



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2020-092

PUBLIÉ LE 6 JUILLET 2020

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-07-01-003 - Délibérations du bureau du 17 juin 2020 n° B-2020-066 à
B-2020-075 (133 pages)

Page 3

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-07-01-003

Délibérations du bureau du 17 juin 2020 n° B-2020-066 à
B-2020-075



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 66

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la commune d'Andilly-les-Marais (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 la convention d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la commune d'Andilly-les-Marais (17) 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Convention d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la commune d'Andilly-les-Marais (17) et l'EPFNA

Objet : Programme mixte de logements, équipements et commerce

Contexte : Commune de 2000 habitants très attractive et connaissant une forte dynamique démographique ces dernières années. Par sa position périurbaine de La Rochelle, beaucoup de ménage décident de s'y installer. L'enjeu est donc de développer de nouvelles commodités et logements afin de répondre à une population toujours croissante. La commune a sollicité l'intervention de l'EPF en 2017 et une convention avait été signée en ce sens le 28 novembre 2017 pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs. A ce titre, la commune d'Andilly-les-Marais et l'EPFNA ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la commune, à des habitations vacantes, en friches ou encore à des activités à l'abandon. Suite à des négociations infructueuses avec les propriétaires, deux déclarations d'intention d'aliéner ont été déposées par ces derniers en janvier 2019 sur un des fonciers (site n° 2). L'EPF avait alors exercé le droit de préemption urbain en révision de prix. Le juge de l'expropriation avait été saisi dès le mois d'avril 2019 et un transport sur les lieux suivi d'une audience devaient avoir lieu en février 2020. Ces derniers avaient dû être reportés, à la suite d'une indisponibilité de l'avocat des préemptés peu avant le déroulé de la procédure. La date de report n'est pas connue et la crise sanitaire traversée au deuxième trimestre 2020 risque d'impacter fortement ce dernier. La présente convention transfère des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF sur la convention précédente (convention n° 17-17-031). L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette dernière, dont le périmètre est identique aux périmètres de réalisation de la présente sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la précédente convention s'achevant fin octobre 2020.

Projet : La Commune souhaite maîtriser deux emprises dégradées et peu entretenues situées sur la place centrale de la Commune, face à la mairie afin d'installer des commerces (dont une pharmacie) et un programme de logement et de valoriser cette place et notamment le parvis de l'église actuellement peu visible. Le droit de préemption en révision de prix a, en ce sens, été exercé en mars 2018 sur un des fonciers concerné. Une fixation judiciaire du prix est à venir. Du fait du contexte actuel de la pandémie de COVID 19, ce délai est très rallongé.

Durée : 3 ans

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre "Rue de la Paix" - foncier non bâti derrière le parvis de l'église à valoriser. Périmètre "Place de la Mairie" - maison inhabitée à réinvestir, face à la Mairie. Périmètre de veille sur une emprise élargie de la place de la Mairie.

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG D'ANDILLY-LES-MARAIS

ENTRE

LA COMMUNE D'ANDILLY-LES-MARAIS (17),

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La Commune d'Andilly-les-Marais, dont le siège est situé 30 Rue de la Paix – 17230 ANDILLY, représentée par son maire, **Monsieur Sylvain FAGOT**, 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,

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 du bureau n°B-2020-XX du,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

COMMUNE D'ANDILLY (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune d'Andilly-les-Marais

Commune de 2217 habitants en 2016, Andilly-Les-Marais est une commune appartenant à la partie occidentale du marais Poitevin située dans le nord-ouest de la Charente-Maritime. Plus précisément, Andilly est localisée entre Marans, son chef-lieu de canton située à moins de 10 km au Nord, et La Rochelle, préfecture du département située à 17 km au Sud-ouest. La commune est traversée par les départementales D20, D112 et D202. Il faut ajouter à cette bonne irrigation routière, la présence, à quelques kilomètres au Sud, de la N11 qui permet aux Andillais de rallier La Rochelle en moins de 30 minutes.

Rattachée à la Communauté de Communes d'Aunis Atlantique, la commune présente une superficie de 2863 hectares, pour une densité de population de 77 habitants au km². Andilly-Les-Marais a connu une forte augmentation de sa population entre 2011 et 2016. Cette augmentation a été de 11% sur la période à un taux annuel de 2%.

Cette augmentation s'explique par un solde migratoire largement positif. En effet, si on observe les tranches d'âge des 0-14 ans et 15-29 ans, on constate que le nombre d'habitants est passé de 747 à 773 habitants. Parallèlement la tranche d'âge des 45-59 ans est passée de 924 à 990 habitants et la tranche d'âge des plus de 60 ans est passée de 327 à 454 habitants.

La part des actifs a connu une hausse marquée passant de 1 342 à 1442 en 5 ans. Néanmoins le taux de chômage a augmenté de 2,2 points sur la même période.

Le nombre de logements a fortement augmenté passant de 842 à 980 entre 2011 et 2016, soit une augmentation de 16%. Le nombre de logements vacants, indicateur de référence de la bonne ou mauvaise santé d'une commune, à quant à lui légèrement augmenté passant de 52 à 67, soit un passage de 6,2 à 6,8%.

Andilly-Les-Marais connaît une forte croissance démographique. Pour accompagner cet afflux de nouveaux habitants, la commune doit développer son offre de logements dans une logique de renouvellement urbain. Ce faisant, elle se conformera au projet de territoire que s'est fixée l'intercommunalité d'Aunis Atlantique, qui se trouve être l'intercommunalité connaissant la plus forte hausse démographique de Charente-Maritime depuis plusieurs années.

Le projet de la Commune

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF en 2017 et une convention avait été signée en ce sens le 28 novembre 2017 pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ses objectifs. A ce titre, la commune d'Andilly-Les-Marais et l'EPF ont identifié plusieurs sites en densification et/ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations d'habitat, de requalification urbaine de manière générale ou de développement des équipements de services (publics et commerciaux) pourraient être engagées une fois le foncier maîtrisé. Les sites identifiés correspondent soit à d'importantes dents creuses localisées au cœur même de la commune, à des habitations vacantes, en friches ou encore à des activités à l'abandon.

Une étude capacitaire avait été réalisée par l'EPF pour le compte de la Commune en 2018, évaluant un potentiel nombre de logements de l'ordre de 20 avec l'aménagement de commerces (notamment une pharmacie) et divers équipements publics, sur les deux tènements fonciers.

Suite à des négociations infructueuses avec les propriétaires, deux déclarations d'intention d'aliéner ont été déposées par ces derniers en janvier 2019 sur un des fonciers (site n°2). L'EPF avait alors exercé le droit de préemption urbain en révision de prix. Le juge de l'expropriation avait été saisi dès le mois d'avril 2019 et un transport sur les lieux suivi d'une audience devaient avoir lieu en février 2020. Ces derniers avaient dû être reportés, à la suite d'une indisponibilité de l'avocat des préemptés peu avant le déroulé de la procédure. La date de report n'est pas connue et la crise sanitaire traversée au deuxième trimestre 2020 risque d'impacter fortement ce dernier.

L'actuelle convention arrive à échéance le 28 novembre 2020 et n'a fait l'objet que de très peu de dépenses (de l'ordre de 3 000€). Cette convention reprend les engagements de la précédente qui sera résiliée par la signature de la présente convention.

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, de 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.

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.

1.2 Transfert des engagements de la convention précédente

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF sur la convention précédente (convention 17-17-031). L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette dernière, dont le périmètre est identique aux périmètres de réalisation de la présente sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la précédente convention (17-17-031).

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

Ce périmètre correspond à l'emprise en vert sur la carte, un périmètre élargi de la place de la mairie.

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

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

2.2 Un périmètre de 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 : Place de l'église

Le site de projet situé au croisement de la Place de l'Église et de la Rue de la Paix représente une surface de 1063 m² et correspond à quatre parcelles cadastrales : les parcelles AA 77 et 86 (bâties) et les parcelles AA 78 et 186 (non bâties).

Cette emprise, malgré sa localisation stratégique en centre-bourg, ne constitue pas un pôle dynamique à l'échelle de la commune. Elle se compose en grande partie de locaux vacants.

La volonté de la municipalité est de remédier à cette vacance en développant une offre de logements de qualité ainsi qu'une offre nouvelle de commerces. La commune ambitionne, ce faisant, la redynamisation du centre-bourg. En effet, Andilly-Les-Marais veut tirer profit de l'afflux de nouveaux habitants pour développer le commerce de proximité pour une clientèle diversifiée allant de jeunes primo-accédants à des personnes âgées.

Projet 2 : rue du Cimetière

Le site de projet situé Rue du Cimetière représente une surface de 4559m² et correspond à trois parcelles cadastrales : les parcelles AA 62, AA 63 et AA 185 qui sont toutes non bâties.

Cette emprise est une vaste dent creuse qui pourra permettre à la Commune de densifier son centre-bourg et mettre en valeur le parvis de l'église aujourd'hui peu visible. Ce foncier fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé pour un projet mixte.

La commune a pour but d'y faire émerger un projet composé de logements et d'équipements publics. Une part de logements sociaux sera envisagée si c'est possible. Par ailleurs, la commune agit ici dans la continuité de la réalisation d'équipements publics dans un bâtiment voisin en réhabilitation. Ces équipements publics, une fois la réhabilitation terminée, se composeront d'une bibliothèque et d'une maison des jeunes. Un autre objectif de la commune est de relier ces équipements publics au projet Rue du Cimetière par une voie douce. Le pivot de ce lien étant le parvis de l'église.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **700 000 € HT (SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la 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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
D'Andilly-les-Marais
représentée par son Maire
Sylvain FAGOT

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
général
Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 67

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Matha, la CdC des Vals de 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 la convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Matha, la CdC des Vals de Saintonge (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 01 JUIL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Convention d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Matha, la CdC des Vals de Saintonge (17) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une ancienne coopérative agricole et d'un ancien commerce

Contexte : La commune de Matha, 2000 habitants, a signé une convention opérationnelle tripartite avec la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPFNA le 15 septembre 2017 afin de permettre la conduite de projets de longs termes à vocation mixte. L'EPFNA n'a pas réalisé d'acquisitions dans le cadre de ce partenariat.

Un site (projet n° 1 sur la carte) avait été fléché en plein centre-bourg, une coopérative agricole et un magasin Gamm-Vert, amenés à se relocaliser. La Commune souhaite réinvestir ce site de plus de deux hectares pour y implanter des équipements publics (notamment un cheminement piéton pour relier le collège et le parking du bus scolaire), des locaux tertiaires et de l'habitat. Le propriétaire a fait une proposition de vente à l'EPF pour un site partiellement démoli par ses soins, à 370 000 €. En parallèle, la Commune souhaite réinvestir une ancienne supérette (projet 2 sur la carte) afin d'y implanter des commerces en rez de chaussée et un logement à l'étage. Ce foncier est en vente à 140 000 €.

L'EPFNA et la Commune étudient actuellement les modalités d'acquisition de ces deux fonciers.

L'actuelle convention arrive à échéance le 15 septembre 2020 et n'a fait l'objet que de très peu de dépenses (de l'ordre de 12 000 €). Cette convention reprend les engagements de la précédente qui sera résiliée de fait à sa signature.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF sur la convention précédente (convention n° 17-17-018). L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette dernière, dont le périmètre est identique aux périmètres de réalisation de la présente sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la précédente convention.

Projet : La Commune souhaite développer un projet mixte sur une ancienne coopérative agricole, contenant notamment du logement, du commerce et activités tertiaires ainsi que des équipements municipaux. Des négociations sont en cours en vue de l'acquisition des fonciers auprès de propriétaires privés. Des études pollution ont été menées précédemment afin d'identifier les fragilités éventuelle du réinvestissement de la coopérative agricole.

Durée : 3 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Projet 1 : coopérative agricole à réinvestir. Projet 2: ancienne Coop Atlantique à réinvestir - Carterie en état de marche comprise dans le tènement et appartement à l'étage.

