu rural.

Le rayonnement d'une commune sur son territoire passe par une multiplicité de l'offre en matière d'équipements, de services et de commerces de proximité. Ainsi, la commune de Oyré dispose des principaux équipements publics, dont un bureau de poste, de plusieurs commerces de proximité (bar tabac) et artisans (salon de coiffure, boulangerie).

Le projet de la commune de Oyré

La commune de Oyré souhaite développer un projet urbain ambitieux qui reposerait en partie sur la complémentarité territoriale avec le reste du territoire de l'EPFI et son développement harmonieux. Ainsi, le PADD du PLU de Oyré nous renseigne sur ses objectifs de développement :

- Favoriser l'installation de jeunes ménages contribuant au renouvellement démographique
- Adapter l'offre de logements aux besoins d'une population qui évolue ;
- Développer le parc locatif ;
- Adapter le niveau d'équipement et de services à l'évolution démographique ;
- Conforter le bourg dans sa situation de pôle multifonctionnel ;
- Stopper l'étalement urbain et optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante ;
- Mettre en place des objectifs de préservation en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Conforter les activités économiques existantes et favoriser le maintien du tissu commercial de proximité dans le centre-bourg

Ce projet met ainsi l'accent sur la volonté d'accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages afin de pérenniser les équipements publics. Il passe notamment par une offre de logements diversifiés et une mixité de l'habitat, avec notamment le développement du parc locatif et du parc social.

Outre les objectifs relatifs à l'habitat, le maintien et le développement des activités économiques, notamment de proximité, apparaît comme un des axes forts du projet de développement communal. Cela se traduit entre autre par le renforcement du tissu commercial de proximité avec en priorité la sauvegarde du restaurant en centre-bourg.

En conclusion, le projet soumis par la commune de Oyré à l'intervention de l'EPFNA permettrait une revitalisation de son territoire avec le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population, et la maîtrise du développement urbain grâce notamment à la valorisation des ressources foncières existantes pour la production d'une offre de logements adaptés aux besoins du territoire.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par les collectivités, l'EPCI et l'EPFNA ;

- définir les engagements et obligations que prennent les collectivités, l'EPCI et l'EPFNA 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'EPFNA, des collectivités et l'EPCI, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

À ce titre, les collectivités confient à l'EPFNA 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 et l'EPCI ;
- 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 d'agglomération de Grand Châtelleraut rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 86-14-006 signée le 5 novembre 2014 et de son avenant n°1 signé le 13 juin 2019 conformément aux délibérations des conseils communautaires du 13 octobre 2014 et du 1^{er} avril 2019 ainsi que des conseils d'administration du 15 novembre 2014 et du 31 octobre 2018.

Au vu des enjeux particuliers de l'EPCI, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de l'EPCI, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et / ou touristique en mettant concrètement en œuvre les orientations du schéma de cohérence territoriale et du programme local de l'habitat :

- la gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics ;
- densifier l'espace bâti ;
- favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques ;
- renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- limiter l'étalement urbain ;
- renforcer l'attractivité des centres-bourgs ;
- mettre en œuvre une politique foncière ;
- encourager un développement économe de l'espace ;
- prendre en compte le caractère fragile de la population localement ;
- favoriser un développement durable du territoire ;
- 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.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

La présente convention aura donc pour objet de favoriser l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux commerces, notamment à travers la reconquête des logements vacants, des friches et des cellules commerciales, en adéquation avec les objectifs territoriaux.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Un périmètre de veille comprenant le centre-bourg de la commune de Oyré ainsi que les zones U et certaines zones AU du PLU est défini dans la présente convention afin de répondre aux enjeux du projet urbain de la commune. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFNA 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 de ces biens.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA sur ce périmètre au cas par cas, selon les opportunités foncières stratégiques.

Page 8 sur 10

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Restaurant « Le Remily »**
Parcelles cadastrées section AD n° 148 et 154 sises 1 route de Châtellerault

Site : Les parcelles ci-dessus désignées sont composées d'un ensemble immobilier (local professionnel au RDC correspondant au restaurant, un logement au R+1 et un terrain nu à vocation de jardin) représentant une surface cadastrale totale de 1033 m². Le restaurant possède une surface d'environ 173 m², le logement environ 157 m² et le grenier aménageable environ 80 m². Aujourd'hui, le restaurant n'est pas en activité et le logement est occupé par un locataire.

Le bien est idéalement situé à l'entrée ouest du centre-bourg de la commune.

Cet espace est classé en zone urbaine (Ua) du PLU.

Projet : Le projet de la commune de Oyré consiste à ce que l'EPFNA acquiert l'ensemble immobilier et assure le portage foncier pendant la durée nécessaire pour qu'un repreneur puisse développer une activité de restaurant. Ainsi la commune sera en mesure de proposer une nouvelle activité économique et de renforcer davantage le tissu commercial existant de son centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord des collectivités 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'EPFNA sur ce périmètre.

En complémentarité de cette intervention au sein du périmètre de réalisation, une démarche d'études pourra être engagée sur demande de la commune.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial et de pourra être réalisée par l'EPFNA et la commune en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Ces études peuvent permettre l'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la commune et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation de ces études de marché, un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers ciblés au sein d'un périmètre de réalisation.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT)**.

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la collectivité en la personne de son maire selon le projet concerné et au moyen des formulaires annexés à la présente convention.

Page 9 sur 10

ARTICLE 4 – DURÉE 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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Oyré
représentée par son maire,

La communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut
représentée par son président,

Géry WIBAUX

Jean-Pierre ABELIN

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n°
en date du

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre n° 86-14-006 entre la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020-40

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Blond (87) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Blond (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Blond (87) et l'EPFNA

Objet : Traitement d'îlots vacants en coeur de bourg

Contexte : La commune de Blond est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à 10 kilomètres au Sud de Bellac et à 35 kilomètres au Nord-Ouest de Limoges. Le territoire est desservi par la route départementale D675 qui traverse la Haute-Vienne du Nord au Sud et relie la Vienne à la Dordogne et bénéficie également de la proximité de la route nationale N147 reliant Limoges à Poitiers.

Projet : La commune de Blond souhaite contribuer à la redynamisation de son centre-bourg en pérennisant les investissements réalisés sur son centre (politique foncière, espaces publics...) par l'acquisition et la réhabilitation de bâtisses emblématiques de la commune.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille : secteur en entrée de bourg, la collectivité souhaite maîtriser les opportunités de mutation en vue de réaliser une opération d'ensemble à l'échelle de l'îlot.

Périmètres de réalisation : îlots vacants en centre-bourg identifiés pour la réalisation d'opérations de restructuration et de réhabilitation.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE BLOND (87)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'APPUI A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BLOND (87),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Blond, dont le siège est situé 2 rue du 7 août – 87300 BLOND, représentée par son maire, **Monsieur Jean-François PERRIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.



page 2 sur 8

PRÉAMBULE

La commune de Blond

La commune de Blond est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à 10 kilomètres au Sud de Bellac et à 35 kilomètres au Nord-Ouest de Limoges. Le territoire est desservi par la route départementale D675 qui traverse la Haute-Vienne du Nord au Sud et relie la Vienne à la Dordogne et bénéficie également de la proximité de la route nationale N147 reliant Limoges à Poitiers. Blond fait partie de la communauté de communes Haut-Limousin en Marche qui regroupe 40 communes et 23 980 habitants.

Blond connaît une légère baisse de sa population depuis le milieu des années 2000. Entre 2011 et 2016, la Commune a perdu 59 habitants et comptait 691 habitants en 2016. La commune comptait en 2016 30,7% de 60 ans soit 212 habitants, tandis que les moins de 14 ans représentaient 15,7% de la population soit 108 habitants, un chiffre au-dessus de la moyenne départementale (15,1%). La commune de Blond est donc confrontée à un enjeu fort de maintien de sa population communale.

Le parc de logements recensé en 2016 est composé de 552 unités avec une part de résidences principales de 58,3% tandis que celle des résidences secondaires est de 22,7%. La part de logements vacants est de 19% en 2016 soit 105 logements vacants contre 20,3% en 2011. La vacance est en légère baisse mais reste un phénomène important contre lequel il convient de lutter, notamment à l'échelle du centre-bourg. Cette vacance reflète la dynamique démographique des dernières décennies sur la commune. Attirer des populations et les maintenir en centre-bourg constitue donc un enjeu fort pour Blond.

La commune dispose de nombreux services tels qu'un bar, des commerces de bouche, une boulangerie, un salon de coiffure ou encore des entreprises du bâtiment ainsi qu'un groupe scolaire et un tissu associatif important se traduisant notamment par la création et l'entretien d'un jardin partagé.

La commune dispose également d'un riche patrimoine bâti avec notamment l'église de l'ordination de Saint-Martin datant du 12^{ème} siècle, de nombreux châteaux et des fontaines remarquables et naturel avec les « pierres à légendes » des rochers de Puichaud et les nombreux dolmens et menhirs des monts de Blonds.

Le projet de la Commune :

La commune de Blond souhaite contribuer à la redynamisation de son centre-bourg en pérennisant les investissements réalisés sur son centre (politique foncière, espaces publics...) par l'acquisition et la réhabilitation de bâtisses emblématiques de la commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors

agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent 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 de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'EPFNA, 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 et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA 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'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune confie à l'EPFNA 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 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA 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'EPFNA.

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'EPFNA. L'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA préférentiellement au cas par cas.

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

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

Sur ce secteur en entrée de bourg, la collectivité souhaite maîtriser les opportunités de mutation en vue de réaliser une opération d'ensemble à l'échelle de l'îlot. Au regard de l'état général des biens et notamment de l'ancien garage automobile, des études pourront être réalisées préalablement à une acquisition afin d'affiner la charge foncière et le projet.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant une préemption pourra être réalisée en révision de prix.

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

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

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet 1 : Création de logements à destination de personnes âgées**

Site : Situé sur la Place du Champ de Foire, ce site d'une surface totale de 1391 m² est composé des parcelles AB n°128 et 394. Il s'agit d'un ensemble immobilier vacant et en mauvais état composé d'une maison et de ses dépendances.

Projet : Le projet de la Commune consiste à permettre la réhabilitation de cet ensemble bâti en vue d'y proposer des logements adaptés aux personnes âgées. Le projet pourra également intégrer une partie maison de santé s'il s'avère pertinent d'en constituer une à cet emplacement. Le projet sera affiné par la Commune et pourra faire l'objet d'une étude de préfaisabilité. Au regard de l'état général des bâtiments et notamment des dépendances, une analyse approfondie des coûts de réhabilitation devra être réalisée avant acquisition par l'EPFNA.

- **Projet 2 : Création d'une nouvelle offre de logements en location**

Site : Situé rue Jean Giraudoux, ce site d'une surface totale de 331 m² est composé des parcelles cadastrées AB n° 120 et 519. Il s'agit d'une maison d'habitation vacante avec garage et jardin.

Projet : Le projet de la Commune consiste à valoriser ce foncier afin de permettre l'installation de nouveaux habitants en cœur de bourg. La Commune envisage ainsi de développer une offre locative non présente sur le village, tournée vers l'accueil de collectifs de vie et de travail désireux de s'installer en milieu rural. Le projet sera donc affiné par la Commune en tenant compte des usages et des besoins des futurs locataires et fera l'objet d'une étude de préfaisabilité, permettant de définir un budget prévisionnel et un montage opérationnel préalablement à l'acquisition par l'EPFNA.

- **Projet 3 : Restructuration d'un îlot bâti**

Site : Situé rue de l'Issoire, ce site d'une superficie de 92 m² correspond à la parcelle cadastrée AB n°579. Il s'agit d'une petite maison d'habitation vétuste et vacante.

Projet : Le projet de la Commune consiste à démolir cette maison sans intérêt patrimonial et architectural apparent afin d'aérer le tissu urbain dense de cœur de bourg et de redonner des espaces de vie extérieurs (jardin ou courette) aux logements qui pourraient être réhabilités dans l'immeuble voisin, précédemment acquis par la commune. Ce projet a vocation à mettre en valeur et à rendre le bâti historique attractif pour les populations désireuses de s'installer en cœur de bourg.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 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 Commune vaut cependant jusqu’à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l’EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Blond
représentée par son maire
Jean-François PERRIN

L’établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général
Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : règlement d’intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020-41

Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention opérationnelle centre ancien n° 16-14-007 entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire (16) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 4 à la convention opérationnelle centre ancien n° 16-14-007 entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
La préfète
Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 4 à la convention opérationnelle centre ancien n° 16-14-007 entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire (16) et l'EPFNA

Objet : Modification des périmètres d'intervention

Contexte : Depuis la signature de la convention opérationnelle initiale CCP n° 16-14-007, plusieurs projets se sont concrétisés par des cessions, certains n'ont pas nécessité et ne nécessiteront pas l'intervention de l'EPF, alors que de nouveaux projets sont aujourd'hui portés par la collectivité. L'objet du présent avenant est donc de clarifier l'intervention de l'EPFNA en ciblant les projets effectifs de la commune et en retirant ceux où l'EPFNA n'interviendra finalement pas. La carte d'intervention est donc modifiée à cet effet.

Projet : Le présent avenant n° 4 à la convention opérationnelle CCP n° 16-14-007 est définitif. Pour les projets futurs, il est convenu que l'EPFNA et la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire privilégieront la rédaction d'une convention opérationnelle par projet afin de déterminer un engagement financier et un délai de portage propres à chaque intervention.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 1 500 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Projet 1 : Réinvestissement d'un îlot en déshérence en vue de créer de nouveaux logements en centre-bourg

Site : Ilot dit « Ilot Marcel Jambon », parcelles AC 1020, 1366, 1368, 573, 574 et 575 situées rue Marcel Jambon.

Projet 2 : Acquisition d'une emprise foncière en dent creuse pour la réalisation d'un foyer destinés aux jeunes travailleurs (FJT) et d'une auberge de jeunesse

Site : Emprise foncière nue de 3 292 m² à usage d'aire de stationnement, située rue du Docteur-Meslier, parcelles AB 324, 328 et 330.

Projet 3 : Acquisition d'un site de près d'un hectare pour l'extension d'un lotissement communal

Site : Localisé rue Henri Fauconnier et d'une superficie globale d'environ 8 500 m², ce site est composé d'un ensemble immobilier de caractère en ruine et d'un logement locatif occupé.