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



COMMUNE DE MATHA



Vals de
Saintonge
Communauté



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-
BOURG DE MATHA
ENTRE

LA COMMUNE DE MATHA (17),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La Commune de MATHA, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville – 17 160 MATHA, représentée par son Maire, **Monsieur Wilfried HAIRIE**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° en date du,

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

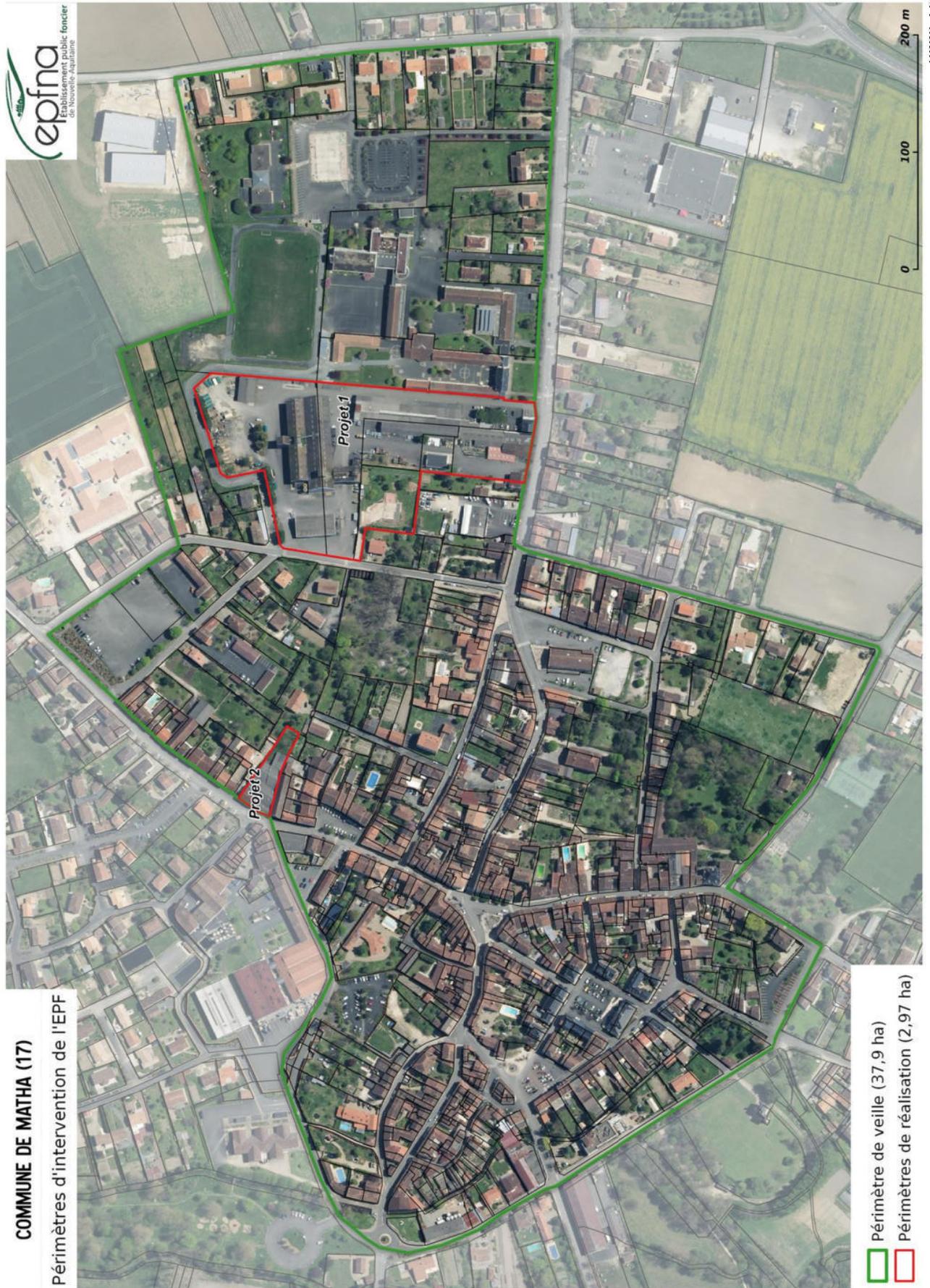
La Communauté de Communes des Vals de Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 Rue Michel Texier – 17 400 SAINT-JEAN-D'ANGELY– représentée par **Monsieur Jean-Claude GODINNEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° du,
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **CdC** » ;

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur 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-XX du,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

Page 1 sur 9

d'autre part.



PRÉAMBULE

La commune de Matha:

La commune de Matha se situe au nord-est du département de la Charente-Maritime (17), plus précisément à 23 km de Cognac au Sud, 32 km de Saintes au Sud-Ouest, et 19 km de St Jean d'Angély au Nord-Ouest. Elle fait partie de la communauté de communes des Vals de Saintonge, qui occupe une position de carrefour au sein de l'ancienne région Poitou-Charentes. Cette proximité de ces trois grandes villes départementales, et sa position sur l'axe Paris-Bordeaux ainsi que sur celui de Poitiers-Royan, lui apporte une certaine attractivité, et maintien sa dynamique de développement.

Démographiquement, la commune était peuplée de 2 154 habitants, au dernier recensement de 2016, avec une densité de 112 habitants par km². La population est en légère baisse, avec une chute de 0,2% sur la période 2011-2016, essentiellement du à son solde naturel négatif de 0,8%, et un solde migratoire de 0,6% seulement (contre 1,5% en 2012).

La population est légèrement vieillissante, avec une augmentation de la part de la population des plus de 60 ans, qui est passé de 40 % en 2011 puis 45% en 2016, et un déclin de la tranche des 30-60 ans, soit une part de la population active qui a diminué de 93 individus. Cela implique un premier enjeu, qui est de revitaliser la commune de populations actives, principalement de jeunes couples, d'une part pour maintenir le taux d'activité, d'autre part pour rétablir le solde naturel, ce qui éviterait que les établissements éducatifs ne perdent de leurs effectifs scolaires par exemple.

Ce vieillissement de population génère également des besoins de logements en centre-ville, en vue de répondre aux besoins des populations actives désirants s'installer au cœur de la commune, pour profiter de ces services et commerce, et lui apporter un dynamisme supplémentaire.

En matière d'habitat, sur les 1 194 logements de la commune en 2011, 143 sont vacants, soit 12 % de la totalité, ce qui représente donc une part importante. Une part qui a plus que doublé en 5 ans, puisqu'en 2016, la commune comportait 182 logements vacant, soit 15%. Ainsi, la réhabilitation du parc ancien vacant représente un gros enjeu à l'échelle de la commune. Malgré cela, 50 logements, principalement des résidences pavillonnaires, ont été construits entre 2007 et 2012. Ces logements vacants sont donc essentiellement concentrés dans le centre-bourg, puisqu'une part de la population a migré vers les lotissements périphériques de la commune. Enfin, la commune dispose de 2% de logements sociaux. Ce type de logements pourrait être développé afin de multiplier et diversifier la population, et donc la dynamique sociétale.

La population active représentait 67% de la population totale, avec 1 113 actifs en 2012. Les emplois se concentrent principalement dans les domaines de l'administration publique et des services. La commune présente également une vocation agricole et viticole, avec 10 exploitants agricoles.

Matha est donc une commune attractive, de par sa position centrale dans la communauté de communes, mais aussi et surtout par sa capacité d'offre de commerces (pharmacies, boulangeries et alimentation divers, boutiques de prêt à porter, ou encore ses bars et restaurants) de services, (banques et assurances, auto-école), principalement réunis autour de placettes dans le centre bourg, favorisant les flux et les interactions. La commune dispose également d'établissements publics éducatifs (école maternelle, primaire, et le collège Marc JeanJean).

Le projet de la Commune

La commune de Matha (17) a signé une convention opérationnelle tripartite avec la Communauté de Communes des Vals de Saintonge et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine le 15 septembre 2017 afin de permettre la conduite de projets de longs termes à vocation mixte. L'EPF n'a pas réalisé d'acquisitions dans le cadre de ce partenariat.

Un site (projet 1 sur la carte) avait été fléché en plein centre-bourg, une coopérative agricole et un magasin Gamm Vert amenés à se relocaliser. La Commune souhaite réinvestir ce site de plus de deux hectares pour y implanter des équipements publics (notamment un cheminement piéton pour relier le collège et le parking du bus scolaire), des locaux tertiaires et de l'habitat. Le propriétaire a fait une proposition de vente à l'EPF pour un site partiellement démoli par ses soins, à 370 000 €.

En parallèle, la Commune souhaite réinvestir une ancienne supérette (projet 2 sur la carte) afin d'y implanter des commerces en rez de chaussée et un logement à l'étage. Ce foncier est en vente à 140 000 €.

L'EPF et la Commune étudient actuellement les modalités d'acquisition de ces deux fonciers.

L'actuelle convention arrive à échéance le 15 septembre 2020 et n'a fait l'objet que de très peu de dépenses (de l'ordre de 12 000€) et sera de fait résiliée à la signature de la présente.

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, de 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 et de la 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.

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.

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.

1.2 Transfert des engagements de la convention précédente

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF sur la convention précédente (convention 17-17-018). L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette dernière, dont le périmètre est identique aux périmètres de réalisation de la présente sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la précédente convention (17-17-018).

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

Le périmètre de veille identifié « en vert » (carte en annexe) correspond au secteur du centre-bourg de Matha sur lequel une stratégie foncière est en cours d'élaboration afin de déterminer les besoins.

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

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF au cas par cas 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 : Opération de réinvestissement d'une ancienne coopérative agricole située en cœur de bourg

Site – AP n°70-71-72-73-81-104 – 28 357 m²

Situé à proximité de l'école et du futur pôle sportif qui sera prochainement construit, ce site correspond à d'anciens bâtiments qui est encore occupé par une coopérative agricole dont le déménagement vers un nouveau site est prévu d'ici 2021.

La Commune souhaite développer sur ce site une opération en renouvellement urbain et en réhabilitation intégrant des équipements publics, logements et activités économiques. Des études pourront être lancées pour définir la faisabilité d'une opération sur ce site.

Une fois acquis, l'EPF pourra se charger d'engager les études préalables à la démolition de certains bâtiments qui ne seront pas réinvestis dans le cadre du projet global.

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

Projet 2 : Ancienne COOP – 24 Rue André Brugerolle »

- Site : Ensemble commercial en partie vacant, une partie est occupée par un exploitant de papeterie qui stocke de la marchandise, l'autre est une ancienne supérette vacante.

La Commune envisage d'y réimplanter des commerces ainsi qu'un logement à l'étage. Ce foncier sera racheté au terme de la durée du portage pour que la Commune réalise son opération.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la 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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
De Matha
représentée par son Maire
Wilfried HAIRIE

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
général
Sylvain BRILLET

La Communauté de
Communes
représentée par son
président
Jean-Claude GODINNEAU

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention



B/AH/LT – 17/06/2020 – point IV-10

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 68

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) entre la commune de La Couronne, 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° 3 à la convention opérationnelle n° 16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € (inchangé) 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 01 JUL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° 16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Objet de la convention: densification d'une dent creuse en centre bourg

Objet de l'avenant: report de la date maximale de cession de la zone de La Contrie au 31 décembre 2021.

Contexte : Le site de La Contrie est une dent creuse de 9 hectares en plein cœur du centre-bourg. Environ 1 hectare sera cédé en 2020 au Groupe Duval pour la construction d'une résidence étudiante à usage mixte comprenant notamment 66 logements. A défaut d'opérateur intéressé pour aménager le foncier restant, la commune s'en porte acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat.

Projet : L'avenant a pour objet de modifier uniquement la date d'échéance de rachat par la commune du site de La Contrie, initialement fixée le 31 décembre 2020. Afin de faciliter cette cession, le foncier restant sera cédé en 2 tranches, la première intervenant en 2020 et la seconde au plus tard le 31 décembre 2021.

Durée : au plus tard le 31 décembre 2021 pour la seconde tranche

Montant : 5 000 000 € (inchangé)

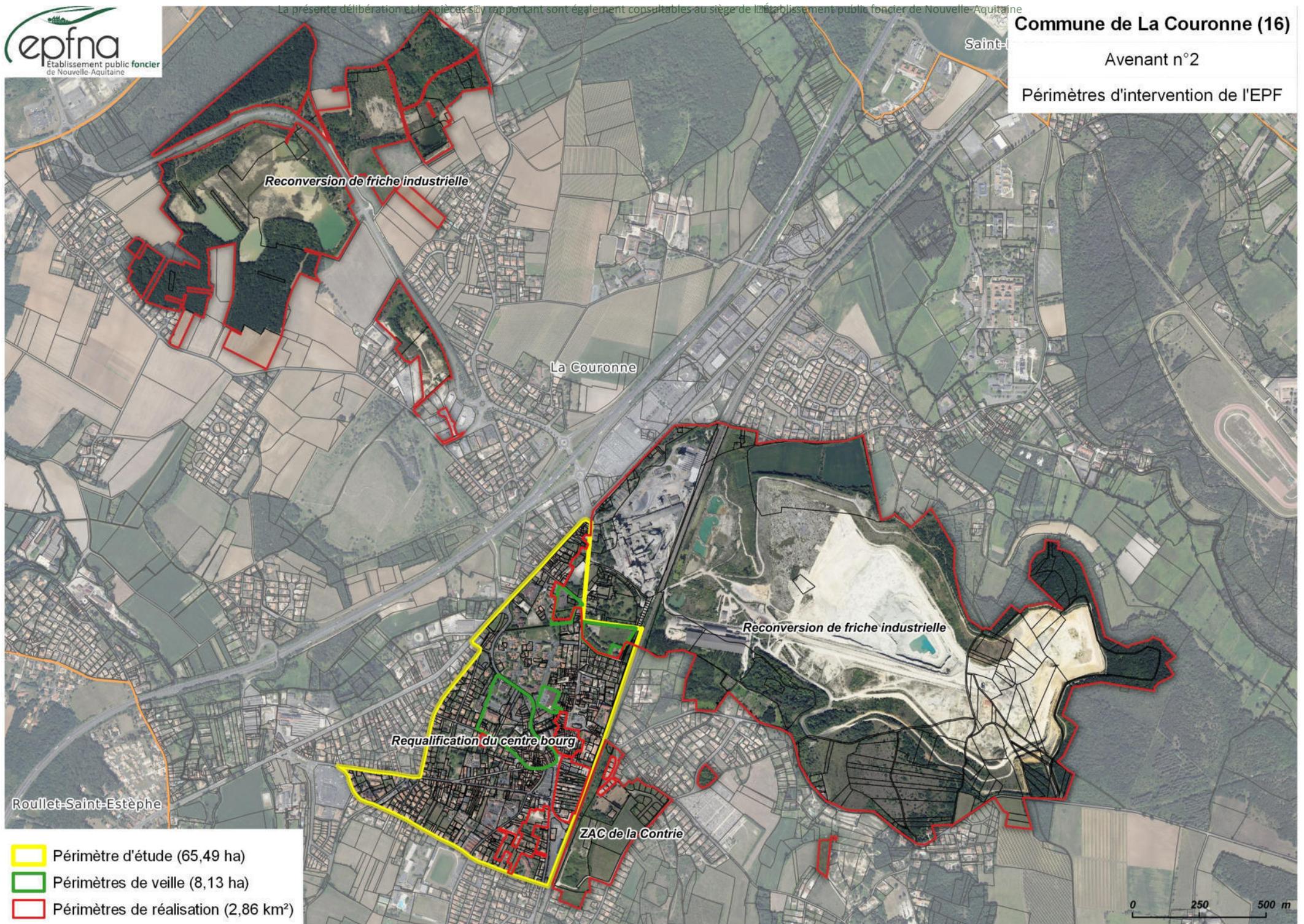
Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur la zone de la Contrie, l'ensemble du foncier Lafarge Holcim Ciment et périmètre de veille sur le centre-bourg

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 2014-2018



AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-18-085

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

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland VEAUX, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ,
Ci-après dénommée « L'EPCI » ou "Grand Angoulême"

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur 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.

PRÉAMBULE

La convention opérationnelle n°16-18-085 signée le 24 septembre 2018 est issue de la fusion de trois conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

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

L'intervention historique de l'EPFNA sur la commune de La Couronne se traduit par la maîtrise foncière du site de la Contrie, à proximité du centre-bourge et de la gare TER. Cette emprise de neuf hectares est maîtrisée par l'EPFNA depuis 2010. Un hectare est en cours de cession au groupe DUVAL pour la construction d'une résidence mixte à destination des Compagnons du Devoir, des élèves infirmiers et des internes en médecine. Cela représente 66 logements.

De plus, 7000 m² sont serons cédés à la commune puis mis à disposition gracieusement au bailleur social Logelia pour la construction de 15 logements locatifs sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU.

La convention opérationnelle prévoir la fin du délai de portage par l'EPFNA au 31 décembre 2020. Le coût de rachat par la collectivité s'élevant à environ 1 000 000 €, cette dernière à sollicité une cession en deux tranches réparties sur deux exercices comptables. Il convient donc de modifier l'article 4 – Durée de la Convention.

D'autre part, le Comité d'engagement du 10 février 2020 a validé le principe d'une minoration foncière à hauteur de 3000€ par logements créés, soit 243 000€. Il convient d'intégrer ce point à la convention opérationnelle par voie d'avenant.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 4 – Durée de la convention

Sur le site de La Contrie, les emprises foncières encore propriété de l'EPFNA au 31 décembre 2020 seront cédées à la commune de La Couronne en deux tranches en s'appuyant sur les parcelles cadastrales existantes. La première tranche sera cédée au plus tard le 31 décembre 2020 et la deuxième tranche au plus tard le 31 décembre 2021.

Aucune prorogation ne sera possible.

ARTICLE 2. — MINORATION FONCIERE

Les deux opérations de constructions de logements locatifs sociaux du site de La Contrie (81 logements) justifient l'attribution d'une enveloppe de minoration foncière. Ainsi, 243 000€, soit 3000€ par logements créés, seront consentis à la commune de La Couronne sur la base d'un bilan d'opération déficitaire. Cette minoration foncière ne sera effective qu'après approbation du Conseil d'Administration de l'EPFNA qui se tiendra en septembre 2020.

Dans l'hypothèse où l'instance délibérative de l'EPFNA approuve cette minoration foncière, cette dernière sera appliquée sur la deuxième tranche de cession qui interviendra sur l'année 2021.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire
Jean François DAURE

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

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
Représentée par son Vice-Président
Roland VEAUX

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°16-18-085

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-18-085

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-18-085

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-18-085

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

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland VEAUX, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 23 mai 2019,
Ci-après dénommée « L'EPCI » ou "Grand Angoulême"

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-97 en date du 09 mai 2019,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La convention opérationnelle n°16-18-085 signée le 24 septembre 2018 est issue de la fusion de trois conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

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

Le projet global de développement de la commune de La Couronne se traduit donc pour partie par la requalification d'un ancien site industriel et de son foncier attenant suite à la cessation d'activité de l'entreprise Lafarge HOLCIM sur le territoire.

La commune a ainsi fait appel à l'EPF pour la maîtrise foncière du site. Après négociation, un accord a été trouvé tant sur le plan financier que foncier. Malgré la signature d'un avenant n°1 ayant pour objet l'intégration de nouvelles parcelles, à nouveau dans le cadre de la négociation, des parcelles supplémentaires ont été ajoutées aux propriétés à acquérir nécessitant la réalisation d'un avenant n°2 à la convention opérationnelle.

Le présent avenant vise à l'actualisation du périmètre d'intervention de l'EPF prévu dans la convention initiale. Les projets, 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 La Couronne
représentée par son Maire
Jean François DAURE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,
Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
Représentée par son Vice-Président
Roland VEAUX

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°16-18-085

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-18-085

Annexe n°3 : Liste des parcelles objet de l'acquisition Lafarge HOLCIM

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-18-085

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

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX – représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland VEAUX, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 23 mai 2019,
Ci-après dénommée « L'EPCI » ou "Grand Angoulême"

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-97 en date du 09 mai 2019,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.



58

PRÉAMBULE

La convention opérationnelle n°16-18-085 signée le 24 septembre 2018 est issue de la fusion de trois conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

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

Le projet global de développement de la commune de La Couronne se traduit donc pour partie par la requalification d'un ancien site industriel et de son foncier attenant suite à la cessation d'activité de l'entreprise Lafarge HOLCIM sur le territoire.

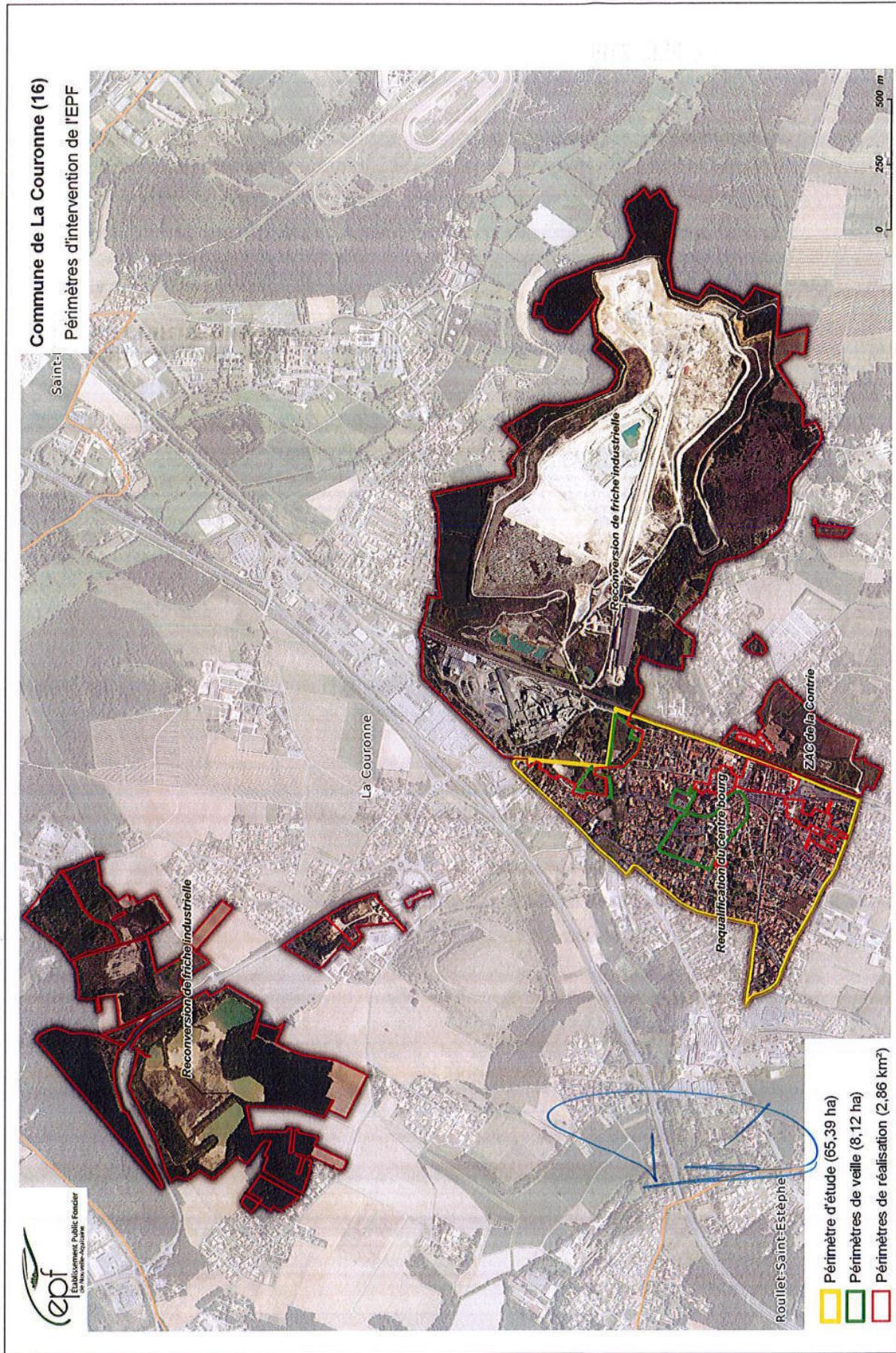
La commune a ainsi fait appel à l'EPF pour la maîtrise foncière du site. Après négociation, un accord a été trouvé tant sur le plan financier que foncier. Seulement, dans le cadre de la négociation, des parcelles supplémentaires ont été ajoutées aux propriétés à acquérir nécessitant la réalisation d'un avenant à la convention opérationnelle.

Le présent avenant vise à l'actualisation du périmètre d'intervention de l'EPF prévu dans la convention initiale. Les projets, 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 »



Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-18-085

(Handwritten blue symbol)

SB

Les autres dispositions demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le **- 2 DEC. 2019** en 4 exemplaires originaux.

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire
Jean François DAURE

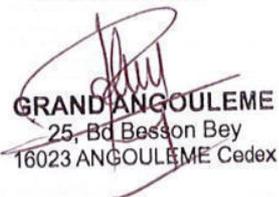


L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,
Sylvain BRILLET

A handwritten signature in red ink, which appears to be 'Sylvain Brillet', is written over the printed name.

Sylvain BRILLET
Directeur général

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
Représentée par son Vice-Président
Roland VEAUX



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**
n° 2019/189 en date du 15 mai 2019.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°16-18-085

Annexe n°2 : Liste des parcelles objet de l'acquisition Lafarge HOLCIM

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-18-085

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

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

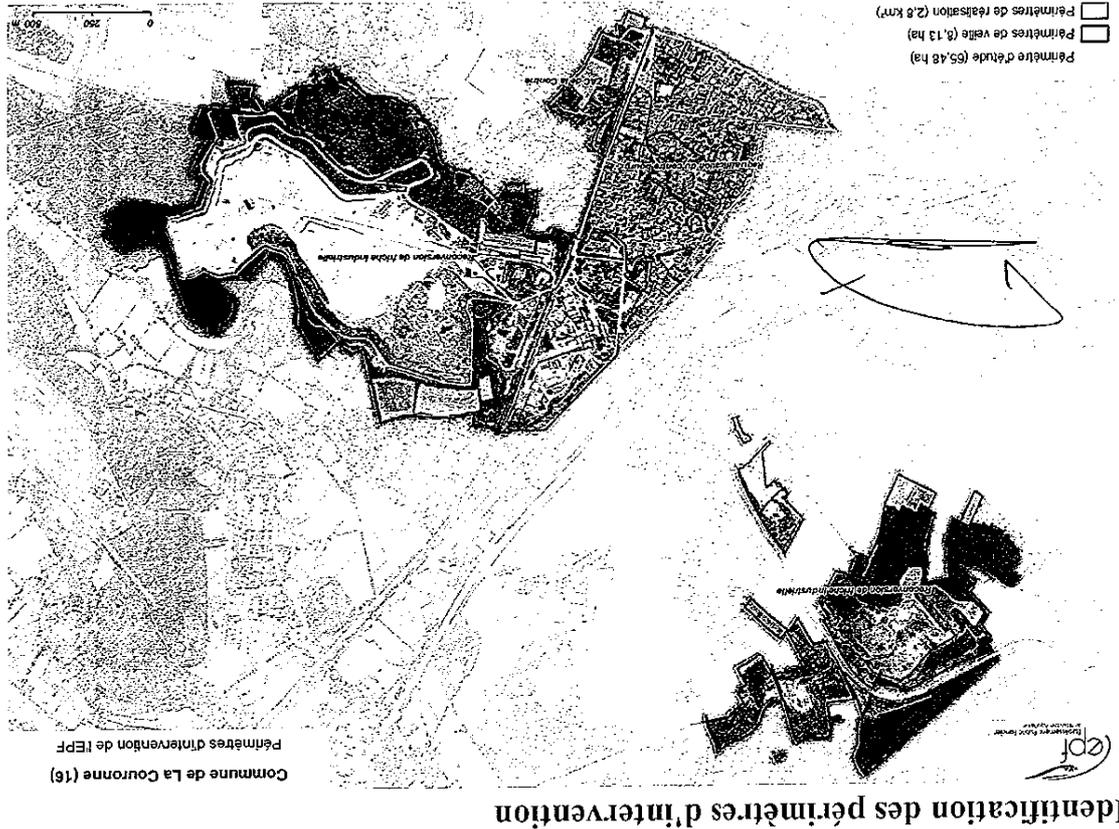
La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURE, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2018.
 Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland VEAUX, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2018.
 Ci-après dénommée « L'EPFC » ou "Grand Angoulême"

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018-82 en date du 12 juin 2018,
 Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part



Identification des périmètres d'intervention

Handwritten initials and the number '16' are present in the top right corner of the map area.