Projet 4 : Acquisition d'un ensemble immobilier de centre-bourg et mise à disposition pour le compte d'associations locales

Site : Ensemble bâti d'une surface d'environ 900 m² située rue du Four en cœur de bourg. Ce bâtiment est composé de trois locaux professionnels et d'un appartement. Une partie du bâtiment est louée.

Sur l'ensemble des périmètres de réalisation, le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 4 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE EN CENTRE ANCIEN N° CCP 16-14-007

ENTRE

LA COMMUNE DE BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, dont le siège est situé à – 26 rue Marcel Jambon, 16300 BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE – représentée par son Maire, Monsieur **André MEURAILLION**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** »

d'une part,

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 **Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 26 novembre 2019,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

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 Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA ont signé le 9 décembre 2014, pour une durée de 5 ans et un engagement financier maximal de 800 000 €, une convention opérationnelle en centre-ancien visant à la redynamisation du centre-bourg (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre d'études correspondant au centre ancien. Néanmoins, aucun site n'avait été ciblé en périmètre de réalisation.

Le 17 avril 2015, la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA ont signé un premier avenant (annexe 2) visant à modifier les périmètres d'intervention, la collectivité souhaitant inscrire différents biens dans le champ d'action de l'EPF. Dans cette optique, 11 périmètres de réalisation avaient été identifiés, sans modifier l'équilibre financier et la durée de la convention.

Le 12 janvier 2017, la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA ont signé un second avenant (annexe 3) supprimant le périmètre d'études initial et créant un périmètre de veille sur le centre-bourg. Un des projets ciblés en périmètre de réalisation a été modifié en élargissant l'intervention de l'EPF. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Le 18 juillet 2017, la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA ont signé un troisième avenant (annexe 4) portant l'engagement financier maximal de 800 000 € à 1 500 000 € au titre de la convention opérationnelle. En effet, les diverses acquisitions entreprises par l'EPF nécessitaient de revoir le montant de l'engagement financier à la hausse. Par ailleurs, un des projets ciblés en périmètre de réalisation a été modifié en élargissant l'intervention de l'EPF.

Depuis la signature de la convention opérationnelle initiale CCP n° 16-14-007, plusieurs projets se sont concrétisés par des cessions, certains n'ont pas nécessité et ne nécessiteront pas l'intervention de l'EPF, alors que de nouveaux projets sont aujourd'hui portés par la collectivité. L'objet du présent avenant est donc de clarifier l'intervention de l'EPFNA en ciblant les projets effectifs de la commune et en retirant ceux où l'EPFNA n'interviendra finalement pas. La carte d'intervention est donc modifiée à cet effet.

A ce jour, au titre du mois de décembre 2019, l'EPF porte un montant de 1 173 000 € et la convention initiale arrive à échéance le 23 février 2022. L'engagement financier de 1 500 000 € et la durée de portage de 5 ans ne nécessitent pas d'être modifiés.

Le présent avenant n°4 à la convention opérationnelle CCP n° 16-14-007 est définitif. Pour les projets futurs, il est convenu que l'EPFNA et la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire privilégieront la rédaction d'une convention opérationnelle par projet afin de déterminer un engagement financier et un délai de portage propres à chaque intervention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 2 « Périmètre d'intervention » en rectifiant le périmètre de veille et en ciblant des projets effectifs en périmètre de réalisation. Par conséquent, les projets pour lesquels les fonciers ont été cédés ou ceux dont l'appui de l'EPF n'est plus effectif, sont retirés du périmètre d'intervention de l'EPFNA.

1.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre est sans objet dans le présent avenant.

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

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond au centre-bourg de la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire. Si l'opportunité se présente, l'EPF pourra engager, sur ce périmètre, une opération d'acquisition de bâtisses en déshérence, en vue de procéder à leur réhabilitation ou entreprendre un renouvellement urbain. Il pourra également s'agir de l'acquisition d'un foncier manquant, nécessaire à la réussite d'un projet ciblé en périmètre de réalisation.

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

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

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

Projet 1 : Réinvestissement d'un îlot en déshérence en vue de créer de nouveaux logements en centre-bourg

Site : Ilot dit « Ilot Marcel Jambon », parcelles AC 1020, 1366, 1368, 573, 574 et 575 situées rue Marcel Jambon. Emprise foncière d'environ 870 m² composée de trois bâtiments en déshérence depuis de nombreuses années, en témoigne les deux arrêtés de péril qui ont été dressés par la collectivité au cours des deux dernières années.

Descriptif : Lorsque l'EPF et/ou la collectivité auront la maîtrise complète de ce site, il est envisagé une requalification des espaces publics et la création de nouveaux logements en vue d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal. Pour ce faire, certains bâtis seront réhabilités et d'autres seront déconstruits au regard de leur état de vétusté et d'insalubrité. La collectivité identifiera un ou plusieurs porteurs de projet selon le type de montage opérationnel choisi. Ce dernier reste encore à déterminer.

L'Architecte des Bâtiments de France sera associé à cette opération.

Projet 2 : Acquisition d'une emprise foncière en dent creuse pour la réalisation d'un foyer destinés aux jeunes travailleurs (FJT) et d'une auberge de jeunesse

Site : Emprise foncière nue de 3 292 m² à usage d'aire de stationnement, située rue du Docteur-Meslier, parcelles AB 324, 328 et 330.

Descriptif : La collectivité a pour projet la construction d'un foyer de jeunes travailleurs et d'une auberge de jeunesse à l'emplacement de ce parking provisoire. Le bailleur Logelia sera maître d'ouvrage de l'opération. Pour ce faire, le FJT mettra à disposition une vingtaine de chambres individuelles et l'auberge comptera une dizaine de places via des chambres à partager.

Projet 3 : Acquisition d'un site de près d'un hectare pour l'extension d'un lotissement communal

Site : Localisé rue Henri Fauconnier et d'une superficie globale d'environ 8 500 m², ce site est composé d'un ensemble immobilier de caractère en ruine et d'un logement locatif occupé.

Descriptif : L'acquisition de cette propriété permettra de créer un lotissement communal dans la continuité de celui existant au lieudit « La Picauderie » tout en créant également un accès sécurisé depuis les zones pavillonnaires.

L'Architecte des Bâtiments de France sera associé à cette opération.

Projet 4 : Acquisition d'un ensemble immobilier de centre-bourg et mise à disposition pour le compte d'associations locales

Site : Ensemble bâti d'une surface d'environ 900 m² située rue du Four en cœur de bourg. Ce bâtiment est composé de trois locaux professionnels et d'un appartement. Une partie du bâtiment est louée.

Descriptif : Sur ce bâti, la collectivité envisage de rester propriétaire mais de mettre à disposition les locaux aux différentes associations caritatives locales. Plusieurs d'entre elles pourront ainsi être regroupées au sein d'un même lieu en ayant probablement des pièces communes.

Sur l'ensemble des périmètres de réalisation, le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Barbezieux-Saint-
Hilaire
représentée par son maire

André MEURAILLON

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN**
n° 2019/..... en date du

Annexe n° 1 : convention opérationnelle en centre-ancien CCP n° 16-19-007 signée le 9 décembre 2014

Annexe n° 2 : avenant n°1 signé le 17 avril 2015

Annexe n° 3 : avenant n°2 signé le 12 janvier 2017

Annexe n° 4 : avenant n°3 signé le 18 juillet 2017



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 42

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 16-19-080 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Dirac, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 16-19-080 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Dirac, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région

Bordeaux, le

Pour la Préfète,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 16-19-080 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Dirac, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Requalification de la place principale du centre-bourg

Contexte : La commune de Dirac a conventionné avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour réaliser un projet structurant de revitalisation de son centre-bourg par la requalification de la place principale du centre-bourg. Ainsi, le projet de la Commune serait d'instaurer une nouvelle hiérarchie des voies en transformant le bâti requalifié en espace public pour partie et d'envisager l'implantation de commerces, la création de logements et d'équipements publics communs.

Projet : La négociation du foncier à acquérir est achevée, mais il est apparu pertinent d'intégrer au périmètre de la convention une emprise foncière jouxtant la propriété.

Durée : 4 ans (inchangée)

Montant : 250 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur la propriété à acquérir dans le cadre de ce projet

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE DIRAC (16)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-19-080
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNES DE DIRAC (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME (16)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Dirac, dont le siège est situé – 239 rue du bourg, 16410 DIRAC – représentée par son Maire, **Monsieur Alain THOMAS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 Boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME Cedex – représentée par son président **Monsieur Jean-François DAURE**, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire ,
Ci-après dénommée « **la CA du Grand Angoulême** » ;

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 Sylvain BRILLET**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2020-XXX en date du 20 février 2020,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La convention opérationnelle n°16-19-080 signée le 25 juin 2019 a pour objet la maîtrise foncière d'un ancien garage de carrosserie automobile en centre-bourg de la commune de Dirac, en vue d'une requalification d'îlot.

La commune maîtrise actuellement la majorité du bâti de l'îlot mais un ancien garage de carrosserie automobile reste à acquérir afin de restructurer ce secteur. En effet, cet îlot a vocation à être transformé en démolissant certaines bâtisses tout en réhabilitant le front bâti en commerces, logements et espaces publics communs.

Au terme des négociations avec le propriétaire formalisé par un accord sur la chose et le prix, il est apparu qu'une parcelle adjacente au garage est également propriété du vendeur sans avoir été identifiée dans la convention opérationnelle initiale.

Le présent avenant vise à l'actualisation du périmètre d'intervention de l'EPF prévu dans la convention initiale par l'ajout d'une parcelle en périmètre de réalisation. En complément, un périmètre de veille sur le centre-bourg vient confirmer la politique active de la commune en faveur de sa redynamisation. Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commune le cas échéant. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération. Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser les projets sur ces biens.

Le projet, le montant plafond d'intervention et la durée de la convention demeurent inchangés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier la page 2 de la convention opérationnelle initiale « Identification des périmètres d'intervention »



Les autres dispositions demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de Dirac
Représentée par son maire

La Communauté d'Agglomération
Du Grand Angoulême
Représentée par son Président,

Alain THOMAS

Jean-François DAURE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**
n° 2019/ en date du 20 février 2020.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°16-19-080



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 43

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention adhésion-projet n° 17-17-006 de maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logements entre la commune de Chermignac, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention adhésion-projet n° 17-17-006 de maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logements entre la commune de Chermignac, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le
La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention adhésion-projet n° 17-17-006 de maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logements entre la commune de Chermignac, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA

Objet : Modification du périmètre d'intervention et nouveau montant d'intervention pour l'EPFNA

Contexte : Peuplée d'environ 1 300 habitants en 2016, la commune présente un rythme d'accroissement démographique assez soutenu, mais elle est particulièrement concernée par le vieillissement de sa population. Elle se mobilise donc pour renouveler sa population.

La vacance se concentre en centre-bourg, mais reste très limitée avec 4,5 % de logements vacants ce qui souligne l'attractivité résidentielle de la commune. 3 périmètres de réalisation avaient été délimités dans la convention initiale, pour la production de logement. Les propriétaires n'étant pas vendeurs, ces négociations n'ont pas pu aboutir.

Une opportunité foncière nouvelle est apparue sur un ensemble de propriétés situées en centre-bourg, qui permettraient de développer l'offre de logements, par la construction d'une quinzaine d'habitations, adaptées à de jeunes ménages, de manière à répondre à la demande exprimée à ce jour sur la commune.

Projet : Cet avenant permet d'intégrer cette opportunité foncière à la cartographie des sites concernés par la convention, en tant de périmètre de réalisation. A la suite des études capacitaires menées par le CAUE de Charente-Maritime, une négociation pourra être engagée avec les propriétaires concernés, afin de maîtriser l'ensemble de ce périmètre, et de confier la réalisation de ce projet de logements à un opérateur.

Parallèlement, le montant d'engagement financier de la convention doit être augmenté, afin de permettre l'intervention foncière de l'EPFNA en appui de ce nouveau projet communal.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 500 000 € + 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Nouveau quartier du centre-bourg avenue du Littoral, rue des Rossignols, rue de la Rente

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

COMMUNE DE
CHERMIGNAC



AVENANT N°1 À LA CONVENTION ADHESION PROJET N°17-17-006 MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE CHERMIGNAC

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Chermignac dont le siège est situé – Mairie – 2 place du Maréchal Leclerc, 17 460 CHERMIGNAC– représentée par son maire, **Monsieur Jean-Pierre SAGOT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par son Président, **Monsieur Jean-Claude Classique** dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014,
Ci-après dénommée « **la CDA** » ;

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 Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-114 du 20 février 2020
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

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 Chermignac, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 11 décembre 2017, une convention adhésion projet pour la maîtrise foncière en faveur de la redynamisation du centre bourg et de la production de logements.

La Commune a pour projet d'intervenir en densification du centre-bourg et dans son prolongement, pour permettre le développement de l'offre résidentielle en proximité des commerces et services offerts par la commune. Dans ce cadre, 3 périmètres de réalisation et un périmètre de veille ont été définis dans la convention initiale. Des négociations ont été engagées avec les propriétaires concernés, qui n'ont abouti que partiellement, par un accord recueilli auprès de l'un des propriétaires des parcelles situées en périmètre de veille, lieudit « Bel-Air », pour lesquelles un diagnostic archéologique préventif va être engagé. Ces parcelles pourront permettre l'aménagement d'un lotissement communal d'une dizaine de logements.

Dans la poursuite de ce projet de densification, une opportunité foncière nouvelle est apparue, pour un ensemble de propriétés situées en centre-bourg, qui permettraient de développer l'offre de logements, par la construction d'une quinzaine d'habitations, de manière à répondre à la demande exprimée à ce jour sur la commune.

Le site du projet bénéficie de la proximité des équipements du centre-bourg ainsi que d'une grande qualité paysagère et environnementale élevée. Aussi, la commune souhaite maîtriser son aménagement afin d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, mettant en valeur les atouts environnementaux du site et prévoyant une densité de logement adaptée à sa localisation privilégiée.

Les études de faisabilité restent à finaliser afin de mieux définir le projet d'aménagement, mais les premières études capacitaires indiquent un potentiel d'une quinzaine de logements. Un périmètre de sursis à statuer a été mis en place dans le PLU, afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation de ce nouveau quartier du bourg.

Parallèlement, le montant d'engagement financier de la convention doit être augmenté, afin de permettre l'intervention foncière de l'EPFNA en appui de ce nouveau projet communal. Le plafond de la convention, initialement fixé à 500 000€ HT, sera porté à 600 000€HT.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Modification du périmètre d'intervention

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer cette opportunité foncière au périmètre d'intervention de l'EPFNA, en tant que périmètre de réalisation, projet n°4. L'article 2.3 – UN PERIMETRE DE REALISATION SUR LEQUEL UNE DEMARCHE D'INTERVENTION FONCIERE SERA ENGAGEE est modifié comme suit :

- **Projet 4 : aménagement d'un nouveau quartier du centre-bourg - avenue du Littoral, rue des Rossignols, rue de la Rente**

Site : ce site correspond à un ensemble de parcelles situées entre l'avenue du Littoral, la rue des Rossignols, et la rue de la Rente, pour une superficie de 1.48 hectares et inscrits en zone Ub du PLU.

Les biens sont cadastrés : AI 9, AI 13, AI 453, AI 454, AI 175, AI 456, AI 220, AI 221, AI 364.

ARTICLE 2. Modification de l'engagement financier de la convention

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour augmenter le plafond financier de la convention. L'article 4 – L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION EST MODIFIE comme suit :

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).

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 17 – 006 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Chermignac
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération de Saintes
Représentée par son Président,

Jean-Pierre SAGOT

Jean-Claude CLASSIQUE

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François Magnien** n° 2020-XXX du

Annexe n°1 : Convention adhésion projet n° CCA 17 – 17 – 006

Annexe n°2 : Convention cadre n° 17 – 14 – 009



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 44

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 17-14-009 entre la commune de Sablonceaux, la CARA (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 17-14-009 entre la commune de Sablonceaux, la CARA (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 17-14-009 entre la commune de Sablonceaux, la CARA (17) et l'EPFNA

Objet : Mise en conformité de la convention initiale avec le PPI et avec les conditions de tarification et de cession, et transfert des dépenses engagées par l'EPF dans une nouvelle convention

Contexte : La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans un plan de restructuration de son centre-bourg. Une convention opérationnelle a été signée avec l'EPF sur des fonciers ciblés en centre-bourg en état de vétusté avancée, afin d'envisager leur résorption et l'aménagement du centre-bourg. La convention signée en 2015 n'est plus à jour des changements intervenus au cours des dernières années.

Projet : La commune souhaite que l'EPFNA continue ce travail de négociation et les acquisitions nécessaires au réaménagement du carrefour routier dangereux. Il a donc été privilégié de faire une nouvelle convention pour intégrer toutes ces modifications. Le projet d'avenant vise à mettre en conformité la convention initiale avec le PPI et avec les conditions de tarification et de cession. Il permet également le transfert des dépenses engagées par l'EPF dans une le cadre de la convention opérationnelle n°CP- 17-14-009 dans la nouvelle convention présentée en bureau de l'EPFNA du 20 février 2020.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 800 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune


Périmètre : Inchangé.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



 Périmètre de réalisation (8923 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CP 17-14-009

ENTRE

LA COMMUNE DE SABLONCEAUX

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

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

Entre

La Ville de SABLONCEAUX, dont le siège est situé 86 rue de la Mairie – BP 10 014– 17 600 SABLONCEAUX– représentée par son maire, **Madame Lysiane GOUGNON**, 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 d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par **Monsieur Jean-Pierre TALLIEU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **la CARA** » ;

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 Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2020- du 20 février 2020.
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Sablonceaux s'est engagée depuis plusieurs années dans un plan de restructuration de son centre-bourg. Dans les grandes orientations de la réflexion menée par la commune, celle-ci souhaite notamment déplacer la mairie de Sablonceaux, qui apparaît aujourd'hui inadaptée, et la salle des fêtes qui créait des nuisances sonores pour les habitants voisins.

Dans ce cadre la commune de Sablonceaux a signé le 11 mai 2015 une convention opérationnelle avec l'EPF en vue de la maîtrise foncière d'un ilot situé à proximité immédiate du centre-bourg, formant l'angle d'une intersection particulièrement empruntée par la circulation routière. Cette intersection pose une problématique de sécurité publique due à une mauvaise visibilité et une voie trop exiguë. La commune est en négociation depuis 2005 pour acquérir ces fonciers, sans succès. Une procédure de péril imminent a été engagée par la Mairie en 2010 qui était restée sans suite.

En 2015 l'EPF a réalisé des études préalables qui ont permis à la commune d'engager une réflexion sur le devenir de l'aménagement de son centre-bourg et mettre en lumière les enjeux majeurs, tels que la résorption du bâti dégradé, acquérir une offre attractive de logements, le renouvellement de l'offre d'équipements et le développement d'une polarité commerciale viable, favoriser l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants afin de soutenir les effectifs scolaires et cela par la garantie de logements abordables aux plus jeunes ménages

En ce sens, par un avenant n°1 à la convention initiale, signé le 11 mai 2015, la commune a identifié un ilot « Rue de l'Abbaye – des Genêts », pour lequel un arrêté de péril imminent avait été pris en 2010, comme priorité et a missionné l'EPF pour acquérir ces fonciers afin d'y voir se réaliser un programme de logements avec une part de logement social et des commerces de proximité.

Trois scénarios d'aménagement ont été réalisés, mettant en exergue le potentiel de ce foncier à accueillir un programme d'une quinzaine de logements.

Suite à ces études, l'EPFNA a entamé des négociations amiables avec les propriétaires, héritiers des parcelles qui composent une succession aujourd'hui ouverte depuis des années. Un accord a été trouvé en décembre 2015 pour trois parcelles incluses dans l'ilot, cadastrées section AB n°85 et 87. Cependant la succession non régularisée, et la modification du cadastre, ont retardé la concrétisation d'un acte de vente.

Les parcelles AB n°85-87 ont été acquises le 24 janvier 2020 par l'EPFNA.

Un avenant n°2 a été signé le 31 octobre 2018, pour prolonger la durée de la convention au 11 mai 2020.

La commune souhaite que l'EPFNA continue ce travail de négociation et les acquisitions nécessaires au réaménagement du carrefour routier dangereux. Il a donc été privilégié de faire une nouvelle convention pour intégrer toutes ces modifications.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

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

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, **L'EPFNA** n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de **L'EPFNA**, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de **L'EPFNA** en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent 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 de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

1.2. Mise en conformité 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'EPFNA.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 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'EPFNA, 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 – TRANSFERT DES DEPENSES ENGAGEES PAR L'EPF DANS UNE NOUVELLE CONVENTION

L'ensemble des dépenses engagées, ainsi que les parcelles AB n°85 et 87 acquises par l'**EPFNA** dans le cadre de la convention opérationnelle n°CP 17-14-009, sont transférées dans la nouvelle convention opérationnelle n°17-20-... « ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG », dont la signature par **la commune** et l'**EPFNA** est concomitante à celle du présent avenant.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Sablonceaux
représentée par son Maire,

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

Lysiane GOUGNON

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président,

Jean Pierre TALLIEU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020-.....
en date du

Annexe n°1 : Convention n°CP 17-14-009

Annexe n°2 : avenant n°1, signé le 11 mai 2015,

Annexe n°3 : avenant n°2, signé le 31 octobre 2018,



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020-45

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-19-041 d'action foncière pour la dynamisation du centre-bourg entre la commune de Salignac-sur-Charente, la CdC de la Haute-Saintonge (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-19-041 d'action foncière pour la dynamisation du centre-bourg entre la commune de Salignac-sur-Charente, la CdC de la Haute-Saintonge (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région Pour la Préfète,
Bordeaux, le L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-19-041 d'action foncière pour la dynamisation du centre-bourg entre la commune de Salignac-sur-Charente, la CdC de la Haute-Saintonge (17) et l'EPFNA

Objet : Prise en compte des dépenses d'études stockées sur la convention opérationnelle n° 17-15-026 (aujourd'hui échue) et non reprises dans la convention opérationnelle n° 17-19-041

Contexte : Salignac-sur-Charente est une commune rurale de 640 habitants qui bénéficie de sa proximité avec les zones d'emploi dynamiques de Saintes et de Cognac. Ayant à faire face à une urbanisation de plus en plus diffuse et à certains signes de dévitalisation du centre-bourg, la Commune souhaite maîtriser son développement en optimisant le foncier disponible.

La convention n° 17-19-041 a été conclue avec l'EPFNA afin de réorganiser le centre-bourg en créant un pôle commercial et de services sur les parcelles cadastrées B378 pour 3290 m² et B379 pour 3357 m².

Projet :

Les fonciers composant le périmètre d'intervention ont fait l'objet d'études pollution dont les dépenses ont été stockées sur la convention initiale désormais échue mais non transférées sur la nouvelle convention. Il s'agit donc de transférer ces dépenses nécessaires à l'avancement du projet d'aménagement d'un pôle commercial et de services en cœur de bourg.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 150 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Inchangé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Commune de Salignac-sur-Charente

Périmètre d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-19-041
D'ACTION FONCIER EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SALIGNAC-SUR-CHARENTE (17),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Salignac-Sur-Charente, dont le siège est situé – Mairie – 5 rue de la Mairie– 17 800 SALIGNAC-SUR-CHARENTE – représentée par son maire, **Monsieur Jean-Michel MARCHAIS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **La Commune** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, **Monsieur Claude BELOT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la CCHS** » ;

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général m, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-... en date du 12 mars 2019,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

PRÉAMBULE

Afin de favoriser la revitalisation et de maintenir l'attractivité de son centre-bourg, la commune de Salignac-sur-Charente s'est engagée auprès de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine depuis 2015 au travers d'une convention opérationnelle signée le 3 septembre 2015.

Dans le cadre de ce partenariat, des études ont été menées en parallèle des négociations portant sur le périmètre d'intervention.

La convention initiale ayant pris fin en septembre 2018, faute d'acquisition, il a été convenu que renouveler le partenariat entre la commune et l'EPFNA au travers d'une nouvelle convention opérationnelle signée le 29 avril 2019.

Ladite convention opérationnelle n°17-19-041 ne prévoyant pas la comptabilisation des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la précédente convention, il convient de prévoir le transfert des sommes engagées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 –TRANSFERT DES SOMMES ENGAGEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PROJET N°17-15-026

La convention CP n°17-15-026 signée le 3 septembre 2015 est échue depuis le 3 septembre 2018.

La Commune de Salignac-sur-Charente et l'EPF conviennent que tous les engagements financiers réalisés par l'EPF dans le cadre de cette précédente convention sont transférés en totalité sur la convention opérationnelle n°17-19-041 signée le 29 avril 2019 entre la commune de Salignac-sur-Charente, la communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA. Au 3 septembre 2018, l'engagement financier lié à la convention n°17-15-026 était de 5 126 €.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

**La Commune de
Salignac-sur-Charente**
représentée par son Maire,

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

Jean-Michel MARCHAIS

Sylvain BRILLET

**La Communauté de Communes
de la Haute-Saintonge**
représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 46

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 19-17-051 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune nouvelle d'Argentat-sur-Dordogne, la CdC Xaintrie Val'Dordogne (19) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 19-17-051 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune nouvelle d'Argentat-sur-Dordogne, la CdC Xaintrie Val'Dordogne (19) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 900 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 19-17-051 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune nouvelle d'Argentat-sur-Dordogne, la CdC Xaintrie Val'Dordogne (19) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation de coeur de ville

Contexte : La commune d'Argentat est localisée dans le Sud-Est de la Corrèze, sur la vallée de la Dordogne. Elle est localisée à une trentaine de kilomètres de Tulle et à environ 45 de Brive. Elle est également le siège de la CdC Xaintrie Val'Dordogne créée en 2017 et qui regroupe 30 communes pour 12 143 habitants. Argentat-sur-Dordogne compte 2 991 habitants en 2013.

Projet : La commune nouvelle d'Argentat-sur-Dordogne et l'EPFNA ont signé le 20 février 2018, pour une durée de 3 ans, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne afin de permettre le traitement de friches en cœur de ville, la mise en accessibilité et la formalisation d'un cheminement piétons en bordure de Dordogne ainsi que la création d'un pôle sécurité (gendarmerie et centre de secours incendie). En effet, une emprise foncière répondant aux besoins relatifs à l'implantation d'un pôle sécurité (localisation, accessibilité, superficie...) avait été ciblée pour la réalisation de cet équipement.

La réflexion autour de ce projet ayant progressé depuis la signature de la convention, la commune a souhaité que l'EPFNA puisse désormais intervenir de manière prioritaire sur ce foncier. Aussi, au regard de la demande des collectivités, il est pertinent de faire évoluer le périmètre d'intervention de veille à réalisation.

Par ailleurs, l'opération de valorisation des berges de la Dordogne a été réalisée par la commune sans avoir recours à la maîtrise foncière et à une intervention de l'EPFNA. Dès lors, l'opération ayant fait l'objet d'un apurement des comptes, cette dernière est retirée de la convention.