Handwritten initials are present in the bottom right corner of the page.

PRÉAMBULE

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

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

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

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

La Commune de La Couronne

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

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

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

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

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

W PG

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

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

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

Le Projet de la Commune :

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

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

Le projet de revitalisation du centre-ville de La Couronne

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

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

Le projet de reconversion d'un vaste site industriel

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

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

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

W PG

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

 PG

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

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

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

◆ l'aménagement du site de La Contrie dans le respect des objectifs du PLH et reposant sur les principes suivants :

1. créer une unique voie primaire parallèle à la pente afin de desservir la partie la plus haute, une autre voie parallèle à la ligne TGV permettra de desservir le pied du coteau
2. créer des cheminements piétons paysagers perpendiculaires à la pente selon des axes visuels ou fonctionnels intéressants
3. inscrire le bâti dans la pente et le paysage en favorisant les formes urbaines plus denses au pied du coteau
4. privilégier l'implantation d'activités tertiaires au pied du coteau

◆ inscrire le quartier dans une démarche avec des exigences environnementales et mettant l'accent sur :

1. la qualité du bâti
2. la qualité des espaces publics
3. la priorité donnée aux déplacements doux
4. la limitation de l'empreinte écologique

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

 PG



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

1.2. - RESILIANCE DES CONVENTIONS ET TRANSFERT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

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

ARTICLE 2. - PERIMETRES D'INTERVENTION
 Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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

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

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

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

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

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

 PG

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
 - ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
 - ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.
- A ce titre, la Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- ◆ Réalisation d'études foncières
 - ◆ 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
 - ◆ Entretien de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.1. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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

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

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

 PG



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

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

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

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

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond à différents sites inscrits en rouge sur la carte en page 2).

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

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

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

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

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

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

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

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

Projet 5 : Requalification du site industriel

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

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

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

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

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

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

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

- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2) : *L'EPF a réalisé des acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés par acte authentique, pour une surface totale de 92 118 m². A ce jour, l'EPF porte un engagement financier global dans le cadre de cette convention à hauteur de 1 069 493,52 €*

- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2 et n°3). *L'EPF n'a réalisé d'acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés. A ce jour, l'EPF porte un engagement financier global dans le cadre de cette convention à hauteur de 13 152,85 €*
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine. *L'EPF n'a réalisé d'acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés. A ce jour, l'EPF ne porte aucun engagement financier dans le cadre de cette convention.*

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention sera échu au 31 décembre 2023.

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

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

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

W P

W P

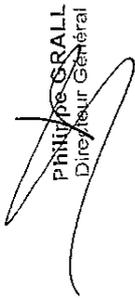
Fait à Poitiers, le **24 SEP. 2018** en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Couronne
représentée par son Maire,



Jean-François DAURE

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



~~Philippe GRALL~~
Directeur Général

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Grand Angouême
représentée par son Vice-Président,



représentée par son Vice-Président,



Roland VEAUX

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur **Hubert BLAISON** n° 2018/229 en date du 15 juin 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



LISTE DES PARCELLES ACQUISITION LHF/EPFNA

SITES NON INDUSTRIELS

BROSSE MARTEAU/CHAMP DE MARTIN / LA PINOTIERE

Section	Numéro	Lieudits	Surface	Bâti/Non Bâti	Zonage	remarques
AB	172	tuilerie de la garenne	6990	Non bâti	UXA	
AB	173	tuilerie de la garenne	3560	Non bâti	UXA	
AB	174	tuilerie de la garenne	858	Non bâti	UXA	
AB	175	tuilerie de la garenne	14175	Non bâti	NP	
AB	176	pres rouffignac	501	Non bâti	NP	
AB	178	près rouffignac	620	Non bâti	NP	
AB	179	près rouffignac	9005	Non bâti	NP	
AB	181	le rockail	5490	Non bâti	NP	
AB	182	les grands champs	10945	Non bâti	NP	
AB	217	vigne chaume de foret	591	Non bâti	NP	
AB	227	vigne chaume de foret	556	Non bâti	NP	
AB	228	vigne chaume de foret	1583	Non bâti	NP	
AB	229	vigne chaume de foret	1446	Non bâti	NP	
AB	238	foret des moines	623	Non bâti	NP	
AB	366	vigne chaume de foret	834	Non bâti	NP	
AB	452	à l'essart	56196	Non bâti	NP	
BT	393	pinotière	939	Non bâti	UE	
BT	349	pinotière	114	Non bâti	UE	
BT	386	la tuilerie				PROMESSE
BT	408	la tuilerie	2671	Non bâti	UE	PROMESSE
BT	409	la tuilerie				PROMESSE
BZ	551	les bournats	16187	Non bâti	NP	
BZ	552	les bournats	235982	Non bâti	1AUX + NP	
BZ	555	brousse marteau	5183	Non bâti	NP	
BZ	512	foret des moines	79587	Non bâti	NP	
BZ	554	forêt des moines	4004	Non bâti	NP	
BZ	566	pinotière	23524	Non bâti	N	
ZC	310	brousse marteau	139681	Non bâti	1AUX + NP	
ZC	17	champ de martin	10240	Non bâti	NP	
ZC	261	brousse marteau	2325	Non bâti	NP	
ZC	267	pinotiere	26563	Non bâti	NP	
ZC	308	champ martion	85958	Non bâti	1AUX + NP	
ZC	309	le mas	3140	Non bâti	N	

TERRAINS PARKINGS ET TENNIS

AE	94	Fontaine des pigeons	558	Non bâti	UB	
AE	223	Fontaine des pigeons	882	Bâti	UB	
AE	248	Fontaine des pigeons	103	Non bâti	UB	
AE	251	Fontaine des pigeons	1644	Non bâti	UB	
AE	252	Fontaine des pigeons	888	Non bâti	UB	
AE	266	Fontaine des pigeons	94	Non bâti	UB	
AE	269	Fontaine des pigeons	19	Non bâti	UB	
AE	280	Fontaine des pigeons	5802	Non bâti	UB	
AE	282	Fontaine des pigeons	14	Non bâti	UB	
AE	284	Fontaine des pigeons	88	Non bâti	UB	

SITE MME ALBERT

BR	996	Rue de l'Abbaye	403	Non bâti	UC	
BR	998	Rue de l'Abbaye	2304	Non bâti	UC	
BR	1035	Rue de l'Abbaye	511	Bâti	UB	
BR	1036	Rue de l'Abbaye	3	Non bâti	UB	
BR	1037	Rue de l'Abbaye	509	Non bâti	UB	
BR	1038	Rue de l'Abbaye	4205	Bâti	UB	
BR	1039	Rue de l'Abbaye	526	Bâti	UB	

ABBAYE

AY	3	L'Abbaye	228	Non bâti	NP	
AY	4	L'Abbaye	228	Non bâti	NP	
AY	6	L'Abbaye	91	Non bâti	NP	
AY	28	L'Abbaye	177	Non bâti	NP	
AY	29	L'Abbaye	763	Non bâti	NP	
AY	30	L'Abbaye	175	Non bâti	NP	
AY	31	L'Abbaye	428	Non bâti	NP	
AY	33	L'Abbaye	584	Non bâti	NP	
AY	37	L'Abbaye	37	Non bâti	NP	
AY	38	L'Abbaye	86	Non bâti	NP	
AY	39	L'Abbaye	161	Non bâti	NP	

AY	40	L'Abbaye	102	Non bâti	NP	
AY	41	L'Abbaye	80	Non bâti	NP	
AY	43	L'Abbaye	1070	Non bâti	NP	
AY	44	L'Abbaye	2565	Non bâti	NP	
AY	183	L'Abbaye	11828	Non bâti	NP	
AY	184	L'Abbaye	257	Non bâti	NP	
AY	185	L'Abbaye	2392	Non bâti	NP	
AY	186	L'Abbaye	59	Non bâti	NP	
AY	189	L'Abbaye	171	Non bâti	NP	
AY	190	L'Abbaye	27	Non bâti	NP	
AY	191	L'Abbaye	282	Non bâti	NP	
AY	193	L'Abbaye	75	Non bâti	NP	
AY	202	L'Abbaye	3325	Non bâti	NP	
AY	229	L'Abbaye	1325	Non bâti	NP	
AY	248	L'Abbaye	321	Bâti	NP	
AY	249	L'Abbaye	157	Non bâti	NP	
AY	332	L'Abbaye	1928	Non bâti	NP	

SITE CITE LAFARGE

AY	142	Le Bourg	588	Non bâti	NP	
AY	143	Le Bourg	321	Non bâti	NP	
AY	145	Le Bourg	351	Non bâti	NP	
AY	188	Le Bourg	49	Non bâti	NP	
AY	321	Le Bourg	1764	Non bâti	NP	
AY	324	Le Bourg	15443	Non bâti	NP	

AUTRES

AW	13	La Combe Bessine	252	Non bâti	N	
AW	19	La Combe Bessine	5138	Non bâti	N	
AX	350	Les Fayards	3872	Non bâti	UC+EBC	

SITES INDUSTRIELS

CARRIERE

Section	Numéro	Lieudits	Surface	Bâti/Non Bâti		remarques
						PARTIE > DIVISION A FAIRE
AP	11P	19 Route de Breuty	53219	Non bâti	NP	PROMESSE
AP	12	13 Route de Breuty	2625	Non bâti	N	PROMESSE
AP	13	11 Route de Breuty	354	Non bâti	N	PROMESSE
AP	14	Le Petit Menadeau	158	Non bâti	N	PROMESSE
AP	15	Le Petit Menadeau	295	Non bâti	N	PROMESSE
AP	16	1 Route de Breuty	599	Non bâti	N	PROMESSE
AP	17	7 Route de Breuty	5315	Non bâti	N	PROMESSE
AP	20	Chaumes de la Bergerie	3037	Non bâti	NP	PROMESSE
AP	21	Chaumes de la Bergerie	754823	Bâti	NP+UX	PROMESSE
AP	22	Château de la Cote	2485	Non bâti	NP+EBC	PROMESSE
AP	23	Château de la Cote	2220	Non bâti	NP+EBC	PROMESSE
AP	24	Château de la Cote	27105	Non bâti	NP+EBC	PROMESSE
AP	25	Château de la Cote	16120	Non bâti	NP	PROMESSE
AP	26	A L'Anneau	2046	Non bâti	NP	PROMESSE
AP	238	Chaumes de la Bergerie	3465	Non bâti	N	PROMESSE
AR	13	Pièce du Coux	1692	Non bâti	N	PROMESSE
AR	14	Pièce du Coux	884	Non bâti	N	PROMESSE
AR	15	Pièce du Coux	3745	Non bâti	N	PROMESSE
AR	16	Pièce du Coux	3468	Non bâti	N	PROMESSE
AR	17	Pièce du Coux	4516	Non bâti	N	PROMESSE
AR	19	La Grande Vigne	4655	Non bâti	N	PROMESSE
AR	56	Bois Personnier	1936	Non bâti	N	PROMESSE
AR	57	Bois Personnier	3130	Non bâti	N	PROMESSE
AR	58	Bois Personnier	2478	Non bâti	N	PROMESSE
AR	59	Bois Personnier	5471	Non bâti	N	PROMESSE
AR	64	Bois Personnier	4480	Non bâti	N	PROMESSE
AR	65	Brandes de Breuty	1654	Non bâti	N	PROMESSE
AR	66	Brandes de Breuty	2254	Non bâti	N	PROMESSE
AR	68	Brandes de Breuty	12925	Non bâti	N	PROMESSE
AR	69	Brandes de Breuty	2925	Non bâti	N	PROMESSE
AR	70	Brandes de Breuty	8868	Non bâti	N	PROMESSE
AR	71	Brandes de Breuty	6000	Non bâti	N	PROMESSE
AR	72	Au dessus font Roi	4920	Non bâti	N	PROMESSE
AR	73	Au dessus font Roi	2228	Non bâti	N	PROMESSE
AR	74	Au dessus font Roi	936	Non bâti	N	PROMESSE
AR	75	Au dessus font Roi	1281	Non bâti	N	PROMESSE