Durée : 3 ans + 2 ans

Montant : 900 000 € (inchangé)

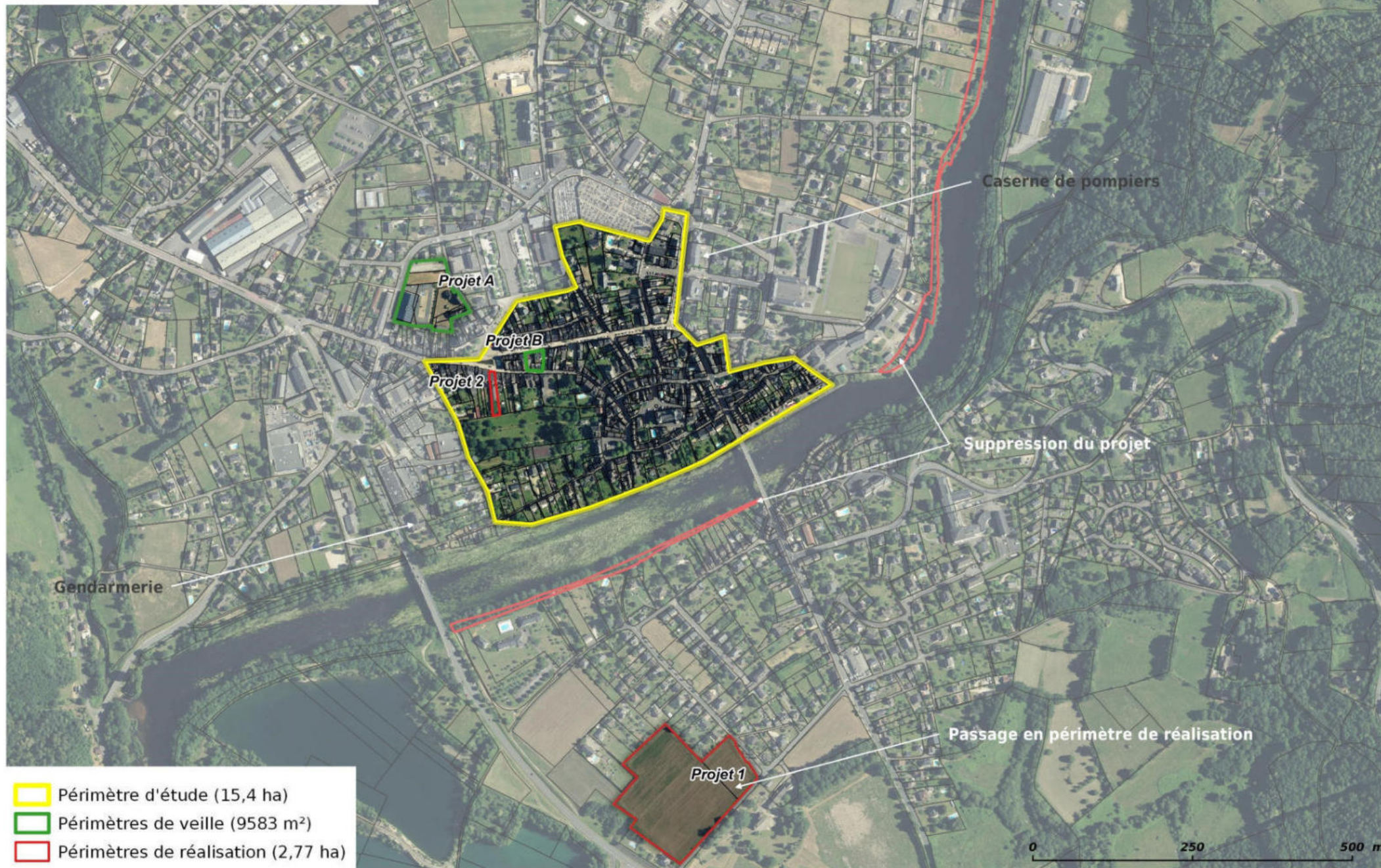
Garantie de rachat : Commune + EPCI

Périmètre : Périmètre de réalisation :

L'emprise foncière est localisée sur la rive gauche de la Dordogne, en limite sud d'un quartier d'habitation. L'emprise est composée de deux parcelles cadastrées section AI numéros 246 et 342 d'une surface totale de 27 118 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



Ville d'Argentat-sur-Dordogne



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 19-17-051
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE**

ENTRE

LA COMMUNE NOUVELLE D'ARGENTAT-SUR-DORDOGNE (19)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES XAINTRIE VAL'DORDOGNE (19)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune nouvelle d'Argentat-sur-Dordogne, dont le siège est situé Avenue Pasteur, 19400 Argentat-sur-Dordogne, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Claude LEYGNAC** - autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°.....du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé Avenue du 8 Mai, 19400 Argentat-sur-Dordogne, représentée par son président, **Monsieur Hubert ARRESTIER**, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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 Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

COMMUNE D'ARGENTAT-SUR-DORDOGNE (19)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE D'ARGENTAT-SUR-DORDOGNE (19)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PRÉAMBULE

La commune nouvelle d'Argentat-sur-Dordogne et l'EPFNA ont signé le 20 février 2018, pour une durée de 3 ans, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne (annexe n°1) afin de permettre le traitement de friches en cœur de ville, la mise en accessibilité et la formalisation d'un cheminement piétons en bordure de Dordogne ainsi que la création d'un pôle sécurité (gendarmerie et centre de secours incendie). En effet, une emprise foncière répondant aux besoins relatifs à l'implantation d'un pôle sécurité (localisation, accessibilité, superficie...) avait été ciblée pour la réalisation de cet équipement.

La réflexion autour de ce projet ayant progressé depuis la signature de la convention, la commune a souhaité que l'EPFNA puisse désormais intervenir de manière prioritaire sur ce foncier. Aussi, pour faire suite à la demande de la commune, il est aujourd'hui justifié de faire évoluer le périmètre d'intervention de veille à réalisation.

En outre, sur cette opération, la garantie de rachat sera spécifiquement portée par la communauté de communes en tant que collectivité compétente en matière de planification urbaine ainsi qu'en matière de financement des dépenses de fonctionnement et d'investissement inhérentes au service départemental d'incendie et de secours (SDIS) (annexe n°2 – statuts de l'EPCI). C'est pourquoi la communauté de commune est désormais signataire de la convention.

Par ailleurs, l'opération de valorisation des berges de la Dordogne a été réalisée par la commune sans avoir recours à la maîtrise foncière et à une intervention de l'EPFNA. Dès lors, l'opération ayant fait l'objet d'un apurement des comptes, cette dernière est retirée de la convention et le titre de la convention modifié.

Enfin, le présent avenant a également pour objet d'inscrire la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne comme signataire de la convention au titre de la convention cadre signée entre l'intercommunalité et l'EPFNA en date du 22 août 2018 et de mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise en conformité avec de la convention le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

Il est nécessaire de mettre en conformité la convention opérationnelle n° 19-17-051 adoptée dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 avec le nouveau PPI 2018-2022. La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent 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 de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'EPFNA, par le présent avenant, accompagnera la Commune et l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

ARTICLE 2 – Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article du règlement d'intervention (annexe n°1 de la convention initiale) correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPFNA.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans l'annexe 1 de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1er 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 1er 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 3 – Intégration de la convention opérationnelle à la convention cadre

Il est nécessaire de modifier l'article 1 de la convention initiale « OBJET DE LA CONVENTION » afin d'ajouter un paragraphe faisant référence à la convention cadre signée avec la communauté de communes. En conséquence, la convention opérationnelle intègre la convention cadre et devient tripartite avec pour signataires la commune, la communauté de communes et l'EPFNA.

La communauté de communes indique que la convention avec la commune d'Argentat-sur-Dordogne s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°19-18-074 relative aux centres-bourgs et au foncier commercial en centre ancien signée la 22 août 2018 entre la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne et l'EPFNA.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

La communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- limiter l'étalement urbain ;
- stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- favoriser la production de logements abordables ;
- mettre en œuvre une politique foncière ;
- combattre la vacance commerciale.

ARTICLE 4 – Modification des périmètres d'intervention

Il est nécessaire de modifier l'article 2 de la convention initiale « PERIMETRES D'INTERVENTION » afin de transformer un périmètre de veille en périmètre de réalisation (projet C) et de supprimer un périmètre de réalisation (projet 1). Les autres périmètres de projet restent inchangés. En conséquence, les dispositions suivantes, ainsi écrites, annulent et remplacent le projet 1 du point 2.3 de l'article 2, le projet C du point 2.2 de l'article est supprimé.

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

Projet 1 : Création d'un pôle sécurité

Site : l'emprise foncière est localisée sur la rive gauche de la Dordogne, en limite sud d'un quartier d'habitation. L'emprise est composée de deux parcelles cadastrées section AI numéros 246 et 342 d'une surface totale de 27 118 m.

Descriptif : La démarche d'implantation d'un pôle de sécurité répondant aux exigences des services de secours et de sécurité a été engagée par la commune et la communauté de commune, cette dernière disposant des compétences aménagement du territoire et financement des dépenses de fonctionnement et d'investissement inhérentes au SDIS. C'est dans ce contexte que le tènement composé des deux parcelles AI 246 et 342 a été identifié pour accueillir le projet de par sa superficie et son accessibilité avec la proximité immédiate de la route départementale D1120. En effet, le futur pôle de sécurité comprenant gendarmerie et centre de secours doit être très accessible pour permettre une intervention optimale sur l'ensemble du territoire.

L'ensemble de la démarche d'implantation a été menée en coopération avec le bailleur Corrèze habitat qui assurera la construction d'une partie des logements sur site.

Le site de l'ancienne caserne de pompiers située en centre-ville accueillera les locaux de la communauté de communes. A cet effet, les locaux de la caserne ont d'ores et déjà été cédés par la ville à l'EPCI qui a missionné une maîtrise d'œuvre pour les travaux du nouveau siège. L'ancienne gendarmerie, propriété du Département, également en centre-ville, fera l'objet d'une opération de réhabilitation. Au regard de son emplacement, la commune souhaite y permettre la réalisation d'un équipement à destination touristique en lien avec la Dordogne.

ARTICLE 5 – Prise en charge de la garantie de rachat

Il est nécessaire de modifier l'article 3 de la convention initiale « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » afin d'ajouter un paragraphe faisant référence à la prise en charge de la garantie de rachat par la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne pour la réalisation du projet 1 de création d'un pôle sécurité.

Au terme de la durée conventionnelle, l'EPCI, au titre de ses compétences, est tenu de solder l'engagement de l'EPFNA pour l'opération « projet 1 : création d'un pôle sécurité » 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.

Dans le cadre de ce projet, l'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre du présent avenant que sur accord de l'EPCI en la personne de son Président, selon les formulaires annexées à la convention (cf règlement d'intervention).

ARTICLE 6 – Modification de la durée de la convention de projet

Il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale « DUREE DE LA CONVENTION » afin de proroger la durée de la convention avant la première acquisition.

En l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 4 ans après sa signature soit au 20 février 2022.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune nouvelle
d'Argentat-sur-Dordogne
représentée par son maire,

Jean-Claude LEYGNAC

La communauté de communes
Xaintrie Val'Dordogne
représentée par son président,

Hubert ARRESTIER

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN**
n° 2020/..... en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 19-17-051 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville et pour la valorisation des berges de la Dordogne entre la commune d'Argentat-sur-Dordogne (19) et l'EPFNA et son annexe 1 (règlement d'intervention)

Annexe n°2 : statuts de la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne

Annexe n°3 : convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 47

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CdC du Créonais (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CdC du Créonais (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CdC du Créonais (33) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-bourg

Contexte : La commune de Créon entend préserver sa bastide et développer ses caractéristiques historiques de mixité sociale et fonctionnelle. Ainsi, elle a signé avec l'EPFNA, le 29 janvier 2018, une convention opérationnelle. Les projets soumis à l'intervention de l'EPFNA permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais également grâce à la réimplantation de commerces.

Depuis, l'EPF a procédé à l'acquisition des parcelles ciblées dans le projet 1, le bien est depuis sécurisé et mis à disposition à la collectivité, qui ambitionne de permettre l'installation de commerces en continuité du tissu existant, tout en favorisant l'implantation de logements. Une étude de faisabilité a confirmé un potentiel d'installation d'un commerce et de 4 à 5 logements, montrant ainsi les possibilités de reconversion de ce site et les coûts d'aménagement.

En fin d'année, d'autres opportunités foncières ont émergé et l'implication de la collectivité est nécessaire pour faciliter certaines initiatives sur des emplacements stratégiques, un avenant est donc nécessaire pour les intégrer en périmètre de réalisation.

Projet : Le projet « Ancien chai » offre la possibilité d'implanter un espace de respiration et/ou de stationnement tout deux nécessaires à la redynamisation du centre-bourg. Ce foncier pourrait aussi permettre d'intégrer un petit programme de logements accessibles. Des anciens garages des services Départementaux, de 1875 m², vont être mis en vente. La commune souhaite également intervenir pour ne pas qu'il reste vacant ou en friche et envisage une implantation des services techniques communaux.

Ces sites deviennent des enjeux stratégiques pour la Collectivité, il a donc été choisi de les inscrire en périmètre de réalisation afin que l'EPF entame les négociations et les démarches d'acquisition.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 1 500 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Cet avenant vient ajouter un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du centre-bourg urbanisé.

Le périmètre de réalisation figurant dans la convention initiale est complété en ajoutant les projets 3 « Ancien chai » et 4 « Ancien atelier du service DDE ». Le projet 1 « Café de la Paix » et le projet 2 « Résidence rue de la Gare – rue de Lafontaine » restent inchangés.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE CRÉON (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-17-058
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE
LA COMMUNE DE CREON (33),
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS**

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

Entre

La Commune de Créon dont la Mairie est située au 50 Place de la Prévôté, 33670 CREON représentée par son maire, **Monsieur Pierre GACHET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **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 en date du
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **CCC** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-.... en date du
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE CRÉON (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE DE CRÉON (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3



COMMUNE DE CRÉON (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 4



 Périmètre de réalisation **1762 m²**

PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Créon et l'EPF ont signé le 29 janvier 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Créon, autant par une action en termes d'habitat que du développement de l'activité commerciale.

La convention initiale identifiait deux îlots en périmètres de réalisation. La commune souhaitait intervenir rapidement sur ces fonciers, et maîtriser ces derniers, par l'intermédiaire d'une intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en acquisition foncière, afin de contribuer à la redynamisation de son centre-bourg.

Depuis la signature de la convention initiale le 29 janvier 2018, l'EPF a procédé à l'acquisition de 2 parcelles ciblées AB 855 et 856 (projet 1 – le Café de la Paix) : le bien est depuis sécurisé et mis à disposition de la collectivité, qui ambitionne de permettre, via la libération du foncier, l'installation de commerces en continuité du tissu existant, tout en favorisant l'implantation de logements. En 2018, une étude de faisabilité a été réalisée par l'EPF afin d'analyser les possibilités de reconversion du site, envisageant une opération à vocation majoritaire d'habitat avec la possibilité d'implanter un commerce et 4 à 5 logements. Cette étude a également analysé les coûts d'aménagement du foncier pour un éventuel opérateur.