AR	76	Au dessus font Roi	1656	Non bâti	N	PROMESSE
AR	77	Au dessus font Roi	1350	Non bâti	N	PROMESSE
AR	78	Au dessus font Roi	1615	Non bâti	N	PROMESSE
AR	79	Au dessus font Roi	5770	Non bâti	N	PROMESSE
AR	80	Derrière le Parc	977	Non bâti	N	PROMESSE
AR	81	Derrière le Parc	3310	Non bâti	N	PROMESSE
AR	82	Derrière le Parc	1319	Non bâti	N	PROMESSE
AR	83	Derrière le Parc	829	Non bâti	N	PROMESSE
AR	84	Derrière le Parc	5765	Non bâti	N	PROMESSE
AR	85	Derrière le Parc	510	Non bâti	N	PROMESSE
AR	86	Derrière le Parc	460	Non bâti	N	PROMESSE
AR	87	Plantier du Parc	11800	Non bâti	N	PROMESSE
AR	88	Plantier du Parc	8110	Non bâti	N	PROMESSE
AR	89	Plantier du Parc	11595	Non bâti	N	PROMESSE
AR	90	Plantier du Parc	2140	Non bâti	N	PROMESSE
AR	91	Plantier du Parc	3169	Non bâti	N	PROMESSE
AR	92	Plantier du Parc	3150	Non bâti	N	PROMESSE
AR	93	Plantier du Parc	5365	Non bâti	N	PROMESSE
AR	94	Plantier du Parc	1862	Non bâti	N	PROMESSE
AR	95	Plantier du Parc	3410	Non bâti	N	PROMESSE
AR	115	Terre de Severins	13380	Non bâti	N	PROMESSE
AR	116	Terre de Severins	10775	Non bâti	N	PROMESSE
AR	117	Terre de Severins	6465	Non bâti	N	PROMESSE
AR	118	Terre de Severins	7990	Non bâti	N	PROMESSE
AR	243	Derrière le Parc	2010	Non bâti	N	PROMESSE
AR	245	Plantier du Parc	2030	Non bâti	N	PROMESSE
AR	250	Derrière le Parc	3620	Non bâti	N	PROMESSE
AR	259	Bois Personnier	603	Non bâti	N	PROMESSE
AR	262	Bois Personnier	660	Non bâti	N	PROMESSE
AR	265	Bois Personnier	645	Non bâti	N	PROMESSE
AR	266	Bois Personnier	68	Non bâti	N	PROMESSE
AR	268	Bois Personnier	774	Non bâti	N	PROMESSE
AR	271	Brandes de Breuty	20996	Non bâti	N	PROMESSE
AR	274	La Cla Blanchie	61684	Non bâti	N	PROMESSE
AR	276	La Grande Vigne	5388	Non bâti	N	PROMESSE
AR	278	La Grande Vigne	6157	Non bâti	N	PROMESSE
AR	281	Pièce du Coux	12961	Non bâti	N	PROMESSE
AR	282	Pièce du Coux	620	Non bâti	N	PROMESSE
AR	284	Pièce du Coux	809	Non bâti	N	PROMESSE
AR	286	Pièce du Coux	1225	Non bâti	N	PROMESSE
AR	288	Pièce du Coux	6364	Non bâti	N	PROMESSE
AR	289	Brandes de Breuty	87	Non bâti	N	PROMESSE
PREHOMO						
AP	27	A l'Anneau	24820	Non bâti	UX+NP+EBC	PROMESSE
AP	28	A l'Anneau	24940	Non bâti	UX+NP+EBC	PROMESSE
AY	335	Les Pres de l'anneau	21985	Non bâti	NP (ER)	PROMESSE

2090854

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 16-18-085

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

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2018.

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX – représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland VEAUX, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2018.

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

et

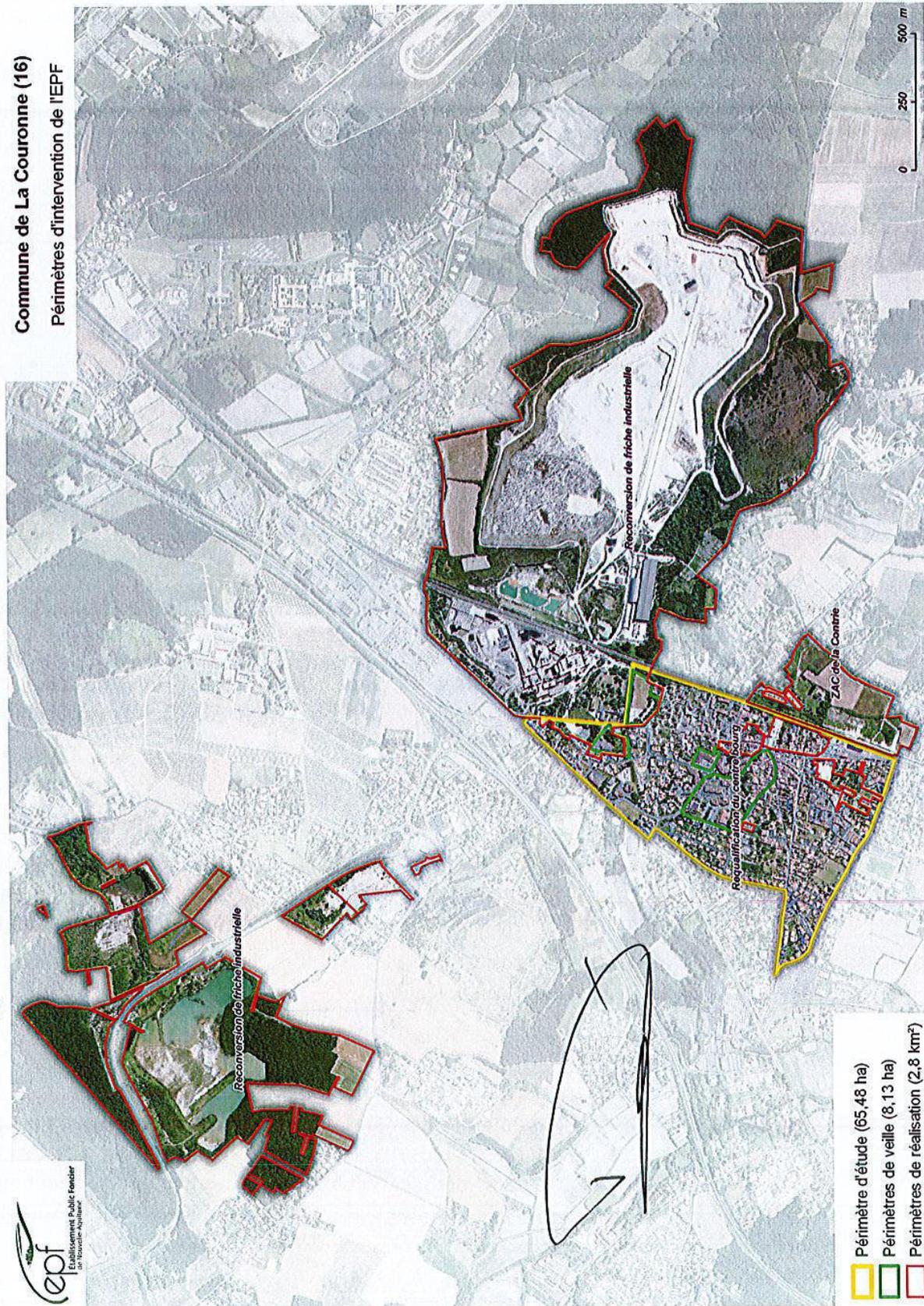
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018-82 en date du 12 juin 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PG

Identification des périmètres d'intervention



[Signature]

PG

[Signature]

PRÉAMBULE

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

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

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

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

La Commune de La Couronne

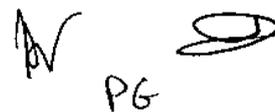
Avec environ 7 636 habitants (Population Municipale 2014), la commune de La Couronne, située au sud-est d'Angoulême voit sa population régulièrement progresser depuis les années 2000.

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

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

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

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

 PG

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

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

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

Le Projet de la Commune :

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

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

Le projet de revitalisation du centre-ville de La Couronne

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

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

Le projet de reconversion d'un vaste site industriel

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

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

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

PG

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

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

PW PG 

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

 PG 

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

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

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

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

  PG

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

1.2. – RESILIATION DES CONVENTIONS ET TRANSFERT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

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

 PG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projet 5 : Requalification du site industriel

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention sera échue au 31 décembre 2023.

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

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

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

Fait à Poitiers, le **24 SEP. 2018** en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Couronne
représentée par son Maire,



Jean-François DAURE

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



Philippe GRALL
Directeur Général

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération
du Grand Angoulême
représentée par son Vice-Président,



Roland VEAUX



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° 2018/229 en date du 15 juin 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



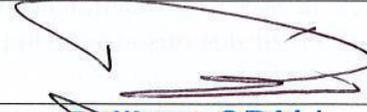
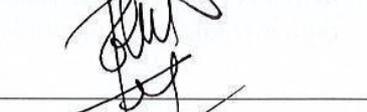
Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
Commune de La Couronne – Le Maire Jean-François DAURE	
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	 Philippe GRALL Directeur Général
CdA du Grand Angoulême – Le Vice-Président Roland VEAUX	



Fait pour être annexé à la convention n°...16-18-085

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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



PG



4

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSIION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

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

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

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

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

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

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

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

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cochet de la collectivité

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

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

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

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +---

3) Description du marché de travaux

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

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

PV

PG

[Signature] 14

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

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

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

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

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

2) Objet de l'étude

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

3) Description du marché d'études

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

La tranche ferme comprend :

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

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and initials 'PF' on the left. A page number '15' is visible in the bottom right corner of the signature area.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 69

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 16-16-033 redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération entre la ville d'Angoulême, 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 n° CCA 16-16-033 redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération entre la ville d'Angoulême, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € (inchangé) 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Délibération n° **B-2020-**

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 16-16-033 redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération entre la ville d'Angoulême, 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 n° CCA 16-16-033 redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération entre la ville d'Angoulême, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € (inchangé) 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, le
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 16-16-033 redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération entre la ville d'Angoulême, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation commerciale et réinvestissement de logements dégradés en coeur de ville

Contexte : Préfecture du département de la Charente, la Ville d'Angoulême compte 41 740 habitants en 2017. Le centre-ville de la commune se caractérise par une vacance importante (jusqu'à 18 % sur certains secteurs), un mauvais état des logements anciens et un secteur commercial fragilisé avec un taux de vacance moyen des locaux commerciaux de 18 %. La Ville d'Angoulême a souhaité mettre en place une action foncière en vue de la revitalisation de son centre-ville, qui est inclus en périmètre ORT.

Projet : Avenant d'ajustement du périmètre, pour intégration des totalités des unités foncières du centre-ville.

Durée : 6 ans (inchangée)

Montant : 2 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Ville d'Angoulême

Périmètre : Périmètre de veille de 15,5 ha sur les principaux linéaires commerciaux du centre-ville, plusieurs sites remarquables du centre-ville en périmètre de réalisation

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 d'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre
historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre d'étude (98,48 ha)
-  Périmètres de veille (19,39 ha)
-  Périmètres de réalisation (1,32 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-16-033
« REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE
D'ANGOULÊME – CŒUR D'AGGLOMERATION »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jean-François DAURÉ**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du
ci-après dénommée « **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 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,

1 / 8

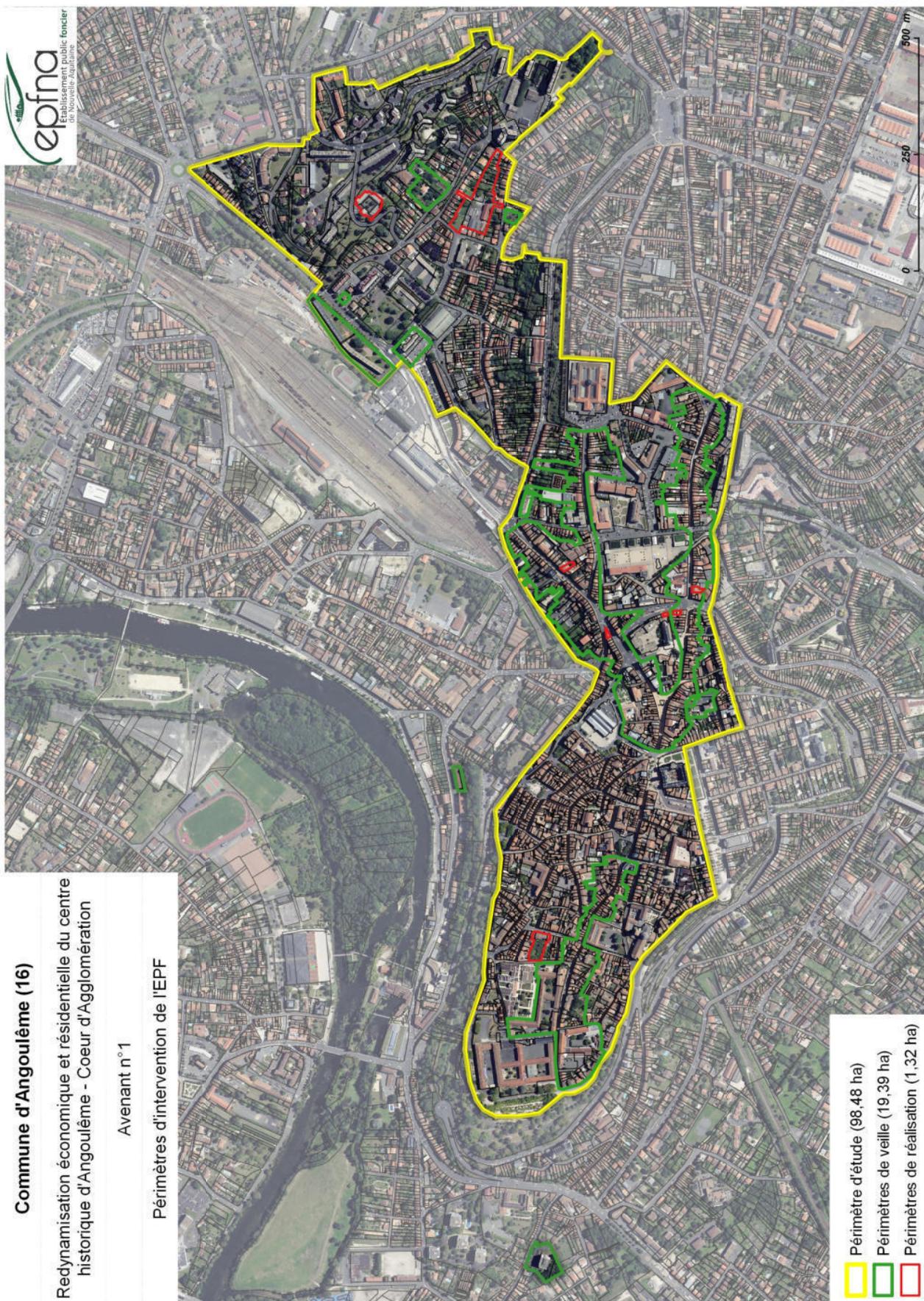
Identification des périmètres d'intervention

Commune d'Angoulême (16)

Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême - Coeur d'Agglomération

Avenant n° 1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 8 novembre 2016 la convention opérationnelle d'action foncière portant sur la redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de l'action ambitieuse de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale menée par la Ville d'Angoulême, à travers notamment la création d'un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et la mise en œuvre de divers dispositifs opérationnels (OPAH-RU, campagne de restauration des façades, Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Bel-Air Grand-Font).

La signature d'une convention-cadre pluriannuelle du programme national « Action Cœur de Ville » le 14 juin 2018, est venue concrétiser cette action par la mise en place d'un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et d'un plan d'action global à l'échelle du centre-ville, à travers plusieurs axes d'intervention portant sur l'habitat, le développement économique et commercial, la mobilité, ou encore la mise en valeur du patrimoine.

A ce titre, la convention opérationnelle a permis la mise en place d'une action foncière s'inscrivant en cohérence avec ces différents objectifs.

Sur le centre-ville, suite à la réalisation d'une étude commerce par l'EPF, une action foncière a été engagée pour la structuration des activités commerciales, à travers des remembrements d'emprises, la reconquête de locaux commerciaux ainsi que des étages de propriété vacants. L'intervention opérationnelle s'est pour l'instant concentrée sur la rue René Goscinny, rue piétonne commerçante située dans le prolongement de la rue Hergé et du centre commercial du Champ de Mars, avec l'acquisition de deux immeubles intégrant des locaux commerciaux en pied d'immeuble. Un appel à projet pour l'installation d'un commerce éphémère dans l'un de ces locaux commerciaux a été lancé début 2020. Une étude va prochainement être lancée afin d'étudier les possibilités de réaménagement et de remembrement de ces deux immeubles mitoyens.

Le stock sur l'opération de l'Ilot Goscinny s'élève en mai 2020 à 169 004 € HT.

Sur le quartier politique de la Ville « Bel-Air Grand-Font », situé au pied du plateau et à proximité immédiate de la Gare, l'intervention foncière menée s'inscrit dans le cadre projet global de requalification du quartier NPNRU. Elle s'est traduite par plusieurs acquisitions s'inscrivant dans la mise en œuvre d'opérations en renouvellement urbain, pour la création d'habitat en accession libre, la réhabilitation de logements sociaux existants et la requalification des espaces publics, par la création notamment d'une coulée verte.

L'ancienne école Raoul Boucheron, abandonnée depuis la fin des années 80, a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF puis de travaux de démolition jusqu'à fin 2019. La rétrocession du foncier à la Ville d'Angoulême est prévue au second semestre 2020. Le stock de l'opération s'élève à 632 899 € HT.

Sur la rue Théodore Botrel, en prévision de la démolition d'un groupe scolaire et des bâtiments attenants, l'EPF s'est porté acquéreur d'une dizaine de garages, la Ville menant les négociations auprès des propriétaires pour les deux derniers garages restant à acquérir. Le stock de l'opération s'élève à 117 244 € HT.

Enfin, sur le projet de coulée verte entre le site Raoul Boucheron et la gare, l'EPF s'est porté acquéreur d'une première propriété rue Bel Air Grand Fond, et a trouvé des accords avec les propriétaires en vue de l'acquisition de 2 autres propriétés situées dans le prolongement. Le stock de l'opération s'élève en mai 2020 à 94 888 € HT.

Le périmètre de veille de la convention initiale coupe plusieurs unités foncières, qu'il convient d'intégrer en totalité à la présente convention afin de faciliter les négociations en cours et les projets futurs. L'objet du présent avenant est ainsi de modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage des unités foncières. Cet avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, 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 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 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 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 convention 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

Cet article vient modifier l'article 2.2 de la convention initiale

Les modifications de périmètre sont fondées sur les objectifs suivants :

- intégrer dans le périmètre la totalité des unités foncières, sans distinction de zonage au titre du PLUI de la Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême, des propriétés inscrites dans le périmètre initial ;
- éviter les emprises discontinues.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangés.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
du Grand-Angoulême,
représentée par son Président

Xavier BONNEFONT

Jean-François DAURÉ

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

Sylvain BRILLET

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 mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 70

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention de projet n° CP 16-13-005 relative à la maîtrise foncière du secteur de la Vigne Blanche entre la commune de Bouëx (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° 3 à la convention de projet n° CP 16-13-005 relative à la maîtrise foncière du secteur de la Vigne Blanche entre la commune de Bouëx (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

Pour la Préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Délibération n° **B-2020-**

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention de projet n° CP 16-13-005 relative à la maîtrise foncière du secteur de la Vigne Blanche entre la commune de Bouëx (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° 3 à la convention de projet n° CP 16-13-005 relative à la maîtrise foncière du secteur de la Vigne Blanche entre la commune de Bouëx (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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, le
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention de projet n° CP 16-13-005 relative à la maîtrise foncière du secteur de la Vigne Blanche entre la commune de Bouëx (16) et l'EPFNA

Objet : Prorogation de la durée de portage d'un an suite à l'épidémie de COVID-19 en France, en vue de la réalisation d'un véritable centre-bourg à l'échelle du territoire communal

Contexte : La convention a pour objet de permettre l'aménagement du secteur de la Vigne Blanche, afin de conforter le centre-bourg et de répondre aux besoins de la population actuelle et des nouveaux arrivants..

Projet :

L'épidémie de COVID-19 qui a touché la France en ce début d'année a eu plusieurs conséquences comme l'impossibilité pour le conseil municipal de la commune de se réunir à temps afin d'approuver la rétrocession. En parallèle, certaines études notariales ayant été fermées pendant plusieurs semaines, la signature de l'acte de rétrocession ne peut intervenir avant le 31 juillet 2020.

Le projet d'avenant a pour but de proroger la durée de portage d'un an supplémentaire afin de permettre une rétrocession des biens acquis en cette période épidémique.

Durée : 7 ans + 1 an

Montant : 400 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : commune

Périmètre : Périmètre de réalisation de la Vigne Blanche

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 BOUËX(16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (2773 m²)
-  Périmètres de réalisation (2,43 ha)
-  Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE PROJET N° CP 16-13-005

RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DU SECTEUR DE LA VIGNE BLANCHE

ENTRE

LA COMMUNE DE BOUËX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Bouëx, dont le siège est situé Le Bourg – 16410 BOUËX – représentée par son maire, **Monsieur Michel ANDRIEUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2019 ;

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 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-2019-80 en date du 09 mai 2019 ;

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de densification du centre-bourg inscrit dans le PLU, une convention de projet relative à la maîtrise foncière du secteur de la Vigne Blanche a été signée le 24 juin 2013 pour une durée de 3 ans (annexe n°1).

Historiquement, l'habitat s'est organisé le long des routes départementales 73 et 4 qui traversent la commune. Cependant, si les pôles anciens se sont renforcés, le bourg ne s'est pas réellement affirmé. Partant de ce constat la commune a initié une réflexion visant l'organisation d'un véritable centre-bourg et a depuis quelques années entrepris des actions en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur de « La Vigne Blanche ».

Ce projet d'aménagement du secteur de « La Vigne Blanche », qui vise à conforter le centre-bourg et à répondre aux besoins de la population actuelle et des nouveaux arrivants, prend en compte les différentes composantes du développement durable dans la cadre d'une politique d'habitat, qualitative et maîtrisée.

L'enveloppe financière initiale pour cette convention de projet était de 300 000 € avec une durée de portage de 3 ans. Un premier avenant signé le 3 juin 2016 a augmenté l'enveloppe financière de 100 000 € et a prolongé la durée de portage de 3 ans.

Afin de permettre la réalisation de la dernière acquisition nécessaire au développement du projet, la commune et l'EPFNA ont prorogé la durée de portage d'un an supplémentaire, portant l'échéance au 31 juillet 2020.

Or, l'épidémie de COVID-19 qui a touché la France en ce début d'année a eu plusieurs conséquences comme l'impossibilité pour le conseil municipal de la commune de se réunir à temps afin d'approuver la rétrocession. En parallèle, certaines études notariales ayant été fermées pendant plusieurs semaines, la signature de l'acte de rétrocession ne peut intervenir avant le 31 juillet 2020.

Exceptionnellement, cet avenant a donc pour but de proroger la durée de portage d'un an supplémentaire afin de permettre une rétrocession des biens acquis en cette période épidémique.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de la durée de la convention de projet

Cet article vient modifier l'article 16 de la convention de projet ainsi que l'article 1 de l'avenant n°2.

L'échéance de la convention est fixée au 31 juillet 2021.

Avant cette échéance, les actions à mener sont les suivantes :

- Rachat du foncier par la commune et réalisation d'une 1^{ère} tranche de logements
- A l'échéance de la convention, rachat du foncier résiduel

Les autres dispositions demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Bouëx
représentée par son Maire

Michel ANDRIEUX

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN** n° 2019/172, en date du 15 mai 2019.

Annexe n°1 : Convention de projet n° CP 16-13-005

Annexe n°2 : Avenant n° 1 à la Convention de projet n° CP 16-13-005

Annexe n°3 : Avenant n° 2 à la Convention de projet n° CP 16-13-005



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 71

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 86-17-007 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la communauté d'agglomération 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 l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 86-17-007 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € (inchangé) 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, le
Laurence ROUEDE

22 juin 2020

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 86-17-007 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut (86) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation commerciale du centre-bourg grâce à l'installation d'un restaurant

Contexte : Acquisition par l'EPFNA le 28/12/2017 pour 90 000 € d'un ancien bar-restaurant vacant. Le bien a été mis à disposition de la commune. Des restaurateurs ont relancé l'activité pendant 2 ans mais aux vues des difficultés rencontrées, le commerce a dû fermer mi-2019.

La commune a trouvé des repreneurs qui veulent ouvrir un nouveau restaurant. Des travaux de second œuvre, autorisés par l'EPFNA, sont en cours depuis fin 2019 pour réaménager l'ensemble (commerce + logement à l'étage).

Projet : Actuellement, la commune perçoit les loyers (environ 650 €/mois). Les repreneurs sont intéressés pour acquérir l'ensemble immobilier en fin d'année 2020/début 2021 puisqu'avec les taux actuels et un emprunt sur 20 ans, le montant de l'annuité serait inférieur au montant du loyer.

Le projet est donc de céder le foncier directement aux repreneurs du restaurant. La mairie nous demande de proroger la convention pour permettre de sécuriser cette cession.

Durée : 3 ans + 1 an

Montant : 250 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Inchangée (commune)

Périmètre : Inchangé (périmètre de réalisation correspond à l'ensemble immobilier comprenant un local commercial au RDC (200 m²) et un logement à l'étage (131 m²). Périmètre de veille sur le centre-bourg).

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 d'Archigny

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



ARCHIGNY

GRAND
CHÂTELLERAULT
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE
N° 86-17-007 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE D'ARCHIGNY

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAUT

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune d'Archigny, dont le siège est situé – 38 Rue Roger Furge, 86210 ARCHIGNY représentée par son maire, **Monsieur Jacky ROY**, 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 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 « **la CAGC** » ;

Et

L'Etablissement 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° en date du

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 d'Archigny, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont conclu le 3 avril 2017 une convention opérationnelle n° 86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg de la commune et son réinvestissement commercial.

Ainsi, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis le 28 décembre 2017 un bar-restaurant vacant pour 90 000 € et l'a mis à disposition de la commune. Des repreneurs ont relancé l'activité commerciale mais ont dû fermer aux vues des difficultés rencontrées.

En 2019, de nouveaux repreneurs ont été identifiés par la commune afin de relancer le restaurant. Des travaux de second œuvre, autorisés par l'EPFNA par un courrier daté du 23 août 2019, ont été réalisés sur le bien.

La date d'échéance de la convention étant fixée au 28 décembre 2020, et en raison des travaux entrepris, il convient de proroger sa durée de validité afin de sécuriser et permettre la cession du foncier à la commune ou aux repreneurs, une fois les fonds réunis, suivant le montage administratif qu'il convient de déterminer.