Depuis, des opportunités foncières ont émergé. La collectivité estime son implication nécessaire afin de parvenir à faciliter certaines initiatives sur des emplacements stratégiques dans un futur proche.

Le projet « Ancien chai » qui se trouvait en périmètre de veille composé des parcelles AB n°117, 769, 801 et 803, d'une surface de 775m², bénéficie d'une situation très centrale, à proximité de la place principale. En effet, ce site offre la possibilité d'implanter un espace de respiration et/ou de stationnement tout deux nécessaires à la redynamisation du centre bourg. Ce foncier pourrait aussi permettre d'intégrer un petit programme de logements accessibles. Ce site devient un enjeu stratégique pour la Collectivité, il a donc été choisi de l'inscrire en périmètre de réalisation afin que l'EPF entame les négociations et les démarches d'acquisition.

Par ailleurs, la collectivité a eu connaissance de la possibilité d'un droit de priorité sur un ancien garage de l'ex-DDE 33. La commune souhaite intervenir pour ne pas qu'il reste vacant et constitue une friche.

En ce sens, le présent avenant vise à modifier les périmètres d'intervention en :

- Transférant le projet en périmètre de veille, en périmètre de réalisation (projet 3-ancien chais) et y ajouter la parcelle AB 769 ;
- Ajoutant le projet n°4 parcelle AC n°156 – l'ancien atelier de la DDE ;
- Créant un périmètre de veille sur le centre-bourg urbanisé ;

Cet avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – AJOUT D'UN CO-SIGNATAIRE et RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Vient ajouter un article 1.1 dans l'article 1 « OBJET DE LA CONVENTION » figurant dans la convention initiale :

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-017 signée le 31 mai 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire (n° 68.11.17) du 14 novembre 2017 et du Bureau de l'EPF n°B-2017-86 du 28/11/2017.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de communes du Créonnais et de ses communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la CCC, il est convenu que le partenariat doit permettre d'intervenir sur plusieurs projets sur le territoire de la CCC. Il devrait permettre d'intervenir au cœur de la bastide de Créon. D'autres interventions devraient également peu à peu se mettre en place, notamment dans les centres-bourgs de différentes communes affectées par la vacance commerciale et le logement dégradé.

La CCC et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise ;
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace ;
- Un tissu de centres-bourgs, dont la bastide de Créon, qui présentent souvent des friches commerciales ou des logements vacants qui n'ont pu être traités ;
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels ;
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage ;
- Des projets d'activités économiques toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées ;
- Un contexte financier contraint par les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier ;
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé ;

-Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement ;

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 « PERIMETRES D'INTERVENTION »

Le paragraphe 2.1 « Une périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles » figurant dans la convention initiale est supprimé.

Le paragraphe 2.2 « Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée » figurant dans la convention initiale est modifié et remplacé par :

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

Au sein de ce vaste périmètre comprenant à la fois la bastide historique mais aussi ses proches abords et les boulevards, il pourra être réalisé une étude visant à définir une stratégie d'intervention d'ensemble. En effet, hormis les interventions au cas par cas sur des fonciers identifiés dans les périmètres suivants, l'analyse du fonctionnement urbain entre bastide et boulevard couplé avec une analyse du tissu (logements et commerces vacants, friches) et des marchés fonciers/immobiliers locaux pourraient s'avérer nécessaires. L'ensemble de ces analyses approfondies et très opérationnelles pourront donner lieu à la définition de nouveaux périmètres d'interventions si nécessaires.

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 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 urbain sera délégué à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine au cas par cas et au gré des opportunités sur le périmètre de veille par décision de la commune.

Le paragraphe 2.3 « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » figurant dans la convention initiale est modifié :

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

- **Projet 3 : « Ancien chai »**

Site : Le foncier correspond aux parcelles AB n°117, 769, 801 et 803, d'une surface de 775m², très central et situé à proximité de la place principale. Il a été identifié comme stratégique par la Collectivité

Projet : ce site offre la possibilité d'implanter un espace de respiration et/ou de stationnement tout deux nécessaires à la redynamisation du centre bourg. Ce foncier pourrait aussi permettre d'intégrer un petit programme de logements accessibles. Ce site stratégique, actuellement occupé est une des opportunités potentielles à surveiller tant sa mutation pourrait impacter positivement ou négativement la centralité créonnaise.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

- **Projet 4 : ancien atelier du service DDE**

Site : il s'agit d'un ancien garage de l'ex-DDE 33, sur la parcelle cadastrée AC n°156, sise à Trotte Chèvre, d'une superficie de 1 875 m², en zone UC du PLU : tissu pavillonnaire dense. Le bien est grevé d'un emplacement réservé (n°2 : Elargissement de la route du Pout de 8 mètres jusqu'à l'intersection avec la rue de Trotte-Chèvre et élargissement de 6 mètres de la rue de Trotte-Chèvre sur toute sa longueur).

Projet : La commune souhaite intervenir sur ce foncier afin qu'il ne reste pas vacant et constitue une friche. Il envisage d'en faire une seconde implantation des services techniques communaux et réaliser le projet inscrit au PLU (emplacement réservé).

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

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 4 - MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION

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 12 avec le numéro 12.4 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 de 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.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Créon
représentée par son maire,

Pierre GACHET

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes du Créonnais
représentée par sa Présidente,

Mathilde FELD

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 48

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Madame la préfète de région **Pour la Préfète,**
Bordeaux, le

**L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales**

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Laurent-du-Bois (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements

Contexte : La commune de Saint-Laurent-du-Bois est située à l'est du département de la Gironde.

La commune bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe de la CdC du Réolais en Sud Gironde. Elle se trouve à 50 min de Bordeaux, chef-lieu de département, à 15min de Langon, chef-lieu d'arrondissement, et à 10min de Saint-Macaire, ancien chef-lieu de canton.

La commune a sollicité l'EPF afin de l'accompagner dans la stratégie foncière qu'elle mène sur son centre-bourg depuis plusieurs années. Elle souhaite engager une réelle politique foncière en maîtrisant avec l'aide de l'EPFNA plusieurs fonciers stratégiques de son bourg. Le but à terme est de réhabiliter ces fonciers en logements et commerces qui permettront au territoire de Saint-Laurent-du-Bois de retrouver un dynamisme certain.

Projet : Une négociation a été engagée avec un propriétaire des fonciers de l'un des périmètres de réalisation de la convention. Celui-ci est également propriétaire de fonciers en périmètre de veille qu'il serait opportun d'intégrer au périmètre de réalisation. Le projet d'avenant a pour objet d'élargir l'un des périmètres de réalisation.

Durée : 4 ans (inchangée)

Montant : 500 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Extension du périmètre de réalisation du projet n°1 (logement)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

*Saint-Laurent-
Du-Bois*



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N° 33-19-029
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-
BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33)

ET

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

entre

La commune de Saint-Laurent-Du-Bois dont la Mairie est située 40 Le Bourg Ouest – 33540 SAINT-LAURENT-DU-BOIS, représentée par son maire, **Monsieur Colin SHERIFFS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° en date

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Page 1 sur 3

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA ont signé, le 6 juin 2019, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg.

La commune a sollicité l'EPF afin de l'accompagner dans la stratégie foncière qu'elle mène sur son centre-bourg depuis plusieurs années. Elle souhaite engager une réelle politique foncière en maîtrisant avec l'aide de l'EPFNA plusieurs fonciers stratégiques de son bourg. Le but à terme est de réhabiliter ces fonciers en logements et commerces qui permettront au territoire de Saint-Laurent-du-Bois de retrouver un dynamisme certain.

Une négociation a été engagée avec un propriétaire des fonciers de l'un des périmètres de réalisation de la convention. Néanmoins plusieurs des parcelles de ce propriétaire sont actuellement en périmètre de veille. L'avenant n°1 permet dans un premier temps de régulariser cette situation en élargissant l'un des périmètres de réalisation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

• ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin d'ajouter des parcelles au périmètre de réalisation initialement identifié.

Le paragraphe ci-dessous est ajouté à l'article 2.2 de la convention initiale afin d'ajouter des parcelles au périmètre de réalisation initialement identifié :

• Projet : Centre-bourg

Site : Sont rajoutées en périmètre de réalisation les parcelles :

- Section ZE n°158-159-160-162-163-167 d'une superficie totale de 2 849 m² sont rajoutées,
- Section ZC n°132-134-136 d'une superficie totale de 796 m² sont rajoutées.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-19-029 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Laurent-du-Bois
représentée par son maire,

Colin SHERIFFS

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général par intérim,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**
n°2018/ du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-19-029

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 33-19-029- avec la commune de Saint-Laurent-du-Bois

1



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 49

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-178 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la commune de Saint-Savin (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-178 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la commune de Saint-Savin (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-178 d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg entre la commune de Saint-Savin (33) et l'EPFNA

Objet : Reconversion de fonciers vacants et/ou dégradés

Contexte : La commune de Saint-Savin, chef-lieu de son canton, est située à l'extrême nord du département de la Gironde, limitrophe avec le département de la Charente-Maritime. C'est à partir des années 70 que la démographie augmente rapidement pour atteindre en 2015, 3 179 habitants (+12,17% par rapport à 2010). De par sa proximité avec Bordeaux, à seulement 50min, son accès facilité par l'A10, la Commune attire les jeunes ménages désirant accéder à la propriété dans un cadre de vie préservé. Cette attractivité des jeunes ménages se constate également à travers le taux de résidences principales qui atteint 86,8% en 2014. Aujourd'hui, la vie économique de la Commune repose surtout sur la viticulture et la culture maraîchère, principalement de l'asperge et de la framboise. La Commune connaît une augmentation de son taux de logements vacants, passant de 9,8% en 2009 à 11,5% en 2014.

Projet : Au fur et à mesure des années, des constructions massive d'appartements ont été réalisées, due aux défiscalisations possibles dans les années 2000, ainsi les logements anciens situés en coeur-bourg sont souvent en déshérence car ils sont moins adaptés aux besoins des ménages et aux modes de vie actuels et les programmes d'améliorations de l'habitat ont été très peu efficaces. Ces fonciers vacants induisent une image négative du bourg. La collectivité souhaite valoriser son centre à travers la requalification de ces fonciers visant à la fois la production de logements et de services de proximité, tout en résorbant la vacance. Le présent avenant vise à créer un nouveau périmètre de réalisation correspondant à un magasin d'électroménager et de multimédia situé Place de la Libération, et à régulariser le périmètre du projet n°2 défini dans la convention initiale.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 1 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Le présent avenant vise à créer un nouveau périmètre de réalisation correspondant au projet n°3 : "Place de la Libération" il s'agit d'un magasin d'électroménager et de multimédia, et à agrandir le périmètre du projet n°2 "Ancien Dancing – 9 rue Célestin Joubert" défini dans la convention initiale. Le Projet n°1 reste inchangé.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Commune de Saint-Savin (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

Saint-Savin



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-18-178
D'ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-SAVIN (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Savin dont la Mairie est située 1 Place de la Mairie – 33290 SAINT-SAVIN, représentée par son maire, **Monsieur Alain RENARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-.... en date du 20 février 2020 ;

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Savin (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF




Commune de Saint-Savin (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



 Périmètre de réalisation (815 m²)


Commune de Saint-Savin (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3



 Périmètre de réalisation (1464 m²)

PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux, la commune de Saint-Savin et l'EPF ont signé le 18 avril 2019 une convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration du centre-bourg de Saint-Savin, afin d'envisager une intervention de l'EPF autant par une action en termes d'habitat que de développement de l'activité commerciale.

La convention initiale identifie deux ilots en périmètres de réalisation. La commune souhaitait intervenir rapidement sur ces fonciers, par l'intermédiaire d'une étude pré-opérationnelle réalisée par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, afin de déterminer un projet viable, et ainsi de contribuer à la redynamisation de son centre-bourg.

Depuis la signature de la convention initiale le 18 avril 2019, l'EPF a lancé un diagnostic structure pour le projet n°2, l'ancien dancing, ainsi qu'une étude de marché pour déterminer les besoins de la commune en matière de commerce mais également s'assurer de la viabilité des projets. Une étude de faisabilité sera également réalisée par l'EPF, après avoir déterminé le type de projet, afin d'analyser les possibilités de reconversion du site. Cette étude va également analyser les coûts d'aménagement du foncier pour un éventuel opérateur. Le fait qu'une partie du foncier soit encore loué, complexifie les négociations.

Le présent avenant vise à créer un nouveau périmètre de réalisation correspondant à un magasin d'électroménager et de multimédia situé Place de la Libération, et à régulariser le périmètre du projet n°2 défini dans la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Modification de l'article 2.2 « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » en ajoutant les parcelles manquantes au projet n°2 et en ajoutant un projet N°3 – Place de la Libération. Le projet n°1 et le reste de la convention reste inchangé.

• Projet n°2 : Ancien Dancing – 9 rue Célestin Joubert

Site : Le site correspond à un ensemble immobilier dont un ancien dancing-discothèque sur une partie, situé sur la parcelle AB n°170, 172, 173, 395, 396, 397 et 400, d'une surface de 807m², en zone UA au PLU de la Commune.

Projet : Ce foncier actuellement vacant suite à la cessation d'activité du dancing est idéalement située, en plein cœur de bourg, à 50m d'une pharmacie et à 200m de la Mairie. La Commune souhaite voir se foncier être réhabilité afin d'y implanter un cabinet médical ou une autre activité viable.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet, notamment en matière de réhabilitation du bâti. L'analyse devra notamment porter sur l'aménagement de l'espace, la répartition entre les espaces publics et les fonciers destinés à des opérations. Cette étude doit permettre d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

• **Projet n°3 : Place de la Libération**

Site : magasin d'électroménager et de multimédia, cadastré section AB n°221, 222, 223 et 224, situé 1, 3, 262, 263 Place de la Libération et 1 Place François Coureau, d'une surface de 1256 m², en zone UA du PLU.