En ce sens, le présent avenant vise la modification des dispositions relatives à la durée de ladite convention et la mise en compatibilité de la convention avec le PPI 2018-2022.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ AVEC LE PPI 2018-2022

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale et dans l'article 1 de l'avenant 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 opérationnelle, 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 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.

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 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.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale afin de sécuriser la cession du foncier et de déterminer son montage administratif. Ainsi, l'article susvisé « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2021, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention n° 86-17-007 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune d'Archigny,
représentée par son maire

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

Jacky ROY

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, **Monsieur François MAGNIEN**
n° en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle N° 86-17-007



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 72

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'activités entre la ville d'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 n° 16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'activités entre la ville d'Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € (inchangé) 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 01 JUIL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 16-17-002 relative à la requalification des friches industrielles et d'activités entre la ville d'Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement de friches à des fins de développement économique

Contexte : Préfecture du département de la Charente, la Ville d'Angoulême comptait 41 740 habitants en 2017. Le paysage urbain de la Ville est marqué par la présence de plusieurs friches industrielles, dont certaines représentant des enjeux sanitaires ou de sécurité. Les collectivités locales ont souhaité engager une politique volontariste de renouvellement urbain de ces sites, en vue de la réalisation de projet de développement économique.

Projet : Avenant de prolongation de la convention jusqu'à fin 2023.

Il s'agit de permettre la poursuite des procédures en cours sur le site des Chais Montaigne suite à la Déclaration d'Utilité Publique du projet, et de clôturer l'intervention sur le site de la SAFT.

Durée : 3 ans 1/2 + 3 ans

Montant : 2 500 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Ville d'Angoulême

Périmètre : Périmètre de réalisation inchangé sur le site des Chais Montaigne et celui de la SAFT

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 d'Angoulême

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention "Friches"



Périmètre d'intervention

 périmètre de réalisation (5,4 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N°CCA 16-16-033
« REDYNAMISATION ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE DU CENTRE HISTORIQUE
D'ANGOULÊME – CŒUR D'AGGLOMERATION »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la collectivité** » ;

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jean-François DAURÉ**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du
ci-après dénommée « **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 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,

PRÉAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 9 mai 2017 la convention opérationnelle relative à la requalification des friches industrielles et d'activités à Angoulême.

La Ville d'Angoulême et Grand-Angoulême ont mis en place depuis plusieurs années une politique volontariste de reconquête d'anciennes friches sur leur territoire. Sur ces fonciers, profitant d'une localisation intéressante mais très dégradés, le projet vise à créer les conditions favorables d'accueil d'activités nouvelles, principalement orientées vers les activités économiques.

Deux sites d'intervention ont été identifiés dans le cadre de cette convention, l'ancien site de la SAFT et le site des Chais Montaigne. Ces deux sites représentent un potentiel important pour le développement urbain, et pour renforcer des fonctions de loisir, d'équipements sportifs et de logements nécessaires à la redynamisation de la Ville d'Angoulême.

Sur le site de l'ancienne SAFT dans le quartier de Saint-Cybard, l'EPF a réalisé à la demande des collectivités et de la préfecture de la Charente une étude ayant permis de mettre à jour des traces de pollution sur ce site exploité jusqu'en 1984 pour la fabrication de piles. L'EPF n'envisage pas de poursuivre son intervention plus avant. Le stock sur cette opération s'élève en mai 2020 à 387 264 € HT.

Sur le site des Chais Montaigne, ancienne usine d'embouteillage, l'EPF, avec le concours de l'Etat, a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'acquisition du site, fortement dégradé et présentant des risques pour les individus.

Suite à l'obtention d'un arrêté de DUP et d'une ordonnance d'expropriation en 2018, la procédure est entrée dans sa phase judiciaire, préalablement à une maîtrise du site et à la définition des orientations du futur projet par les collectivités. Trois procédures contentieuses sont en cours et vont engendrer un retard à l'avancement de l'intervention foncière et du projet (pouvoi en cassation sur l'ordonnance d'expropriation et recours administratif sur l'arrêté de DUP et fixation judiciaire du prix).

Le stock sur cette opération s'élève en mai 2020 à 40 814 € HT.

La date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2020 ne permettra pas la poursuite de la procédure en cours sur les Chais Montaigne, la réalisation d'éventuels travaux sur le site et la préparation de la cession à un opérateur.

En conséquence, le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention, de clôturer l'intervention de l'EPF sur le site de la SAFT, et de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, 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 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 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 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 convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 4 de la convention initiale.

Cette convention sera échue au **31 décembre 2023**.

Les interventions suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Ancienne SAFT : clôture de l'intervention fin 2020 ;
- Chais Montaigne : clôture de l'intervention fin 2023.

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
du Grand-Angoulême,
représentée par son Président

Xavier BONNEFONT

Jean-François DAURÉ

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

Sylvain BRILLET

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 mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020-73

Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent - Taracole" entre les communes de La Rochefoucauld, de Saint-Projet-Saint-Constant (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 projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent - Taracole" entre les communes de La Rochefoucauld, de Saint-Projet-Saint-Constant (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € (inchangé) 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

Boya la Boite,
le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 4 à la convention projet n° CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent - Taracole" entre les communes de La Rochefoucauld, de Saint-Projet-Saint-Constant (16) et l'EPFNA

Objet : Requalification d'un ancien site industriel d'une surface de 9 hectares

Contexte : La commune de la Rochefoucauld-en-Angoumois, issue en 2019 de la fusion des anciennes communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, est située au nord-est de la Charente, à une vingtaine de kilomètres d'Angoulême. Elle comptait 3981 habitants en 2017.

Le paysage de la commune est marqué par la présence d'un ancien site industriel de 9 ha sur les bords de la Tardoire, fief de l'ancienne industrie textile qui a assuré l'essor de la ville tout au long du XXème siècle, mais qui n'est plus occupé aujourd'hui que par deux entreprises.

Projet : Avenant de prolongation de la convention, en vue de permettre la clôture de l'ensemble des interventions de la convention.

Il s'agit de permettre la réalisation de travaux de dépollution du site Chaignaud, ainsi que de permettre les acquisitions des derniers fonciers du site en vue de l'accueil d'une gendarmerie, d'un ensemble de logements sociaux, ainsi que le cas échéant d'une centrale photovoltaïque selon les orientations de projet à définir par la Collectivité.

Durée : 8 ans + 5 ans

Montant : 4 000 000 € (inchangé)

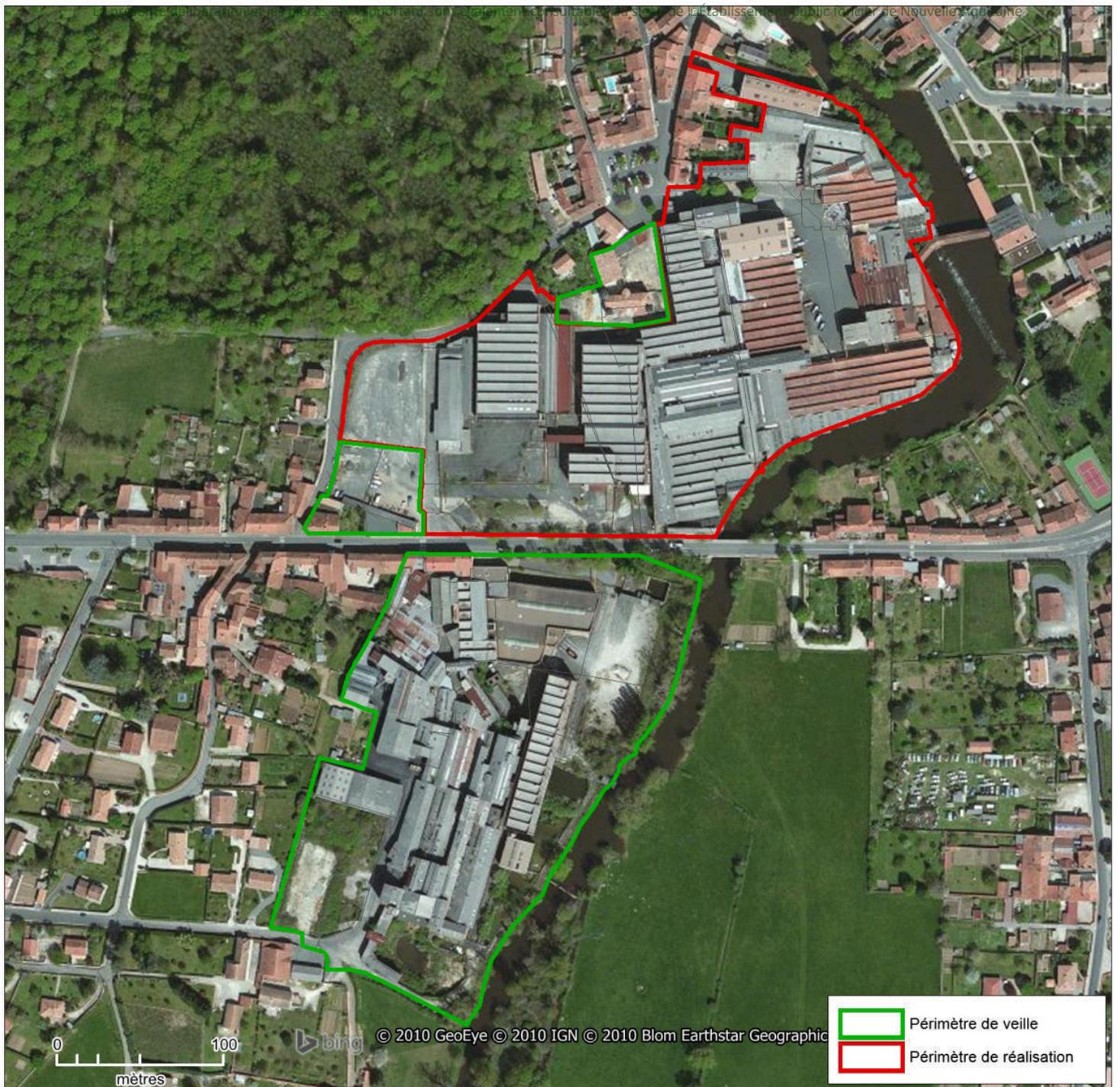
Garantie de rachat : CC La Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre : Périmètre d'intervention de 9 ha intégrant l'ensemble du site industriel Saint-Florent - Taracole, le long de la rivière Tardoire

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° 4
A LA CONVENTION PROJET N°CP 16-12-003
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE
« SAINT-FLORENT/TARACOLE » SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES
DE LA ROCHEFOUCAULD ET DE SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA ROCHEFOUCAULD – PORTE DU PERIGORD (16)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord, dont le siège est situé 2 rue des Vieilles Ecoles – 16200 MONTBRON, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc BROUILLET, autorisé à l'effet des présentes par une délibération de son Conseil Communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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** » ;

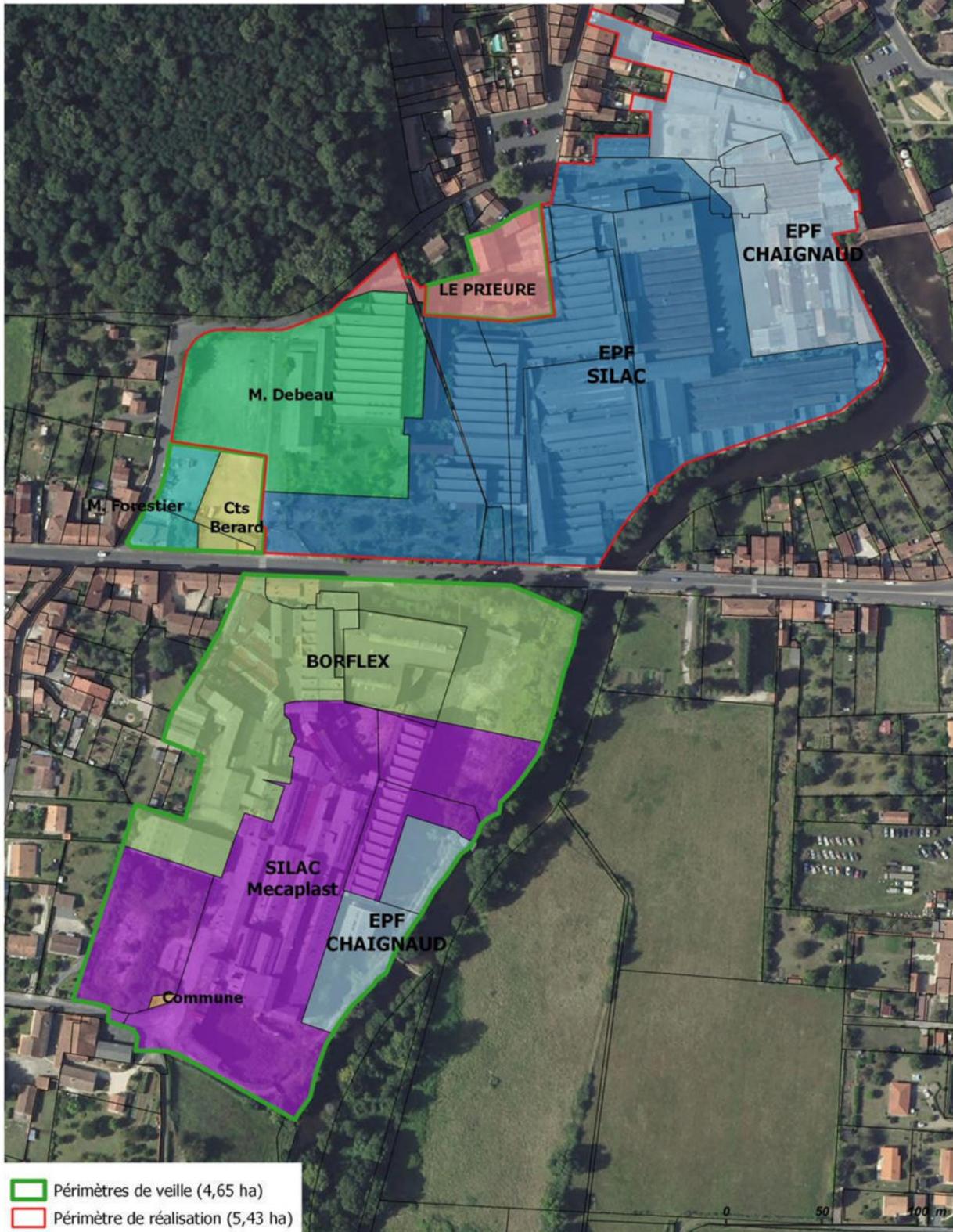
d'autre part,

Etat d'avancement des acquisitions de l'EPF – Mai 2020

Communauté de Communes La Rochefoucauld - Porte du Périgord (16)

Commune de La Rochefoucauld-en-Angoumois

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (anciennement CDC Bandiat-Tardoire) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 28 mars 2012 une Convention Projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent/ Taracole » sur le territoire des anciennes communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, ces deux communes ayant fusionné début 2019 pour former la commune nouvelle de La Rochefoucauld-en-Angoumois (près de 4000 habitants au recensement de 2017).