Projet : la commune souhaite reconverter cet ancien magasin qui va bientôt fermer, ainsi que les hangars accolés, pour ne pas laisser une friche commerciale de plus de 1 200m² s'installer et se délabrer en plein cœur de ville. Ce site bénéficie d'un emplacement stratégique et d'une surface offrant de gros potentiel pouvant permettre d'envisager un programme de logements et/ou de commerces.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet. L'analyse devra notamment porter sur l'aménagement de l'espace, la répartition entre les espaces publics et les fonciers destinés à des opérations. Cette étude doit permettre d'analyser la préféabilité foncière de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Savin
représentée par son maire,

Alain RENARD

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN**
date du

n° 2020/..... en

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 50

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 47-18-026 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 47-18-026 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

25 FEV. 2020
Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le **Alexandre PATROU**
Pour la Préfète,
Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 47-18-026 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Implantation de commerces et logements en reconversion des logements vacants

Contexte : Pôle secondaire de l'agglomération de Marmande-Tonneins, Sainte-Bazeille connaît une dynamique démographique positive qu'elle souhaite soutenir en agissant pour la reconversion du bâti vacant

Projet : Après la réalisation d'une étude de gisements fonciers par l'EPFNA fin 2019 présentant plus d'une dizaine de site potentiellement mobilisable pour la réalisation de ses projets, la commune a sélectionné 2 fonciers vacants en cœur de bourg et a missionné l'EPFNA pour mener les acquisitions. Ces acquisitions permettront de voir sortir des projets de reconversion en vue d'un confortement du rôle de la centralité.

Le projet d'avenant permet d'inclure deux nouveaux périmètres de réalisation dans la convention et d'ajuster l'engagement financier global au titre de la convention pour permettre à l'EPF de réaliser les acquisitions projetées. Il a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession

Durée : 4 ans (inchangée)

Montant : 500 000 € + 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Rue de l'Oreille section AO n°77 et 78 : acquisition d'un bien bâti vacant avec jardin et garage pour l'implantation de professions libérales et commerces de proximité

Rue des Liqueurs section Ao n° 945 : acquisition d'un bien vacant en état d'abandon pour l'implantation de logements.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Commune de Sainte-Bazeille (47)

Avenant n° 1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-18-026
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-BAZEILLE (47)

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Sainte-Bazeille, dont la Mairie est située 25 avenue du Général de Gaulle – BP 18, 47 180 SAINTE BAZEILLE, représentée par son maire, **Monsieur Gilles LAGAUZERE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-20 -..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Sainte-Bazeille (47)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Sainte-Bazeille souhaite travailler sur la redynamisation de son centre-bourg, pour donner un élan à son territoire dans les prochaines années, dans la lignée des diverses démarches engagées (convention, ORT). Un foncier avait été ciblé en périmètre de réalisation. Les négociations sont en cours avec la propriétaire, très attachée à cette maison familiale depuis des générations.

Parallèlement, dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 17 mai 2018, l'EPF a réalisé une étude de gisement fonciers sur le centre-bourg de la commune. Le but recherché était de cibler certains fonciers vacants ou en vente, ainsi que les bâtis vétustes et délabrés. 9 fonciers ont été repérés sur l'ensemble du bourg répondant à ces critères, et sur lesquels l'EPF pouvait voir l'intérêt d'intervenir à court et moyen terme. Cette étude a ensuite fait l'objet d'une présentation à la commune de Sainte-Bazeille afin de cibler plus précisément les fonciers stratégiques sur lesquels l'EPF pourra intervenir pour appuyer les projets communaux.

2 fonciers stratégiques ont été ciblés par les élus, sur lesquels ils jugent une intervention rapide pertinente pour la redynamisation de leur centre-bourg.

L'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 47-18-026 permet donc dans un premier temps d'inclure deux nouveaux périmètres de réalisation dans la convention.

Dans un second temps, il permet d'ajuster l'engagement financier global au titre de la convention pour permettre à l'EPF de réaliser les acquisitions projetées.

Enfin, cet avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA, et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner

les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

1.2. Mise en conformité 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 12 avec le numéro 12.4 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 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Vient modifier l'article 2 « périmètre d'intervention

2-1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Cet article vient ajouter un projet dans l'article 2.3 de la convention initiale.

Projet n° 2 : Parcelle section AO n° 77 et 78

Site : La commune et l'EPF ont identifié ce foncier cadastré section AH n° 77 et 78, d'une superficie totale de 1701 m², situé rue d'Oreille. Le bien est composé de deux appartements, d'un grand garage et d'un jardin de plus de 1000 m². Le bien est actuellement en vente.

Il est idéalement situé juste à côté de la nouvelle mairie de la commune et d'un grand parking public.



Projet : La commune envisage une action rapide sur ce bien au potentiel indéniable de par sa surface et son emplacement.

Vacant depuis quelques temps, et ayant fait l'objet de plusieurs approches de la part de personnes privées, ce foncier semble dès lors primordial à requalifier rapidement afin de continuer à redonner vie à ce secteur privilégié de la commune.

La commune souhaite dès lors agir, afin de pouvoir engager une réflexion sur le devenir du bâti. L'installation de professions libérales et de commerces serait envisageable via les différentes demandes dont la mairie de Sainte-Bazille a été destinataire.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la requalification du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Projet 3 : Section AO n°945

Site : La commune et l'EPFNA ont identifié ce bâtiment dans l'étude de gisement fonciers. Cette parcelle cadastrale référencée section AO n°945 contient un bâtiment extrêmement dégradé d'une surface de 148 m². Ce foncier se situe dans un périmètre de protection d'un site récemment inscrit aux Bâtiments de France situé rue des Liqueurs.

Ce bâtiment a fait l'objet d'un début de travaux sans autorisation d'urbanisme préalable par son propriétaire. Ces travaux inachevés sont interrompus depuis plusieurs années. Le bâti est actuellement à l'abandon et dégrade l'image du centre-ancien communal.

Projet : La commune envisage une intervention rapide sur ce foncier qui est une véritable verrue en cœur de bourg et qui se dégrade d'année en année, sans aucuns travaux réalisés par son propriétaire.

Le projet de la commune serait de réhabiliter ce foncier en une maison de caractère avec éventuellement la création de plusieurs appartements sur ce bien pouvant présenter un potentiel assez élevé. .



Sur ce périmètre, l’EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.
Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la requalification du bâti. Ces études permettront d’analyser la préfaisabilité foncière de l’opération.
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 2. – MODIFICATION DE L’ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l’article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

« Sur l’ensemble de la convention, l’engagement financier maximal de l’établissement public foncier est de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (750 000 € HT).

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La commune de Sainte-Bazeille
représentée par son maire,

L’Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Giles LAGAUZERE

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération

représentée par son Président,

Daniel BENQUET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN**
n° 2019/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 47-18-026



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 51

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay (79) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay (79) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation du centre-bourg

Contexte : La Ferrière-en-Parthenay est une commune de la CdC Parthenay Gâtine (CCPG). Elle se situe dans le département des Deux-Sèvres, à 15 km de Parthenay, 35 km de Poitiers et 50 km de Niort. Elle est traversée d'Ouest en Est par la RN 149 reliant Poitiers à Nantes.

Projet : La Commune souhaite densifier et restructurer son centre-bourg.

La convention opérationnelle arrivant à échéance, le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2022, le temps de pouvoir finaliser ces acquisitions ainsi que la cession de l'ensemble du foncier.

Durée : 3 ans + 3 ans

Montant : 600 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur deux sites :

Site 1 : emprise d'environ 43 830 m² appartenant à divers propriétaire dont une majeure partie est propriété d'une ancienne entreprise de transports. La Commune a également auparavant acquis plusieurs parcelles auprès de l'ancien transporteur. L'objectif, sur cette emprise, est de mener à terme une opération de densification et de restructuration du centre-bourg en lien notamment avec la salle des fêtes située à proximité immédiate.

Site 2 : propriété de 1 397 m² qui a depuis été achetée directement par la Commune afin de pouvoir développer à terme l'école communale.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 79-16-063
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LA FERRIERE-EN-PARTHENAY (79)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Ferrière-en-Parthenay, dont le siège est situé 22 rue de la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur **Guillaume CLEMENT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du 22 janvier 2020,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part, et

L'Etablissement 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 **Sylvain BRILLET**, Directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2010-..... du 20 février 2020,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

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.

Le 3 février 2017, la Commune de La Ferrière-en-Parthenay a signé avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine une convention opérationnelle d'une durée de 3 ans lui confiant l'acquisition et le portage du foncier nécessaire au projet de revitalisation de son centre-bourg.

Pour ce faire, la Commune a ciblé deux emprises.

La première emprise représente une surface totale d'environ 43 830 m² et appartient à divers propriétaires dont la majeure partie du site est propriété d'une ancienne entreprise de transport. La Commune a également auparavant acquis plusieurs parcelles auprès de l'ancien transporteur. L'objectif, sur cette emprise, est de mener à terme une opération de densification et de restructuration du centre-bourg en lien notamment avec la salle des fêtes située à proximité immédiate.

Depuis 2017, l'EPFNA accompagne la Commune pour mener les négociations avec les divers propriétaires. A ce jour, un seul accord a été obtenu et l'acte authentique devrait pouvoir se signer courant du 1^{er} trimestre 2020.

De plus, l'EPFNA accompagne la Commune dans la conduite d'une étude pré-opérationnelle sur cette emprise en vue de définir une programmation et de pouvoir lancer au besoin une déclaration d'utilité publique.

Le programme s'orienterait sur la réalisation en plusieurs phases d'un programme d'une quinzaine de logements locatifs sociaux dont des logements adaptés au vieillissement, une quinzaine de terrains à bâtir, un parking mutualisé destiné en partie aux usagers de la salle des fêtes, des équipements et espaces publics ainsi qu'un futur centre technique communal.

La deuxième emprise correspond à une propriété de 1 397 m² qui a depuis été achetée directement par la Commune afin de pouvoir développer à terme l'école communale.

La convention opérationnelle arrivant à échéance, le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2022 le temps de pouvoir finaliser ces acquisitions ainsi que la cession de l'ensemble du foncier. Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de

friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant du règlement d'intervention (annexe 1 de la convention initiale) 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 le règlement d'intervention, à l'article 8 avec le numéro 8.4 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 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2022, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-16-063

4

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- 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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Ferrière-en-Parthenay
représentée par son Maire,

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Guillaume CLEMENT

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN**
n° 2010/ en date du

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° CP 79-16-063 et son annexe (règlement d'intervention)



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 52

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 86-18-180 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ligugé, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 86-18-180 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ligugé, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis pour approbation

25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 86-18-180 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ligugé, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg avec entre autre la réhabilitation de bâtiments Grand Rue et la sauvegarde des commerces du centre-bourg en déshérence

Contexte : La commune de Ligugé, encaissée au fond de la vallée du Clain, à 10 km au sud de Poitiers, compte sur son territoire de 2 335 hectares, 409 hectares de forêts classées et protégées. Son centre-bourg possède un patrimoine architectural important avec son abbaye et son monastère, son "Château" ou Domaine de la Réauté. Sa population est en constante augmentation avec une croissance annuelle d'environ 1,8 %. Malgré tout, on constate une vacance et un turn-over des commerces, et plusieurs logements vacants avec des façades en très mauvais états, donnant une image peu envieuse de son centre-bourg, et ce, malgré tous ses atouts. C'est pourquoi dans un souci de sauvegarde des commerces et des logements, il est demandé de modifier le périmètre de réalisation en l'augmentant pour inclure des immeubles composés de commerce et d'habitation.

Projet : Il a été constaté de nombreux locaux commerciaux vacants, et en particulier quatre avec un fort potentiel, que ce soit d'un point de vue commercial ou d'un point de vue de l'habitat possible dans les étages. L'acquisition de ces fonciers à des coûts corrects permettrait de trouver de nouvelles activités commerciales pérennes financièrement, avec un réaménagement des étages pour de l'habitat. Et donc de sauvegarder des commerces pérennes sur la commune tout en développant l'habitat.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 1 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant une partie de la Grand Rue adjacente au Domaine de la Réauté, et du parc de la Réauté; l'ancien coiffeur, l'ancienne bouangerie, l'ancien bar-café et l'ancien antiquaire. Il y a un périmètre de veille sur l'ensemble du centre-bourg et sur l'EPHAD.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE LIGUGÉ (86)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



GRAND POITIERS
Communauté urbaine



**AVENANT N°1 CONVENTION OPERATIONNELLE N° 86-18-180
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-
BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE LIGUGE

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE GRAND POITIERS

ET

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

Entre

La Commune de Ligugé, dont le siège est situé Place du Réverand-Père-Lambert, LIGUGE (86240) représentée par son maire, Mme Joëlle PELTIER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

D'une part,

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par **Monsieur Bernard CORNU**, Délégué du Président, dûment habilité par arrêté du 23/01/2017 et par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

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 et représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du n°

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Ligugé, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers et l'EPF ont conclu le 25 Avril 2019 une convention opérationnelle en vue de renforcer le dynamisme du centre-bourg de la Commune. Les principaux objectifs mis en évidence sur le centre-ville sont :

- la dynamisation commerciale,
- la densification et la diversification de l'habitat,
- la requalification de l'espace public (nouveaux plans de circulation et de stationnement, piétonisation, création d'une piste cyclable),

Dans le cadre de ce projet, la Commune a identifié de nouveaux locaux commerciaux avec possibilité de logements aux étages. Certains de ces locaux sont actuellement non exploités, ni habités, offrant une vision de vacance forte sur la commune avec des immeubles non entretenus.

De plus, certains sont actuellement en vente et semblent sur-évalués, empêchant toute nouvelle implantation commerciale.

Le projet communal sur ces sites comprend des programmes de logements, mais également de sauvegarde et de développement du commerce dans le centre-bourg.

La Commune et la Communauté Urbaine de Grand Poitiers ont sollicité l'EPF pour son appui tant en termes d'ingénierie, de négociation, d'acquisition et de portage foncier afin que le projet communal puisse se réaliser dans les meilleures conditions.

Dans le cadre de ces discussions avec les différents acteurs immobiliers du secteur, et à la demande de la Commune, il s'avère nécessaire de redéfinir les périmètres d'acquisition.

En ce sens, le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives aux périmètres de réalisation de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE REALISATION

Il est nécessaire de modifier l'article « 2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » comme suit :

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Site : Parcelles cadastrées BB n° 233p, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, et 242p, pour une superficie d'environ 5 000 m².

Projet : Réhabilitation de bâtiments sis Grand'Rue

Le présent avenant ne modifie en rien le projet 1 initial de la convention.