Cette convention a fait l'objet de trois avenants successifs entre avril 2013 et mars 2018, afin d'étendre le périmètre et de prolonger la durée de la convention initiale.

Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification du site industriel « Saint-Florent / Taracole », l'EPF s'est porté acquéreur de la propriété « Silac Industries » en septembre 2012 dont le prix de revient est de 931 575 € HT (stock en mai 2020), puis de la propriété « Chaignaud textiles » en mai 2018 à l'euro symbolique.

Sur le site Chaignaud, l'EPF a réalisé d'importants travaux de désamiantage et de démolition des superstructures jusqu'à fin 2018 pour un montant de 800 000 € HT. Le lancement d'une deuxième tranche de travaux, portant sur la démolition des infrastructures et la dépollution des sols est évaluée à 1 350 000 € HT. Le lancement de cette tranche est conditionnée au financement qu'il reste à compléter de 1 M€ environ.

Sur ce site situé en bord de Tardoire, inconstructible du fait des contraintes PPRI et présentant des risques sanitaires et structurels, le projet prévoit l'aménagement d'un parc urbain.

Sur le site Silac Industries, occupé par la société du même nom, le projet prévoit à terme la restructuration de l'usine, aujourd'hui occupé sur un quart de sa surface (environ 45 000 m²), selon un programme à déterminer en lien avec l'entreprise exploitante du site. Un rachat par ce dernier ou par un investisseur est envisagé dans ce sens et doit être mené à terme.

Sur l'ouest du site, sur des propriétés aujourd'hui non maîtrisées par l'EPF, un projet d'implantation d'une caserne de gendarmerie et de 15 logements de fonction est à l'étude, un opérateur ayant été identifié. Ce projet est en attente de l'agrément du terrain par le ministère de l'Intérieur.

Au sud du site, sur les propriétés Silac-Mecaplast et Borflex, des projets de reconversion industrielle sont également à l'étude.

La date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2020 ne permettant pas la clôture des interventions en cours, le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention pour poursuivre les actions précitées, et mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, 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 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 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 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 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 convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 15 de la convention initiale.

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2025**.

Les objectifs de réalisation sont les suivants :

- **Site Chaignaud** : cession au 31/12/2022;
- **Site Silac Industries et autres propriétés** : 31/12/2025 ;

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

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;

réalisation des projets dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, conformément aux engagements pris dans la Convention Projet, quant à la réalisation des opérations prévues.

Les autres dispositions de la convention restent inchangés.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de La
Rochefoucauld – Porte du Périgord,
représentée par son Président,

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

Jean-Marc BROUILLET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle

Annexe n° 3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle

Annexe n° 4 : Avenant n°3 à la convention opérationnelle



B/AH/LT – 17/06/2020 – point IV-16

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 74

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-17-027 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain au niveau de l'ancienne clinique du Colombier entre la commune de Limoges (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 l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-17-027 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain au niveau de l'ancienne clinique du Colombier entre la commune de Limoges (87) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération, tout en limitant sa portée à une prolongation de la durée de la convention sans évolution du plafond d'engagement financier ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 980 000 € (sans changement) 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, le 12 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-17-027 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain au niveau de l'ancienne clinique du Colombier entre la commune de Limoges (87) et l'EPFNA

Objet : Résorption d'une friche hospitalière par une opération en renouvellement urbain en coeur d'agglomération.

Contexte : L'EPFNA a préempté le site de l'ancienne Clinique du Colombier en Octobre 2017. Le vendeur et l'acquéreur évincés ont attaqué la décision de préemption en annulation devant le Tribunal Administratif. L'instruction étant désormais close, une date d'audience est attendue prochainement. D'autre part, une expertise judiciaire est en cours pour valoriser le foncier à la demande de la Cour d'Appel de Limoges.

Projet : La convention opérationnelle n°87-17-027 prévoit que cette dernière est échue 3 ans à compter de sa signature, à défaut de toute acquisition ou, pour les biens expropriés, du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation. En l'absence d'un recours purgé d'ici octobre 2017, l'EPFNA ne pourra pas procéder à l'acquisition du site. Il convient donc de proroger la durée de validité de la convention opérationnelle. D'autre part, par anticipation, il convient d'augmenter l'engagement financier global à hauteur du montant prévisionnel des travaux de démolition, estimés à ce jour à plus de 2 M€.

Durée : 5 ans à compter de l'acquisition. La convention sera échue 1 an après la purge des recours.

Montant : 980 000 € + 2 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant la site de l'ancienne Clinique du Colombier d'une surface de 2 hectares sur un axe majeur d'accès au centre-ville.

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 Limoges (87)

Périmètre d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2022



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°87-17-027
D'ACTION FONCIERE POUR UNE OPERATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN AU
NIVEAU DE L'ANCIENNE CLINIQUE DU COLOMBIER**

ENTRE

LA VILLE DE LIMOGES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Limoges dont le siège est situé 9 Place Léon Betoulle, 87000 Limoges représentée par son maire, Monsieur Emile Roger LOMBERTIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2018,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 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-2019-97 en date du 09 mai 2019,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La convention opérationnelle n°87-17-027 signée le 2 Octobre 2017 a pour objet la maîtrise foncière du site de l'ancienne Polyclinique du Colombier afin de développer une opération en renouvellement et en densification de l'urbanisation au cœur de la ville de Limoges.

L'EPFNA a préempté le foncier de l'ancienne Polyclinique du Colombier en octobre 2017, à la suite de la transmission de deux DIA. La première portait sur l'immeuble principal et le parking pour un montant de 1 800 000 €. La seconde visait un bâtiment annexe au prix de 200 000 €.

L'EPFNA s'est ainsi positionné en révision de prix par rapport à la première DIA, soit pour un montant de 500 000€. Concernant la seconde, l'EPFNA a préempté au prix de la DIA soit 200 000€ donc.

Ladite convention opérationnelle prévoit d'une part un montant d'engagement financier maximal de 900 000€ et, d'autre part, qu'elle sera échue trois ans à compter de la date de sa signature en l'absence d'acquisition.

Le coût des travaux de démolition et de désamiantage du bâtiment a été évalué à hauteur de 2 100 000 € HT. Considérant que l'EPFNA aura à charge la réalisation des travaux de démolition afin de céder un terrain prêt à aménager à un opérateur, il convient de modifier l'article 3 – Engagement financier global au titre de la convention afin de rehausser cet engagement financier.

D'autre part, l'EPFNA n'est pas encore propriétaire du foncier de l'ancienne Polyclinique en raison d'un recours devant le Tribunal Administratif. La convention opérationnelle ayant été signée le 2 octobre 2017, elle sera donc échue le 2 octobre 2020 en l'absence d'acquisition selon les termes de la convention. De ce fait, par anticipation, il convient de modifier l'article 4 – Durée de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 – Engagement financier global au titre de la convention

Sur l'ensemble de la convention, compte tenu des travaux de démolition, de désamiantage et de dépollution qui seraient à entreprendre une fois le site maîtrisé, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est porté à TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000 € HT).

L'EPFNA se chargera de la réalisation des travaux de démolition et de désamiantage du site.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'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 1 an après la purge de tous les recours et tout jugement rendu définitif.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de Limoges
représentée par son Maire

Emile Roger LOMBERTIE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine

représenté par son Directeur Général,
Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°87-17-027



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 75

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des Cottes Mailles entre la commune d'Aytré, 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 projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des Cottes Mailles entre la commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € 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, le 22 juin 2020
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 01 JUIL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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 mercredi 17 juin 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des Cottes Mailles entre la commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : veille foncière de l'EPF sur le secteur des cottes-mailles, projet urbain d'intérêt communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17)

Contexte :

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une vaste emprise, située sur le site des Cottes Mailles, qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée par la CdA de La Rochelle en 2011. Cette opération vise le développement de 450 logements dont 33% sociaux.

Une convention avait été signée en 2012, n'ayant pas donné lieu à une intervention active de l'EPF. Lors de la réception de déclarations d'intention d'aliéner sur ce secteur stratégique, l'EPF, la CdA de La Rochelle et la Commune d'Aytré avaient convenu de poursuivre le partenariat pour mener une mission de veille foncière active en 2017. Un avenant prorogeant la convention de 3 ans avait ainsi été signé le 3 juillet 2017. Cet avenant avait été conclu dans le cadre d'une intervention sur un projet d'ensemble, un projet urbain au sens de la CdA. C'est dans ce cadre que l'EPF avait exercé trois fois le droit de préemption en révision de prix, sans donner lieu à des acquisitions.

Projet :

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de 350 logements dont 33% sociaux, et fait également partie d'un projet urbain d'intérêt communautaire. Plusieurs fonciers situés sur ce secteur sont mutables à court terme. C'est pour cela que la CdA de La Rochelle souhaite pouvoir se donner les moyens de pouvoir intervenir sur cette emprise de projet urbain d'intérêt communautaire. La convention entre l'EPF et la CdA de La Rochelle arrive à échéance le 30 juin 2020, aussi il est nécessaire de la prolonger afin de pouvoir intervenir.

Durée : 8 ans + 3 ans

Montant : 6 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Communauté d'agglomération de La Rochelle

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°3
A LA CONVENTION PROJET N°17-12-005
DE VEILLE FONCIÈRE DU SECTEUR
DES COTTES MAILLES
ENTRE
LA COMMUNE D'AYTRÉ (CHARENTE-MARITIME)
ET
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **la CdA de La Rochelle** » ou « **la Collectivité** » ;

La Commune d'Aytré, dont le siège est Place des Charmilles – 17 440 AYTRÉ – représentée par, son maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal 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 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- du 17 juin 2020
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une vaste emprise, située sur le site des Cottes Mailles, qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée par la CdA de La Rochelle en 2011. Cette opération vise le développement de 450 logements dont 33% sociaux.

Une convention avait été signée en 2012, n'ayant pas donné lieu à une intervention active de l'EPF. Lors de la réception de déclarations d'intention d'aliéner sur ce secteur stratégique, l'EPF, la CdA de La Rochelle et la Commune d'Aytré avaient convenu de poursuivre le partenariat pour mener une mission de veille foncière active en 2017. Un avenant prorogeant la convention de 3 ans avait ainsi été signé le 3 juillet 2017. Cet avenant avait été conclu dans le cadre d'une intervention sur un projet d'ensemble, un projet urbain au sens de la CdA. C'est dans ce cadre que l'EPF avait exercé trois fois le droit de préemption en révision de prix, sans donner lieu à des acquisitions.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de 350 logements dont 33% sociaux, et fait également partie d'un projet urbain d'intérêt communautaire. Plusieurs fonciers situés sur ce secteur sont mutables à court terme. C'est pour cela que la CdA de La Rochelle souhaite pouvoir se donner les moyens de pouvoir intervenir sur cette emprise de projet urbain d'intérêt communautaire. La convention entre l'EPF et la CdA de La Rochelle arrive à échéance le 30 juin 2020, aussi il est nécessaire de la prolonger afin de pouvoir intervenir.

Il est donc nécessaire d'intégrer les nouvelles dispositions du PPI de l'EPF effectives depuis le 31 décembre 2019 (article 1) et de modifier la durée de la convention (article 2).

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 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, 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. — PROROGATION DE LA CONVENTION

L'article 17 « durée de la convention projet » modifié par l'article 4 de la convention est réécrit comme suit :

La convention sera échue au 30 juin 2020, il est donc pertinent de la proroger afin de poursuivre la veille foncière.

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 le 30 juin 2023.

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

Pour rappel, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est titulaire de la garantie de rachat sur cette convention.

Fait à Poitiers, leen 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

La Commune d'Aytré représentée par
Son Maire,

.....

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