- **Projet 2 :**

Site : 60 Grand Rue / parcelle BB 105, d'une surface de 161 m² pour un bâti de 170 m².

Ce bien est actuellement un salon de coiffure, avec un logement à l'étage.

L'objectif est la sauvegarde d'une activité économique de centre-bourg, avec création d'un logement soit pour l'exploitant soit pour des tiers.

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

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

- **Projet 3 :**

Site : 56 Grand Rue / parcelle BB 107, d'une surface de 169 m² pour un bâti de 273 m².

Ce bien correspond à l'ancien « bar-café » du bourg.

L'objectif de la municipalité est de pouvoir installer une nouvelle activité de « bouche » dans le centre bourg de la commune.

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

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

- **Projet 4 :**

Site : 34 Grand Rue / parcelle BB 375, d'une surface de 759 m² pour un bâti de 462 m².

Ce bien correspond à l'ancienne boulangerie du centre-bourg de la commune.

L'objectif de la municipalité est, outre le fait de réhabiliter les façades, de réinstaller un commerce de centre-bourg et de créer des 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.

- **Projet 5 :**

Site : 33 Grand Rue / parcelle BB208, d'une surface de 226 m² pour un bâti de 253m².

Ce bien correspond à une ancienne boutique d'antiquaire.

L'objectif est de réhabiliter la façade de cet immeuble, qui se situe sur un axe principal d'entrée en centre-bourg, en créant des logements et un commerce viable.

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.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 86-18-180 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 9 exemplaires originaux

La Commune de Ligugé
représentée par son Maire,

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

Joëlle PELTIER

Sylvain BRILLET

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers
représentée par le Délégué du Président,

Bernard CORNU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, François MAGNIEN,
n° en date du

Annexe n°1 :

- Convention opérationnelle N° 86-18-180
- Périmètre global d'intervention de l'EPFNA modifié par l'avenant n°1
- Périmètre de réalisation de l'EPFNA modifié par l'avenant n°1



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 53

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-040 centre ancien entre la ville de Loudun (86) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-040 centre ancien entre la ville de Loudun (86) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
La préfète
Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 86-14-040 centre ancien entre la ville de Loudun (86) et l'EPFNA

Objet : Prolongation de délai d'un an de la convention dont l'objet était la revitalisation de son centre-ville

Contexte : L'EPFNA et la commune sont actuellement en cours de discussion pour la cession des différents fonciers appartenant à l'EPFNA.

Projet : Afin de pouvoir finaliser les dossiers dans les meilleures conditions, il est nécessaire de prolonger la convention d'un an.

Durée : 5 ans + 1 an

Montant : 1 500 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Inchangé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



AVENANT N° 3 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CP 86-14-040

ENTRE

La commune de Loudun, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – 1 rue Gambetta – CS60065 – 86206 LOUDUN Cedex, représentée par son maire, Monsieur Joël DAZAS, dûment habilité par une délibération du conseil municipal 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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex et représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du n°....., Ci-après dénommé « EPFNA » ;

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 Loudun et l'EPF ont conclu le 9 janvier 2015 une convention opérationnelle en vue d'acquérir différents fonciers sur la commune.

Par avenant n°1 et n°2, le périmètre de veille et le périmètre de réalisation ont été modifiés.

Actuellement, différents fonciers ont été acquis par l'EPF, soit les parcelles AN 575, 570, 571, 572, 569, 1175, et différentes négociations sont en cours pour la cession desdits fonciers.

Au terme de l'article 4.1, « *La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition* » soit le 30 juin 2020.

Afin de pouvoir finaliser les projets à venir, il a été convenu de prolonger la convention.

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 4.1 MODIFICATION DE DUREE

Il est nécessaire de prolonger la convention d'un an. En conséquence, l'article 14 – La durée de la convention opérationnelle est ainsi réécrit :

La convention est échue au 31 décembre 2021. L'ensemble des cessions des fonciers appartenant à l'EPF devra avoir lieu avant cette date.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La commune de Loudun
représentée par son maire

Joël DAZAS

L'Établissement public foncier
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2020/.....
en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°CCA 86-14-040

Annexe n°2 : avenant 1

Annexe n°3 : avenant 2



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 54

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-17-057 d'action foncière de Lacanau Océan entre la commune de Lacanau-Océan (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-17-057 d'action foncière de Lacanau-Océan entre la commune de Lacanau-Océan (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région

Bordeaux, le

Pour la Préfète,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-17-057 d'action foncière de Lacanau Océan entre la commune de Lacanau-Océan (33) et l'EPFNA

Objet : Maintien et renforcement de l'attractivité touristique et anticipation des conséquences du recul du trait de côte

Contexte : La commune de Lacanau est située dans le département de la Gironde au sud du littoral médocain. En 2014, la population municipale atteignait les 4 552 habitants. La démographie canulaise a plus que doublé depuis les années 1980, et ce phénomène s'est accéléré dans les années 2000. Malgré le développement croissant de l'activité balnéaire, le territoire de Lacanau, soumis à la loi Littoral, offre de vastes espaces naturels préservés. 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 qui menace directement la station balnéaire.

Projet : La commune de Lacanau, souhaite continuer sa réflexion liée à l'anticipation des risques littoraux et du recul du trait de côte. En parallèle, elle doit renouveler son offre commerciale et hôtelière pour assurer sa place de première destination balnéaire de Gironde.

La convention initiale identifiait un seul périmètre de réalisation. Cependant la Commune a identifié un site qui devrait être prochainement vacant à un emplacement stratégique du cœur de la station balnéaire.

En ce sens, le présent avenant vise à modifier les périmètres d'intervention en ajoutant un deuxième projet dans le périmètre de réalisation et en élargissant le périmètre de veille au cœur de la station balnéaire.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 2 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un nouveau périmètre de réalisation est ajouté à la convention opérationnelle. Il s'agit de l'ancien bureau de Poste du centre-bourg de Lacanau qui est vacant depuis peu et qui possède un potentiel indéniable de reconversion.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE LACANAU-OCÉAN (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N° 1

**A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-057
D'ACTION FONCIERE DE LACANAU OCEAN**

ENTRE

LA COMMUNE LACANAU-OCEAN (33),

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Lacanau dont la Mairie est située au Avenue de Libération, 33680 LACANAU représentée par son maire, **Monsieur Laurent PEYRONDET**, 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 Sylvain BRILLET**, son directeur général à titre intérimaire, nommé

COMMUNE DE LACANAU-OCÉAN (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE LACANAU-OCÉAN (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

Afin de renforcer et de maintenir son attractivité touristique mais aussi d'anticiper les conséquences du recul du trait de côte la commune de Lacanau-Océan et l'EPF ont signé le 20 avril 2018 une convention opérationnelle d'action foncière.

Dans le cadre de ce partenariat, une partie du foncier identifié dans le périmètre de réalisation a été acquis par l'EPF et devrait permettre de remettre en activité un foncier commercial vacant depuis de nombreuses années.

L'EPF a également préempté à la demande de la Ville, un autre commerce vacant en front de mer dans le périmètre de veille, afin d'empêcher des phénomènes de spéculation sur cette zone en première ligne face à l'érosion maritime.

La convention initiale identifiait un seul périmètre de réalisation. Cependant la Commune a identifié un site qui devrait être prochainement vacant à un emplacement stratégique du cœur de la station balnéaire.

En ce sens, le présent avenant vise à modifier les périmètres d'intervention en :

- Ajoutant le projet n°2,
- Créant un périmètre de veille élargit au cœur de la station balnéaire ;

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Vient modifier et remplacer l'article 2 « périmètre d'intervention » figurant dans la convention initiale.

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

Cet article vient ajouter un périmètre de veille foncière élargit à l'est au cœur de la station balnéaire.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par 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 urbain sera délégué à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine au cas par cas et au gré des opportunités sur le périmètre de veille par décision de la commune.

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

- **Projet 2 : Bureau de Poste – avenue de l'Europe**

Site : Parcelles cadastrale BE 294

Il s'agit du bureau de poste de Lacanau-Océan construit dans les années 1940 dans un style lando-béarnais à l'entrée de l'avenue de l'Europe. L'emplacement de ce bâtiment sur la place de l'Europe, face aux équipements publics (salle de l'Escoure, office du tourisme) a l'esplanade du marché, en fait un site stratégique très visible. Le bâtiment en très bon état, est composé d'un local commercial de 168 m2 et d'un appartement de 106 m2.

Projet : La Poste a fait part de ses intentions de vendre le bien. L'acquisition de ce bien stratégique pourrait permettre l'installation d'un commerce ouvert toute l'année afin de maintenir l'attractivité de Lacanau-Océan hors saison. Le logement en étage pourrait devenir un logement pour saisonnier.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

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.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Lacanau
représentée par son Maire,

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

Laurent PEYRONDET

Sylvain BRILLET

Avis préalable préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 55

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Maîtrise foncière pour la production de logements en densification.

Contexte : La commune de Lagord connaît une forte pression foncière liée à la proximité de la ville de La Rochelle. La commune a identifié un certain nombre d'ilots sur lesquels elle souhaite engager une démarche de veille et / ou de maîtrise foncière afin de favoriser la production de logements notamment sociaux.

Projet : Intégration d'un périmètre en entrée de ville afin de produire du logement en densification.

Durée : 6 ans (inchangée)

Montant : 3 000 000 € (inchangé)

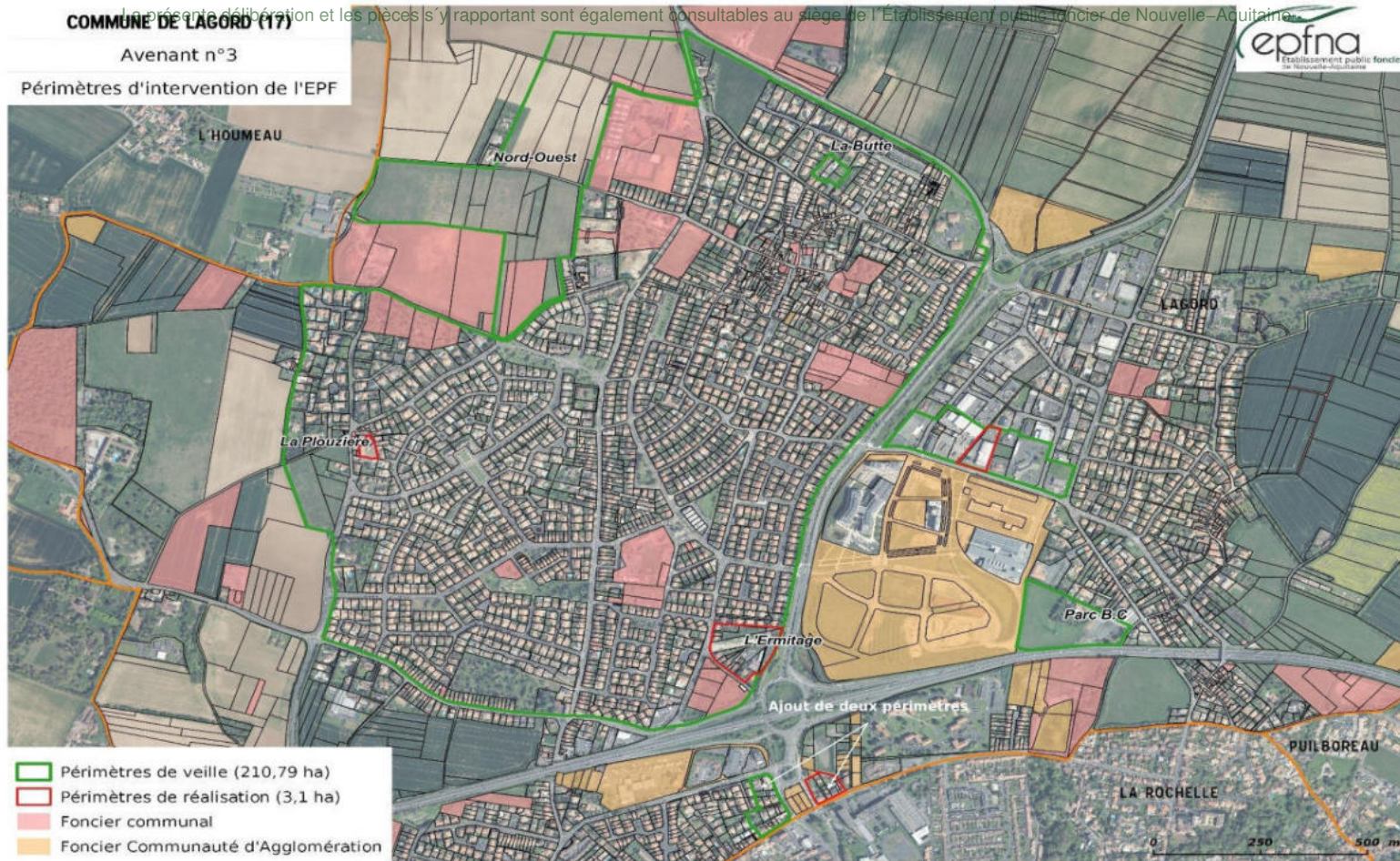
Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Secteur situé au croisement de l'avenue du 8 mai 1945 et de l'avenue des Gonthières. Évolution du périmètre d'étude en périmètre de veille et mutation d'un périmètre de veille en périmètre d'étude suite à l'exercice du droit de préemption sur le secteur.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N °3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N°CCA 17-15-23
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN
DENSIFICATION**

ENTRE

LA COMMUNE DE LAGORD

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

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

Entre

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

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

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

Ci-après dénommée « **CdA** » ; ou « la communauté d'agglomération » ;

d'une part,

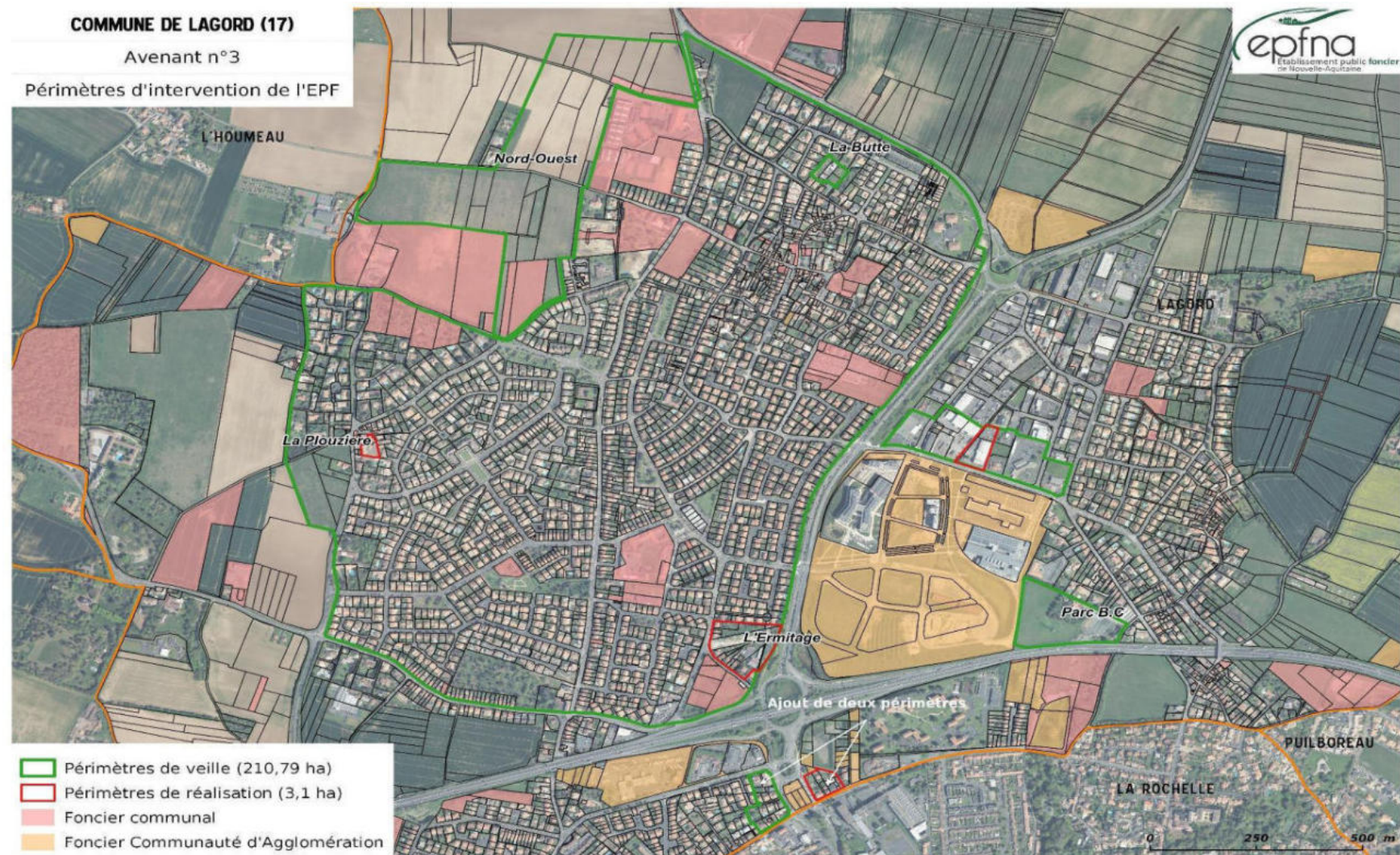
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-..... en date du.....,

ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres





PREMABULE

La commune de Lagord, la communauté d'Agglomération et l'EPF ont signé le 30 juin 2015, la convention opérationnelle n°CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements.

Dans ce cadre, par suite d'une préemption, l'EPF a acquis un tènement foncier et conduit une consultation d'opérateurs. Suite au choix par la commune du lauréat, l'EPF a cédé le foncier à l'opérateur qui construit actuellement un ensemble de 15 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux pour l'opération dénommée Quéreux de la Plouzière. L'EPF est également intervenu en maîtrise foncière d'un bien situé dans le secteur de veille de l'Ermitage. Cette maîtrise par préemption a pour but d'intégrer une parcelle bâtie d'une surface totale de 2 529 m² à un projet global de logements notamment sociaux courant d'année 2020. Les dépenses engagées pour les réalisations de ces projets sont de 625 000 € pour une enveloppe de 3 000 000 €.

Le premier avenant a modifié l'article 2 de la convention afin d'y indiquer la reconversion d'une partie des emprises foncières à vocation économique en opération d'habitat en renouvellement urbain sur la partie Sud de la zone d'activités au niveau de la rue François Hennebique. Le deuxième avenant à cette convention a permis de centrer la présente convention sur les actions foncières en faveur de l'habitat. Ainsi, afin d'assurer la cohérence des actions menées avec les compétences des collectivités, l'avenant n°2 a transféré le périmètre de la zone économique des Greffières vers la convention opérationnelle de développement économique portée par la CdA de La Rochelle.

Située dans la première couronne de l'agglomération rochelaise, la commune de Lagord connaît une forte pression foncière due à une rareté du foncier. La commune et la CdA mènent, avec l'appui de l'EPF, une stratégie foncière forte dans un objectif de densification du bâti destiné à l'habitat.

Le présent avenant vise à modifier les périmètres de la convention. Premièrement, cet avenant permet d'intégrer un nouveau périmètre de réalisation. Il s'agit d'un vaste ensemble bâti, stratégique par sa localisation au croisement d'un axe majeur entre La Rochelle et Lagord. La commune porte un projet de densification par un projet d'habitat notamment social et de service permettant de structurer l'entrée de ville.

Deuxièmement, cet avenant vise à modifier les périmètres de veille. Ainsi, le périmètre du secteur de l'Ermitage devient un périmètre de réalisation à la suite de la préemption exercée sur le secteur. De plus, le périmètre d'étude, aujourd'hui sans objet, mute en périmètre de veille afin de permettre à la commune, appuyée par l'EPF, de mettre en œuvre une stratégie de restructuration du bâti. Enfin, un nouveau périmètre de veille sera intégré au niveau de l'avenue 8 mai 1945 afin d'éviter un phénomène de morcellement et maîtriser des emprises cohérentes pour une densification de l'entrée de ville.

Le présent avenant vise donc à mettre en conformité la convention avec le PPI 2018-2022, et modifier les périmètres de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

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

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

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

1.2. Mise en conformité 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 12 avec le numéro 12.4 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 1er 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 DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Les articles 2.1, 2.2 et 2.3 de la Convention tels que modifiés par l'avenant n°2 à la convention n°CCA 17-15-023 sont modifiés comme suit :

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

Ce périmètre, sans objet, est supprimé et intégré au périmètre de veille foncière.

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

- **Ensemble de la zone urbaine située à l'ouest de l'avenue du 8 mai 1945 et le nord de la rocade. Mutation du périmètre d'étude en périmètre de veille.**

Projet : Intervention foncière en faveur d'une meilleure structuration du foncier bâti pour la réalisation d'opération de logements en densification.

Le secteur à l'Ouest de l'avenue du 8 mai 1945 et au nord de la rocade constitue l'enveloppe urbaine de la commune de Lagord. Il est constitué d'ensembles pavillonnaires denses et d'un ensemble de dent creuse permettant d'envisager la réalisation d'opérations d'ensemble. Les opérations envisagées pourront être associées aux fonciers maîtrisés par la CdA et la commune. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément 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 sur ce périmètre.

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

- **Amorce du Parc Bas Carbone coté Lignon. Mutation du périmètre d'étude en périmètre de veille.**

Projet : Permettre une meilleure intégration du Parc Bas Carbone depuis la Rocade et le quartier du Lignon.

Cet espace pourrait être destiné à la création d'espaces verts de détente et à de nouvelles circulations douces. Les biens qui pourraient être acquis seront préférentiellement libres de toute occupation. Les opportunités concernent préférentiellement des emprises de grande taille autonomes pour la réalisation d'une opération. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément 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 sur ce périmètre.

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

- **Site de l'espace commercial Casino - Parcelles AH n°300-301-302-303-304-305.** *Mutation du périmètre d'étude en périmètre de veille.*

Projet : maintien et adaptation de la structure commerciale actuelle, ou le cas échéant création d'une opération mixte de logements-commerces avec au moins 40% de logements sociaux.

Ce site, intégré dans le premier site du périmètre d'études, est précisé du fait du caractère particulier du foncier commercial. Une attention particulière sera apportée au maintien en continu, de l'activité commerciale. Sur ce site, l'EPF pourra exceptionnellement se porter acquéreur de biens occupés. Il mettra dans ce cas le bien à disposition à la commune, et celle-ci assurera les obligations du propriétaire notamment au titre de l'article 606 du Code Civil (grosses réparations), sauf dispositions contraires incluses dans les baux. La commune sera l'unique interlocuteur du locataire et des sous-locataires, et pourra exceptionnellement, nonobstant les dispositions de l'article 10 de la convention, accorder de nouveaux baux (préférentiellement précaires) et en percevoir le loyer. L'EPF pourra l'assister sur la question des baux commerciaux. Si le bien devient libre, il pourra être démoli et/ou cédé à un opérateur ou à la commune pour la réalisation d'une opération. Si le bien est occupé à l'issue du portage, la commune reprendra les baux en cours. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément 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 sur ce périmètre.

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

- **Ensemble bâti de 9 835 m² au croisement de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue des Gonthières** – *Intégration d'un nouveau périmètre.*

Projet : Structuration efficace du tissu urbain et de la réalisation d'opérations de construction de logements en densification, dans le cadre du développement du territoire.

Le secteur de l'avenue du 8 mai 1945 est constitué d'un tissu pavillonnaire susceptible de morcellements au gré des initiatives privées. Ce périmètre a pour objectif d'éviter ce phénomène et permettre de constituer des emprises foncières cohérentes afin de développer des projets de logements en densification. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément 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 sur ce périmètre.

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

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

- **Rue de l'Ermitage.** *Mutation du périmètre de veille en périmètre de réalisation.*

Projet : Densification d'habitations isolées sur grandes parcelles représentant une surface de 18 800 m² pour la production de logements notamment sociaux.

L'EPF a exercé le droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AE n°141 actuelle AE n°553 afin d'intégrer cette parcelle à un projet d'ensemble de logements, notamment sociaux, sur le secteur « rue de l'Ermitage ». Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

- **Ilot avenue du « 8 mai 1945 ».** *Intégration d'un nouveau périmètre.*

Projet : Opération de logements en densification.

Ensemble de 9 parcelles d'une surface totale de 4 834m², situé au croisement de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue des Gonthières constituant l'entrée de ville au niveau de la sortie de la voie départementale. Cet ensemble sous densifié constitue un espace de jonction entre un espace pavillonnaire, une zone d'activités et le centre-ville. La commune souhaite maîtriser ce site afin de structurer l'entrée de ville par une opération mixte, de logements notamment sociaux et éventuellement de service, en densification. Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

**La Commune de
Lagord
représentée par son Maire,**

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

Antoine GRAU

Sylvain BRILLET

**La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président**

Jean-François FOUNTAINE

Annexes : Convention, avenant n°1 et avenant n°2.

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

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-016

Arrêté d'autorisation de signature à Madame CHOLLIER
Audray



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Thomas RAMBAUD, secrétaire général adjoint délégué aux relations et ressources humaines ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Magalie SABBAH, directrice des personnels enseignants ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Magalie SABBAH, directrice des personnels enseignants, autorisation est donnée à Madame Audray CHOLLIER, cheffe du bureau DPE 5, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-017

Arrêté d'autorisation de signature à Madame COULON
Laure

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Frédérique SALSMANN, secrétaire générale responsable du pôle expertises et services ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Patrick BENZAET, directeur des systèmes d'information ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Patrick BENZAET, directeur des systèmes d'information, autorisation est donnée à Madame Laure COULON, responsable du département des systèmes d'information nationaux et de la communication, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du service concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE



RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-018

Arrêté d'autorisation de signature à Madame COURONNE
Maria



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Frédérique SALSMANN, secrétaire générale adjointe responsable du pôle expertises et services ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours, autorisation est donnée à Madame Maria COURONNE, cheffe du bureau DEC 1, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-019

Arrêté d'autorisation de signature à Madame DAMON
Carole



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Thomas RAMBAUD, secrétaire général adjoint délégué aux relations et ressources humaines ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Virginie LANDES, directrice du service d'appui aux ressources humaines ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Virginie LANDES, directrice du service d'appui aux ressources humaines, autorisation est donnée à Madame Carole DAMON, cheffe du bureau SARH 1, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-020

Arrêté d'autorisation de signature à Madame DERIS
Fabienne



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Thomas RAMBAUD, secrétaire général adjoint délégué aux relations et ressources humaines ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Magalie SABBAAH, directrice des personnels enseignants ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Magalie SABBAAH, directrice des personnels enseignants, autorisation est donnée à Madame Fabienne DERIS, cheffe du bureau DPE 2, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-021

Arrêté d'autorisation de signature à Madame
DESMETTRE Caroline



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Thomas RAMBAUD, secrétaire général adjoint délégué aux relations et ressources humaines ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Magalie SABBAAH, directrice des personnels enseignants ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Magalie SABBAAH, directrice des personnels enseignants, autorisation est donnée à Madame Caroline DESMETTRE, cheffe du bureau DPE 6, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-022

Arrêté d'autorisation de signature à Madame DUPUIS
Murielle



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION



Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Thomas RAMBAUD, secrétaire général adjoint délégué aux relations et ressources humaines ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Magalie SABBAN, directrice des personnels enseignants ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Magalie SABBAN, directrice des personnels enseignants, autorisation est donnée à Madame Murielle DUPUIS, cheffe du bureau DPE 1, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-023

Arrêté d'autorisation de signature à Madame
ELLEBOODE Hélène



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Frédérique SALSMANN, secrétaire générale adjointe responsable du pôle expertises et services ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours, autorisation est donnée à Madame Hélène ELLEBOODE, cheffe du bureau DEC 7, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-024

Arrêté d'autorisation de signature à Madame GROS Mira



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Steven TANGUY, secrétaire général adjoint délégué à l'organisation scolaire et universitaire ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Jany DUBOIS, directrice de la gestion de l'enseignement privé ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Jany DUBOIS, directrice de la gestion de l'enseignement privé, autorisation est donnée à Madame Mira GROS, cheffe du bureau DGEP 1, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE