



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2021-094**

PUBLIÉ LE 14 JUIN 2021

Sommaire

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE / SREAA

R75-2021-04-15-00035 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - HOURNE Delphine (64) (2 pages) Page 3

R75-2021-04-16-00009 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - LESPIAUCQ Joseph (64) (2 pages) Page 6

R75-2021-04-15-00036 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures - LESPIELLE Marion Lauranne (64) (2 pages) Page 9

R75-2021-04-08-00011 - Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole au titre du contrôle des structures- LABEGUERIE Bruno (64) (2 pages) Page 12

DRAC NOUVELLE-AQUITAINE / site de Bordeaux

R75-2021-05-25-00006 - PROISSANS, tour de Langlade - retrait IMH (1 page) Page 15

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2021-06-04-00009 - Délibérations du bureau du 28 mai 2021 n° B-2021-075 à B-2021-101 (315 pages) Page 17

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00035

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - HOURNE
Delphine (64)



Dossier n°2021-8

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 04/01/21) présentée par Madame HOURNE Delphine, dont le siège d'exploitation est situé à Claracq, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 2 ha 80, appartenant à Madame HOURNE Delphine, sis sur la commune de Claracq,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

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

ARRETE

Article premier :

Madame HOURNE Delphine, dont le siège d'exploitation est située à Claracq (64330), est autorisée à exploiter 2 ha 80 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Commune	Référence cadastrale
Madame HOURNE Delphine,	Claracq	ZE 132

Article 2 :

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

Limoges, le 15 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

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

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

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

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-16-00009

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - LESPIAUCQ
Joseph (64)



Dossier n°2020-334

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 31/12/20) présentée par Monsieur LESPIAUCQ Joseph, dont le siège d'exploitation est situé à Arancou, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 0 ha 88, appartenant à Mesdames MARTIN Emmanuelle et MARTIN Zoé, sis sur la commune de Arancou,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

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

ARRETE

Article premier :

Monsieur LESPIAUCQ Joseph, dont le siège d'exploitation est située à Arancou (64270), est autorisé à exploiter 0 ha 88 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaires	Commune	Références cadastrales
Mesdames MARTIN Emmanuelle et MARTIN Zoé	Arancou	B 14, 18

Article 2 :

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

Limoges, le 16 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

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

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

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

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00036

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures - LESPIELLE**

Marion Lauranne (64)



Dossier n°2021-4B

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 10/01/21) présentée par Madame LESPIELLE Marion Lauranne, dont le siège d'exploitation est situé à Anglet, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 0 ha 57, appartenant à Monsieur BETBEDER Jean-Michel, sis sur les communes de Anglet et Mouguerre,

CONSIDÉRANT l'absence de demande concurrente déposée auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

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

ARRETE

Article premier :

Madame LESPIELLE Marion Lauranne, dont le siège d'exploitation est située à Anglet (64600), est autorisée à exploiter 0 ha 57 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaires	Communes	Références cadastrales
Monsieur LAMOULIATTE Gilbert, Monsieur LESPIELLE Eric	Anglet et Mouguerre	BZ 125 BM 42

Article 2 :

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

Limoges, le 15 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,

Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

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

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

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

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-08-00011

Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures- LABEGUERIE
Bruno (64)



Dossier n°2020-131B

**Arrêté portant autorisation d'exploiter un bien agricole
au titre du contrôle des structures**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) de la région Aquitaine,

VU l'arrêté de la préfète de Nouvelle-Aquitaine, en date du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 31 mars 2021 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale,

VU la demande d'autorisation d'exploiter (réputée complète le 31/12/2020) présentée par Monsieur LABEGUERIE Bruno, domicilié à Oregue, relative à un bien foncier agricole d'une superficie totale de 8 ha 73 appartenant à Monsieur DARRITCHON Jean-Pierre, sis sur les communes de Amorots Succos et Oregue,

CONSIDÉRANT que sur ces 7 ha 82, une demande concurrente sur 5 ha 52 a été déposée par Monsieur CURUTCHET Jean-Michel de Oregue en date du 10/03/21 en vue de son agrandissement,

CONSIDÉRANT que le SDREA précise dans son article 3 les rangs de priorité au regard desquelles les demandes concurrentes sont étudiées,

CONSIDÉRANT qu'avec 50,71 ha SauR par actif après reprise, la demande de Monsieur LABEGUERIE Bruno relève du rang de priorité N°4 du SDREA, « Agrandissement d'une exploitation ne répondant pas à la situation d'agrandissement ou de concentration d'exploitation excessifs, telle que définie à l'article 5 du présent arrêté »,

CONSIDÉRANT qu'avec 33,96 ha SauR par actif après reprise, la demande de Monsieur CURUTCHET Jean-Michel relève du rang de priorité N°4 du SDREA, « Agrandissement d'une exploitation ne répondant pas à la situation d'agrandissement ou de concentration d'exploitation excessifs, telle que définie à l'article 5 du présent arrêté »,

CONSIDÉRANT que dans le cas de priorité équivalente, le SDREA précise dans son article 5 les critères d'appréciation de l'intérêt économique et environnemental des demandes dont l'appréciation est réalisée à travers la grille de pondération de l'article 5 affectant des points à chaque demande constituant une note,

CONSIDÉRANT que les caractéristiques de la demande de Monsieur LABEGUERIE Bruno induisent l'attribution de 26 points, au titre des critères suivants : le revenu agricole déclaré (< à 15000 euros), au moins une production sous signe de qualité, engagement dans un programme d'amélioration des pratiques respectueuses de l'environnement, économie d'énergie et participation à la lutte contre le GES, l'adhésion à une CUMA, le statut d'agriculteur à titre principal, le nombre de chef d'exploitation (1),

CONSIDÉRANT que les caractéristiques de la demande de Monsieur CURUTCHET Jean-Michel induisent l'attribution de 28 points, au titre des critères suivants : le revenu agricole déclaré (< à 15000 euros), au moins une production sous signe de qualité, engagement dans un programme d'amélioration des pratiques respectueuses de l'environnement, l'adhésion à une CUMA, le statut d'agriculteur à titre principal, le nombre de chef d'exploitation (1), au moins une parcelle contiguë ou à proximité d'une parcelle de l'exploitation

CONSIDÉRANT que les demandes Monsieur LABEGUERIE Bruno et de Monsieur CURUTCHET Jean-Michel présentent un écart de note inférieur à 10 points,

CONSIDÉRANT que le SDREA précise dans son article 3 que lorsque l'écart de points obtenu par des candidats concurrents est inférieur ou égal à 10 points, l'autorité administrative compétente délivre plusieurs autorisations,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques,

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

ARRÊTE

Article premier :

Monsieur LABEGUERIE Bruno, domicilié à Oregue (64120), est autorisé à exploiter 8 ha 73 de terres pour les parcelles suivantes :

Propriétaire	Communes	Références cadastrales
Monsieur DARRITCHON Jean-Pierre	Amorots Succos / Oregue	A 416, 422, 423, 424, 567 / ZY 65

Article 2 :

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

Limoges, le 08 avril 2021

Pour la préfète et par délégation,
le D.R.A.A.F.,
Pour le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
L'adjointe au chef du S.R.E.A.A.,



Anne BARRIERE

Délais et voies de recours :

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

- soit un recours gracieux devant la préfète de la région Nouvelle Aquitaine ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

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

DRAC NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-05-25-00006

PROISSANS, tour de Langlade - retrait IMH



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine**

Arrêté du **25 MAI 2021**

N°

Portant radiation de l'inscription au titre des monuments historiques de la tour de Langlade de PROISSANS (Dordogne)

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II,

Vu l'article 113 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions,

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

CONSIDÉRANT que la protection de la tour de Langlade, située à PROISSANS (Dordogne) n'est plus justifiée du fait de la disparition de ladite tour,

Sur proposition de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture entendue en sa séance du 26 septembre 2017,

ARRÊTE

Article premier : Est radiée l'inscription au titre des monuments historiques de la tour de Langlade, située sur la parcelle n°87, d'une contenance de 3 240 m², située à PROISSANS (Dordogne), figurant au cadastre section AH, et appartenant en pleine propriété à Monsieur Jean-Christophe LAMAZE, né le 6 février 1969, à SARLAT-LACANEDA (Dordogne), divorcé, demeurant à PROISSANS (Langlade), par acte reçu auprès de Maître Lasserre, notaire à SALIGNAC-EYVIGUES (Dordogne) le 11 octobre 1985, et publié auprès du Bureau des hypothèques de Périgueux les 25 novembre 1985 et 2 janvier 1986, volume 4012, numéro 20.

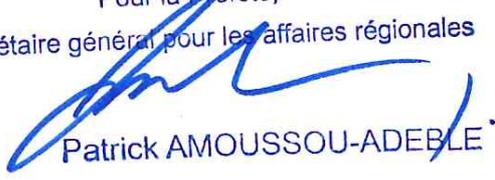
Article 2 : Le présent arrêté, dont une copie sera adressée sans délai au ministre de la culture, sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Article 3 : Il sera notifié au préfet du département, au maire et au propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Bordeaux le **25 MAI 2021**

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Site de Bordeaux 54 rue Magendie - CS 41229 - 33074 Bordeaux Cedex - Tél : 05 57 95 02 02
Site de Limoges 6 rue Haute de la Comédie - CS 43607 - 87036 Limoges Cedex 1 - Tél : 05 55 45 66 00
Site de Poitiers Hôtel de Rochefort 102 Grand'Rue - CS 20553 - 86020 Poitiers Cedex - Tél : 05 49 36 30 30
www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-06-04-00009

Délibérations du bureau du 28 mai 2021 n°
B-2021-075 à B-2021-101



B/GG/AJ – 28/05/2021 – point II-1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 075

Approbation du projet : Convention cadre relative à la densification de l'urbanisation, au recyclage foncier en mixité sociale et des fonctions entre la CdC de l'île de Ré (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 cadre relative à la densification de l'urbanisation, au recyclage foncier en mixité sociale et des fonctions entre la CdC de l'île de Ré (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention cadre relative à la densification de l'urbanisation, au recyclage foncier en mixité sociale et des fonctions entre la CdC de l'Ile de Ré (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'opérations contribuant au développement du logement aidé, de l'emploi et des équipements

Contexte : la Communauté de Communes de l'Ile de Ré compte 17 455 habitants. Par sa position insulaire et littorale, elle est très attractive touristiquement. La part des résidences secondaires est d'ailleurs de presque 61 % dans la Commune. Cette intercommunalité fait d'ailleurs l'objet d'une très forte tension foncière avec des prix immobilier et foncier allant jusqu'au double des prix Rochelais voisins.

L'enjeu est d'actualiser notre partenariat qui a permis la réalisation jusqu'alors de 100 à 150 logements locatifs sociaux, afin de poursuivre leur développement à travers de nouvelles opérations à engager.

Projet : convention cadre pour le recyclage foncier et la densification urbaine en mixité sociale.

La présente convention est axée sur trois volets distincts :

- Le développement économique
- L'habitat et le Logement
- La revitalisation des centres-bourgs

L'intervention foncière de l'EPFNA au titre de cette convention-cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles conclues entre l'EPFNA, la commune concernée et la communauté de communes.

Durée : 10 ans

Périmètre : CdC Ile de Ré

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION-CADRE N° 17-21-...

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes de l'Île de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2020-..... du 28 mai 2020 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'**EPFNA** accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

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

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

La présente convention-cadre permettra de s'assurer de la cohérence des interventions de l'**EPFNA** avec les démarches impulsées par la **CDC** et les communes-membres et portées dans le cadre de conventions opérationnelles.

L'objet de la convention :

- Définir les objectifs d'intervention de l'**EPFNA** sur le territoire Rétais
- Engager la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires
- Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain

La présente convention sera axée sur trois volets distincts, à savoir :

- Le Développement économique
- L'Habitat et le Logement
- La revitalisation des centres-bourgs

La convention-cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'**EPCI**, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'**EPCI** sera signataire.

La Communauté de Communes de l'Île de Ré

Créée le 30 décembre 1993, la CDC de l'Île de Ré regroupe toutes les communes de l'île de Ré, soit Saint-Martin-de-Ré, son siège, Ars-en-Ré, Le-Bois-Plage-en-Ré, la-Couarde-sur-Mer, La-Flotte-en-Ré, Loix-en-Ré, Les-Portes-en-Ré, Rivedoux-Plage, Saint-Clément-des-Baleines et Sainte-Marie-de-Ré pour une population de 17 455 habitants.

La CDC couvre un territoire de 85,30 km² Territoire insulaire et littoral du nord-Ouest du département, la CDC est limitrophe de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de La Rochelle (quartier de la Palice) et entretient des liens importants avec cette dernière. Elle appartient d'ailleurs historiquement à la province d'Aunis dont la capitale était La Rochelle.

L'île de Ré possède un réseau de transport intra-insulaire (navettes communautaires) et également permettant de relier l'île au continent par le pont (bus du conseil départemental) mais aussi par bateaux-

bus depuis le port de La Rochelle. Des vedettes relient également l'île de Ré et l'île d'Aix en saison touristique. La gare ferroviaire la plus proche est celle de La Rochelle, d'ailleurs reliée par navette depuis l'ensemble des Communes de l'île. Cette desserte permet notamment pour partie d'alléger la charge sur les axes de communication en période estivale. Le pont reliant l'île au continent est d'ailleurs payant afin d'inciter les usagers à prendre ces transports (notamment le bus régulier et à bas prix) et emprunter les itinéraires cyclables (le pont est gratuit pour les vélos). L'île de Ré dispose d'ailleurs d'un très bon réseau de pistes cyclables desservant l'ensemble de son territoire.

Il est par ailleurs à noter que l'aéroport le plus proche est celui de La Rochelle- Ile de Ré situé à proximité du pont reliant le continent à l'île.

Ainsi, la CDC possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques littorales et insulaires et à sa localisation à proximité immédiate de l'Agglomération de La Rochelle tout en étant à la fois un bassin de vie dynamique et une destination touristique très réputée.

A l'échelle de la CDC, une stagnation voire baisse démographique est observée depuis 2006 (-1% entre 2006 et 2017). A titre de comparaison, le Département de Charente-Maritime a connu une croissance de 8% sur cette même période.

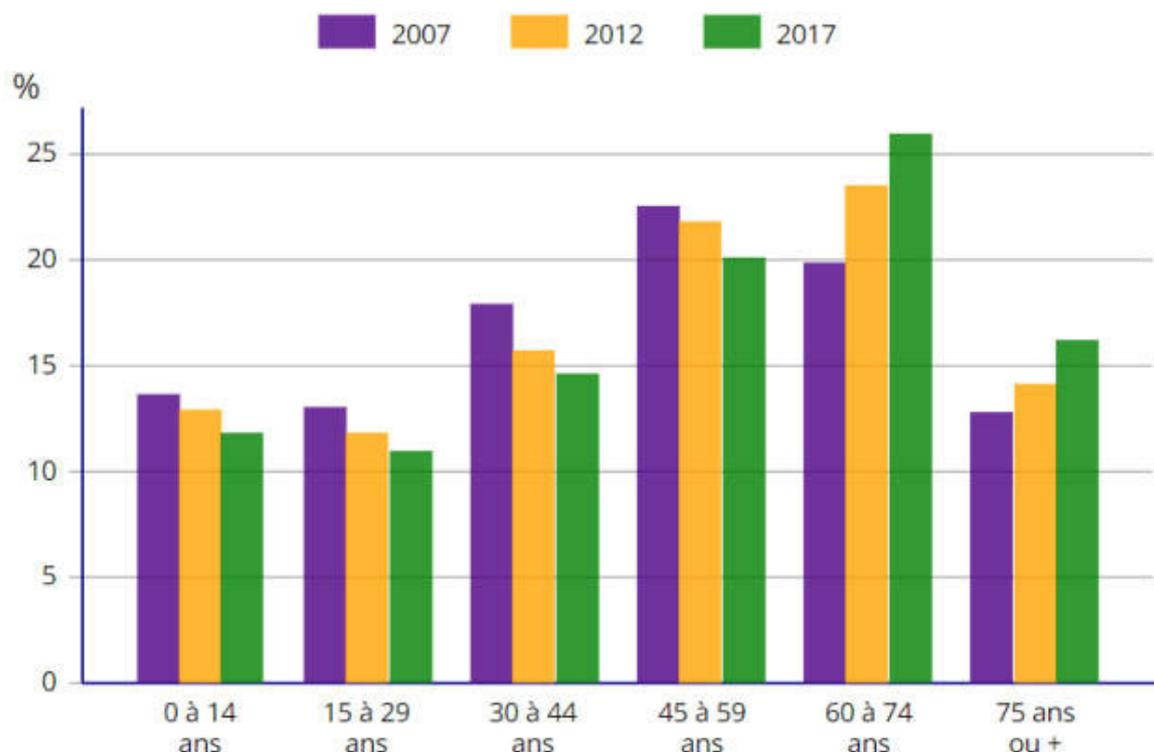
Il faut d'ailleurs noter des disparités démographiques entre les Communes sur cette question. Les Communes du nord de l'île ont en effet une tendance à stagner voire à perdre de la population à l'année depuis 2007, exceptée la Commune de Loix qui a gagné des habitants, alors qu'au sud de l'île, les Communes de Rivedoux-Plage et de Sainte-Marie-de-Ré ont réussi à maintenir leur population voire à gagner des habitants à l'année.

On relève d'une manière générale sur l'île les indicateurs démographiques suivants :

- Un solde migratoire de 0,3% en moyenne / an entre 2012 et 2017 ;
- Un solde naturel négatif depuis 50 ans
- 60% de la population a plus de 45 ans dont 40% plus de 60 ans

	POPULATION LEGALE 2007 (en vigueur en 2010)	POPULATION LEGALE 2010 (en vigueur en 2013)	POPULATION LEGALE 2011 (en vigueur en 2014)	POPULATION LEGALE 2012 (en vigueur en 2015)	POPULATION LEGALE 2013 (en vigueur en 2016)	POPULATION LEGALE 2014 (en vigueur en 2017)	POPULATION LEGALE 2015 (en vigueur en 2018)	POPULATION LEGALE 2016 (en vigueur en 2019)	POPULATION LEGALE 2017 (en vigueur en 2020)	2017 VS 2007
ÎLE DE RÉ	18 202	18 330	18 207	18 101	18 093	18 071	17 920	17 792	17 706	-496 hab
POPULATION DES 5 COMMUNES DU NORD DE L'ÎLE	4 756 (26,1 %)	4 761 (26 %)	4 684 (25,7 %)	4 596 (25,4 %)	4 517 (25 %)	4 494 (24,9 %)	4 532 (25,3 %)	4 552 (25,6 %)	4 574 (25,8 %)	-182 hab.
ARS-EN-RÉ	1 350	1 357	1 332	1 314	1 296	1 298	1 335	1 334	1 330	-20
LES PORTES-EN- RÉ	667	669	639	624	611	622	625	624	618	-49
LOIX	726	727	706	687	690	700	713	732	746	20
SAINT-CLÉMENT DES BALEINES	737	731	730	702	671	641	640	637	654	-83
LA COUARDE-SUR-MER	1 276	1 277	1 277	1 269	1 249	1 233	1 219	1 225	1 226	-50
POPULATION DES 5 COMMUNES DU SUD DE L'ÎLE	13 446 (73,9 %)	13 569 (74 %)	13 523 (74,3 %)	13 505 (74,6 %)	13 576 (75 %)	13 577 (75,1%)	13 388 (74,7 %)	13 240 (74,4 %)	13 132 (74,2 %)	-314 hab.
LA FLOTTE	2 984	2 949	2 921	2 923	2 957	2 893	2 843	2 799	2 804	-180
LE BOIS-PLAGE	2 374	2 414	2 413	2 410	2 409	2 412	2 354	2 317	2 279	-95
SAINT-MARTIN DE RÉ	2 617	2 562	2 505	2 450	2 435	2 432	2 369	2 311	2 251	-366
SAINTE-MARIE DE RÉ	3 167	3 278	3 328	3 376	3 418	3 479	3 483	3 479	3 473	306
RIVEDOUX	2 304	2 366	2 356	2 346	2 357	2 361	2 339	2 334	2 325	21

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source : INSEE

En dehors de cette analyse démographique, la CDC connaît une forte attractivité résidentielle principale et secondaire. Ainsi, elle profite d'un parc de logements récent puisque 42% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

En revanche, on observe depuis 2007 une augmentation du nombre de logements totaux (21 816 logements en 2007, 22 635 logements en 2017) coïncidant avec une stagnation de la population. Cela coïncide d'ailleurs avec un desserrement des ménages impliquant de nouveaux besoins en typologies de logements.

Du point de vue économique, la CDC génère une activité économique importante avec 6 283 emplois en 2017 (6 105 en 2007) concentrés en partie dans la sphère tertiaire (notamment liés à l'artisanat et au tourisme). Avec 75% de l'activité, le secteur est largement dominant sur l'île de Ré. Il faut également noter que la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représente presque 18% de la population Rétaise, soit le double de la moyenne départementale. Les petites entreprises et commerces sont donc prépondérants sur l'île, établissements liés pour partie au tourisme.

La CDC de l'île de Ré a approuvé son PLUi le 17 décembre 2019. Ce dernier prévoit plusieurs orientations d'aménagement et de programmations sur l'ensemble des Communes de l'île avec une réelle volonté de développement raisonné et équilibré autour de la production de logements notamment sociaux, le renforcement de l'attractivité économique avec notamment la création d'une nouvelle zone artisanale, l'amélioration des entrées et traversées de bourgs et également une volonté de préserver les espaces naturels. La CDC de l'île de Ré souhaite à ce titre renouveler son partenariat avec l'EPFNA pour l'accompagner dans ces thématiques.

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 :

- 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.
- Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de **L'EPFNA** au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Communauté de Communes de l'Île de Ré grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la Communauté de Communes et entre les communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la **CDC** sont les suivantes :

- Une offre très limitée de fonciers constructibles entraînant une envolée des prix
- Une forte concurrence des résidences secondaires et de la location saisonnière (60% du nombre total de logement).
- Une accession à la propriété difficile pour les populations originaires du territoire en raison du prix de l'immobilier (des niveaux de prix du foncier et de l'immobilier allant jusqu'au double des prix Rochelais voisins déjà élevés).
- Un parcours résidentiel à améliorer.
- Une qualité du parc de logements privé satisfaisante.
- Un besoin en logements conventionnés et logements locatifs sociaux.
- Une partie de la population en perte d'autonomie qui induit des nouveaux besoins en matière et d'accueil et d'habitat adapté.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités d'intervention entre **la CDC**, les communes membres et **l'EPFNA**

Ainsi, la convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- Limiter l'effet concurrentiel.
- Structurer le développement de l'économie présentielle, agricole et productive dans un souci d'équilibre environnemental, en limitant les extensions urbaines.
- Concevoir une urbanité durable en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels.
- Capitaliser une connaissance sur les marchés et les conditions de sorties des opérations sur le territoire, au travers des études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs et les études réalisées dans le cadre des opérations de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes.
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées...
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, pouvant permettre le traitement de fonciers dégradés.
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs (exemples : écoquartier...).
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple.
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet, notamment pour la restructuration de leur centre-ville.
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon des priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Accompagner la CDC dans son développement de logements aidés (700 demandes en 2017 sur l'île)

Par conséquent, la présente convention régie les relations contractuelles entre **l'EPFNA** et **la CDC**, à des fins d'interventions sur son territoire et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

ARTICLE 3 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPFNA

L'intervention de **l'EPFNA** a, notamment, comme objectifs :

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de **l'EPFNA** sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de **l'EPFNA**.
- En cas d'extension urbaine : nécessité d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux.
- Densité : densité brute minimum à déterminer en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains.
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimums de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être étudiés.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de **l'EPFNA** et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Mobiliser en priorité et dès que pertinent le foncier bâti ou non bâti de centre-bourg ou centre-ville.
- Etoffer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés.
- Réutiliser les emprises économiques vacantes (friches industrielles et commerciales) et s'appuyer sur les zones d'activités déjà existantes.
- Travailler sur la densification des projets, l'optimisation foncière et l'encadrement de la division parcellaire.
- Partager l'analyse des besoins et la connaissance du marché foncier.
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres.
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour **l'EPFNA**.
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs.
- Limiter la spéculation foncière.
- Développer et adapter le parc de logements aux personnes âgées et aux personnes en perte d'autonomie

En ce sens, l'intervention de **la CDC** et **l'EPFNA**, au service des communes membres s'articulera autour des enjeux posés par la sectorisation du territoire intercommunal, par l'habitat ainsi que le développement et le maintien des commerces de proximité.

4.1 – Renforcer les complémentarités au sein du territoire intercommunal

L'analyse du territoire de **la CDC** et de son évolution permet de se rendre compte que son territoire n'est pas homogène et que des disparités sont observées entre les communes membres, notamment dans les secteurs de l'habitat, du tourisme, du commerce.

Au travers de l'analyse territoriale, il apparaît des spécificités suivant les communes. L'enjeu pour **l'EPFNA** et **la CDC** sera de renforcer les complémentarités entre les communes dans un souci d'équilibre territorial. Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque commune, quel que soit sa taille pourra solliciter **l'EPFNA** à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière qui se concrétisera par une convention tripartite avec la CdC. Dans tous les cas, pour l'ensemble des communes de **l'EPCI**, les extensions urbaines seront strictement limitées et adaptées à chaque situation locale.

4.2 – Soutenir une diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire

La stagnation sur l'ensemble du territoire et le desserrement de la taille des ménages induisent une nécessaire production de logements afin de répondre aux besoins de la population présente et future. La forte proportion de l'habitat individuel, à des degrés divers selon les communes, ne permet pas de proposer un parc de logements pour tous. La diversification de l'offre globale est donc nécessaire sur l'ensemble du territoire (possibilités d'habitats individuels groupés, expérimentation de l'habitat participatif, jardins familiaux, etc.).

Le vieillissement de la population, la recomposition et le desserrement des ménages induisent une évolution de la forme de l'habitat, tant dans l'adaptabilité des logements et de leur surface pour les personnes âgées que dans une mixité plus importante des programmes. L'enjeu pour **la CDC** sera de répondre à l'ensemble de ces besoins par une offre abordable diversifiée pour tous les ménages, de tout âge et de tout niveau de ressource. La politique foncière pourra envisager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant, au travers notamment de la captation de logements vacants.

4.3 – Conforter l'activité économique communautaire tout en préservant les commerces de proximité

Structurées principalement autour de l'économie du tourisme, les activités de commerces, très importantes sur le territoire, témoignent du poids de l'économie présente sur le territoire de **la CDC**. L'enjeu pour **la CDC** et **l'EPFNA** sera de consolider l'existant qui souffre du manque de foncier disponible pour son développement.

La CDC compte 8 zones d'activités économiques existantes ou en création sur son territoire selon une répartition entre :

- Activité artisanale
- Activité commerciale
- Activité industrielle

Ces zones sont réparties assez inégalement sur le territoire Rétais (en grande majorité sur la partie sud de l'île) et sont toutes remplies à plus de 90%.

Ainsi, pour le développement et l'accueil d'activités économiques, **la CDC** et **l'EPFNA** s'engagent à mettre en œuvre les orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter les activités endogènes et développer les solutions d'accueil et d'hébergement des entreprises.
- S'agissant du potentiel foncier à valoriser, s'appuyer sur les zones déjà existantes.
- Privilégier la densification à l'extension dans le cadre de réalisation de nouvelles zones
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire en prenant en compte les questions d'accessibilité.
- Conforter les activités existantes pour les garder sur le territoire
- Conforter Le commerce de proximité participant autant au dynamisme économique et touristique des villes et à l'emploi que les grandes surfaces.

En conséquence, l'intervention de **l'EPFNA** sur le territoire de **l'EPCI** se fera dans le cadre d'opérations répondant à ces critères, sur demande de **la CDC** et/ou des communes.

ARTICLE 5 - LE CONVENTIONNEMENT

L'intervention foncière de l'**EPFNA** au titre de cette convention-cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'**EPFNA**, une commune et la **CDC**.

La convention-cadre décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent à minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La **CDC** a vocation à présenter l'action de l'**EPFNA** aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention-cadre et le modèle de convention opérationnelle. La **CDC** pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'**EPFNA** pourra être présent, à cette fin. L'**EPFNA** s'engage à appuyer les projets des communes qui lui sont soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'**EPFNA**.

La **CDC** informera l'**EPFNA** des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

ARTICLE 6 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre. La **CDC** s'engage à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l'**EPFNA** sous condition de présentation et validation des élus de la CdC au préalable.

Si l'**EPCI** est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'**EPCI** sera également signataire.

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront se faire avec l'**EPCI**. En tout état de cause, l'**EPFNA** s'engage à tenir informé la **CDC** de l'avancement des projets conventionnés ; des points réguliers seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire.

Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Concernant les études et sur sollicitations des collectivités, l'**EPFNA** pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles avec l'accord de la CDC. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'**EPFNA** et les collectivités concernées.

Habitat/Logement

Au travers des conventions opérationnelles, il conviendra de mobiliser l'action publique dans l'identification de potentialités foncières, le recyclage immobilier et foncier, la réalisation de produits habitats diversifiés en adéquation avec les besoins locaux (offre sociale, projets intergénérationnels, logements accessibles...). **L'EPFNA** pourra contribuer ainsi à l'analyse de la demande et du marché local, participera aux études de repérage des logements vacants et/ou vétustes, ainsi qu'à celui de gisements fonciers pertinents et adaptés aux besoins (bâti dégradé ou dents creuses, parcelles mutables pour des opérations d'habitat aidé...).

Développement économique

Le développement économique est un élément essentiel pour l'intercommunalité. L'intervention de **L'EPFNA**, sous son aspect technique et juridique, est fondamentale afin de permettre un développement du territoire équilibré et intégré, pouvant s'inscrire complètement dans le futur. Au travers des conventions opérationnelles, **L'EPFNA** pourra assister les collectivités dans la réalisation d'études préalables à leur intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers stratégiques. Les études qui pourront être réalisées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activités, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle, mixité des fonctions urbaines dans les projets d'aménagement en centre-bourg...

Compte-tenu du manque de foncier économique, **L'EPFNA** pourra également intervenir sur l'ouverture de nouvelles ZAE en densification de l'existant.

Centre-bourg

La reconquête d'attractivité des centres anciens consiste en une intervention forte sur le parc privé, la lutte contre l'habitat indigne et l'efficacité énergétique (enjeu de développement durable), mais aussi la mixité fonctionnelle. Aussi il conviendra de privilégier les projets d'ensemble à l'échelle d'îlots dégradés où l'habitat constitue une des composantes de ces opérations de reconquête et de gestion des dents creuses (création d'espaces extérieurs, quartiers accessibles et aérés).

La mobilisation de l'ingénierie de **L'EPFNA** et des études amont permettra de travailler à la fois sur les potentiels et les contraintes existantes, et visera à répondre aux défis d'aménagement (portage, recyclage immobilier et foncier).

Les études présentées dans chaque domaine d'intervention retenu devront permettre d'associer et de mobiliser les acteurs concernés, afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

ARTICLE 7 - LES ETUDES

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de **la CDC** comme de **L'EPFNA**. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de **la CDC**.

L'EPFNA réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec **la CDC**, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du

foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'**EPFNA** et les communes associées, ainsi que **la CDC**.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de **la CDC** sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'**EPFNA** s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec **la CDC**, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'**EPFNA** énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

A cette fin, l'**EPFNA**, dans le cadre de conventions opérationnelles, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- Dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal.
- Dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et les modalités d'intervention de l'**EPFNA**.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'**EPFNA**, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'**EPFNA** en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention-cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- **L'EPFNA** et la commune communiqueront à **la CDC** tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. **La CDC** communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- **La CDC** pourra accompagner l'**EPFNA** ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence.
- **La CDC** pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'**EPFNA** ou de ses prestataires

La CDC a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPFNA et au-delà.

L'EPFNA pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la CDC, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

ARTICLE 8 - L'INTERVENTION FONCIERE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention-cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPFNA définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPFNA et la CDC s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

Si une commune-membre de la CDC est titulaire d'un droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPFNA :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation et de veille.
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure définie à l'article 2.1 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPFNA pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la CDC.

ARTICLE 9 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La CDC mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPFNA des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage.
- La CDC sera conviée à toute réunion de pilotage.
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPFNA et de la CDC pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention-cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la CDC.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPFNA destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir.
- Mettre à jour les éventuels engagements financiers pluriannuels.

ARTICLE 10 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention-cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention-cadre.

La présente convention-cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention-cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention-cadre.

ARTICLE 11- CONTENTIEUX

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

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

Fait à, le, en trois exemplaires originaux.

La Communauté de Communes de
l'Île de Ré, représentée par son
Président,

Lionel QUILLET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, n°
.....en date du.....



B/NP/LR – 28/05/2021 – point II-2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 076

Approbation du projet : Convention cadre de stratégie d'intervention foncière en matière d'habitat et de développement économique entre la CU du Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre de stratégie d'intervention foncière en matière d'habitat et de développement économique entre la CU du Grand Poitiers (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention cadre de stratégie d'intervention foncière en matière d'habitat et de développement économique entre la CU du Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

Objet : Dans la continuité du travail engagé depuis 2014, Grand Poitiers et l'EPFNA renouvèlent leur partenariat, afin d'assister les communes membres dans leurs ambitions de renouvellement urbain et de structurer les modalités de travail.

Contexte : Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu), créée au 1er janvier 2017, résulte de la fusion de cinq Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI), située au cœur du département de la Vienne. Située sur l'axe nord-sud, de Paris-Bordeaux et est-ouest, elle constitue un pôle d'équilibre dynamique au nord de la région Nouvelle-Aquitaine.

Grand Poitiers Communauté urbaine et la Commune de Poitiers sont aussi lauréats du plan national "Action Cœur de Ville" (ACV), mais également « Territoires pilotes de la sobriété foncière ».

Projet : L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre la Communauté urbaine, les communes membres et l'EPFNA.

Elle a pour objet de mettre en œuvre les principes suivants, répondant aux enjeux du territoire :

- Favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation
- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels
- Maîtriser la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées
- Favoriser un aménagement urbain répondant aux enjeux du développement touristique.
- Favoriser un aménagement urbain en préservant les espaces naturels et agricoles
- Favoriser l'insertion d'espaces naturels en ville

Durée : jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2022

Périmètre : Grand Poitiers Communauté urbaine

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 00035 - Code APE 8413

La nouvelle carte de Grand Poitiers

40 communes composent la nouvelle communauté d'agglomération



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**CONVENTION CADRE N° 86-21- ...
DE
STRATEGIE D'INTERVENTION FONCIERE
EN MATIERE D'HABITAT, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS**

ENTRE

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Grand Poitiers Communauté urbaine, dont le siège est 15 place du Mal Leclerc- 86 000 Poitiers – représentée par **Madame Florence JARDIN**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du 25 juin 2021,

ci-après dénommée « **Communauté urbaine** » ou « **Grand Poitiers** » ;

d'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération bureau n°B-2021-..... du 28 mai 2021

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

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

L'EPFNA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par les EPCI et dans ce cas la Communauté urbaine, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de la Communauté urbaine pour structurer des opérations éventuelles : réalisation de gisements foncières, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

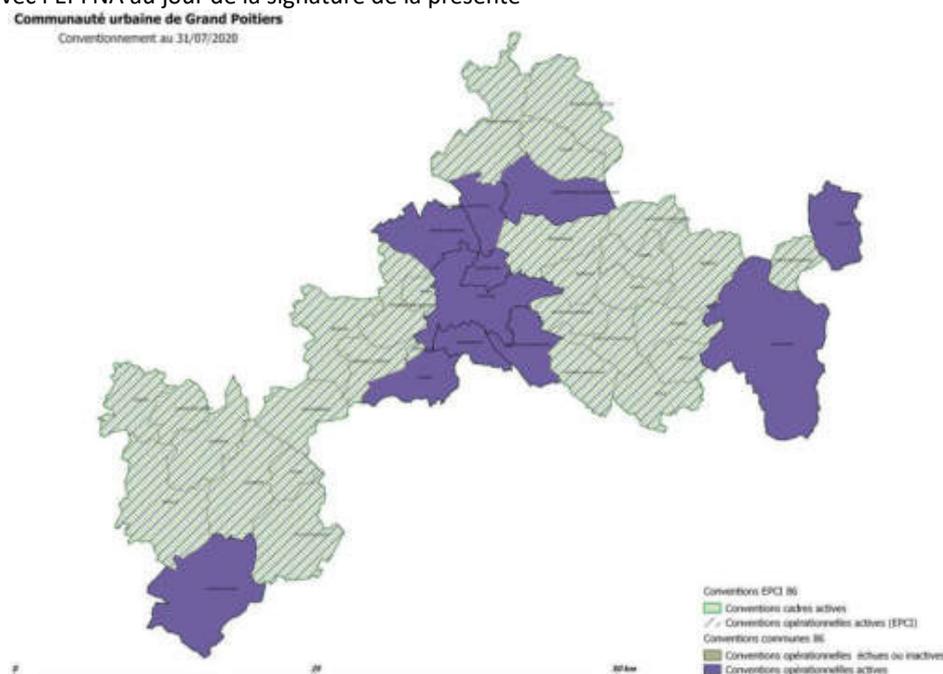
La mise en œuvre des projets est réalisée au travers de conventions qui peuvent intégrer également des études. Ces études sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

La convention a pour objet :

- **d'assister les communes de la Communauté urbaine dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;**
- **de définir les objectifs partagés de la Communauté urbaine à travers ses documents de planification, et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;**
- **d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (réalisation de gisements foncières, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).**

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec la Communauté urbaine, dans le cadre de conventions opérationnelles dont la Communauté urbaine sera signataire.

Sous l'égide de la précédente convention-cadre n°86-14-004, conclue le 26 septembre 2014, 11 communes ont conventionné avec l'EPFNA au jour de la signature de la présente



Grand Poitiers Communauté urbaine

Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu), créée au 1er janvier 2017, résulte de la fusion de cinq Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : la Communauté d'agglomération de Grand Poitiers (13 communes), la

Communauté de Communes du Val Vert du Clain (6 communes), 4 communes de la Communauté de communes du Pays Chauvinois, la Communauté de communes de Vienne et Moulière (10 communes) et la Communauté de communes du Pays Mélusin (9 communes). La Communauté urbaine compte presque 200 000 habitants, répartis sur 40 communes.

La Communauté urbaine doit gérer sur son territoire des compétences, regroupées selon 7 domaines, à titre obligatoire :

- Le développement et aménagement économique, social et culture ;
- L'aménagement de l'espace communautaire ;
- L'équilibre social de l'habitat ;
- La politique de la ville ;
- Les services d'intérêt collectif ;
- La protection de l'environnement et du cadre de vie ;
- L'aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

La mise en application sur le territoire de ces compétences peut être différente en fonction des communes : celles-ci gardent une certaine autonomie sur de nombreux domaines.

Située au cœur du département de la Vienne, à 340 km au sud-ouest de Paris, 105 km de Tours, 120 km d'Angers, 130 km de Limoges, 180 km de Nantes et à 220 km de Bordeaux, dotée d'un aéroport, des dessertes TGV, et LGV Sud Europe Atlantique (Poitiers - Paris : 75 min et Poitiers - Bordeaux : 55 min) et du passage de l'A10, Grand Poitiers est la 2ème agglomération la mieux desservie de Nouvelle-Aquitaine. Cette situation stratégique sur l'axe nord-sud, de Paris-Bordeaux et est-ouest, lui permet de constituer un pôle d'équilibre dynamique au nord de la région Nouvelle-Aquitaine et de jouir d'une position favorable bien au-delà des frontières de la Région. Les attraits touristiques, patrimoniaux et culturels sont indéniables et doivent être soutenus.

L'évolution démographique est en constante augmentation depuis 1968, pour atteindre, au 1er janvier 2017, 192 925 habitants, sur les 40 communes de GPCu, dont plus de 46% sur la ville de Poitiers (88 665 hab.). La croissance démographique du territoire est due à un solde naturel largement positif.

La jeunesse de la population s'explique, également, par la part importante d'élèves et d'étudiants (17% des 15-64 ans) liée essentiellement à la présence de l'université et d'écoles d'enseignement supérieur sur le territoire. Ainsi, les actifs ne représentent que 70% des 15-64 ans.

La structure de la population suit cette tendance démographique. En effet, de manière structurelle, la Communauté urbaine, bénéficie d'une large représentation de jeunes ménages et d'une sous-représentation des ménages de plus de 60 ans. L'indice de vieillissement (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans) est de 75 contre 71 en moyenne nationale.

Cependant cette croissance démographique positive tirée par le solde naturel a commencé à ralentir depuis ces dix dernières années. Cela correspond à une tendance nationale, avec une baisse de la population qui se situe dans les grandes tranches d'âges de 15 à 60 ans et une hausse de la population de plus de 60 ans.

Outre ces spécificités démographiques, le territoire est aussi marqué par des profils socioprofessionnels variés dans lesquels sont surreprésentés : les employés, les professions intermédiaires et les cadres. La Communauté urbaine repose sur un tissu économique riche et diversifié d'administrations, d'une offre de formation d'excellence, d'entreprises de renom et d'une palette variée de PME-TPE, le territoire regroupant 70 % des entreprises du département. En 2017, l'INSEE recense 95 288 emplois sur le territoire de Grand Poitiers. La majorité d'entre eux sont situés sur Poitiers (et ses communes adjacentes) et sur le Futuroscope (communes de Chasseneuil-du-Poitou et Jaunay-Marigny). Parmi les sites regroupant un grand nombre de salariés, outre l'université, nous pouvons citer :

- Le Centre hospitalier universitaire (CHU) : emploie 1 768 personnes en personnel médical et l'équivalent de 5 000 personnes non médical.
- La zone d'activités du Futuroscope : Couvrant environ 200 ha, le site réunit 150 000m² de bureaux, environ 250 établissements, une dizaine d'hôtels, le Palais des Congrès, soit 7 000 salariés (soit 6,5% de l'emploi hors secteur public de la Vienne), 2 000 étudiants, 500 chercheurs.

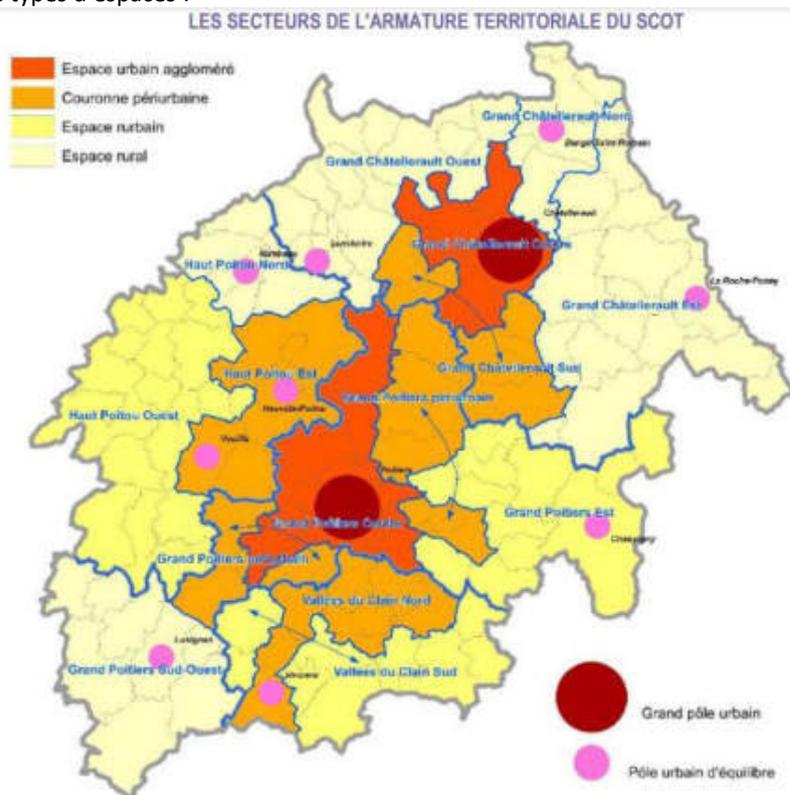
En matière économique, la baisse du nombre d'emplois concerne d'avantage le domaine industriel. Sur les problématiques foncières les projets d'activité économique sont toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites. Une nécessaire adaptation de l'économie et des zones d'activités se fait parfois ressentir.

En croisant les pôles d'emplois, dynamiques démographiques et réseaux routiers, une structure Communautaire commence à se dessiner. En effet, Grand Poitiers dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois, que l'on retrouve, également, dans l'armature territoriale du SCoT du Seuil Poitou. Ce SCoT, approuvé le 11

février 2020, définit le projet de ce territoire autour de 4 grandes orientations :

- Un positionnement stratégique pour l’économie du territoire ;
- Une stratégie de complémentarités et solidarités territoriales ;
- Des villes et des bourgs renouvelés et de qualité ;
- Des ressources naturelles valorisées.

Le SCoT définit 4 grands types d’espaces :



Sur le volet habitat :

A l’échelle de la Communauté urbaine, le parc de logements est très différent selon les secteurs et sur 106 396 logements recensés en 2017, une majorité sont des maisons individuelles (55%). Le développement important de l’habitat individuel a entraîné une importante consommation d’espace.

Le parc social est concentré à 78 % sur la ville centre et 63 % des logements sociaux de Poitiers sont situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Une mixité sociale est à renforcer et un rééquilibrage territorial est nécessaire. Il y a également un fort enjeu de réhabilitation énergétique car 40 % des logements sociaux ont été construits avant 1974.

Le parc privé montre par endroit des signes de fragilité, avec :

- un taux de vacance importante et en augmentation depuis les dix dernières années ;
- un parc privé potentiellement dégradé et indigne sur Poitiers, le Sud-Ouest Mélusin et l’Est Chauvinois ;
- des copropriétés montrant des risques de fragilité à Poitiers ;
- des propriétaires occupants modestes, nombreux sur le Sud-Ouest Mélusin, et l’Est Chauvinois.

Le tissu des centres-bourgs, des centres-anciens, et quartier gare est, ainsi, fragilisé avec une vacance de logement et commerciale.

Malgré un déséquilibre de production et de diffusion de logements entre le centre urbain aggloméré, les communes périphériques et le reste du territoire, le marché immobilier est assez dynamique et les prix sont modérés.

Le marché locatif est à :

- 68% des logements locatifs situés à Poitiers ;
- Loyers modérés et assez stables ces dernières années, sauf pour les T1 (+10% entre 2013 et 2016) ;
- Poitiers parmi les villes universitaires les moins chères de France ;

Avec l'élargissement du périmètre, il était essentiel de doter la Communauté urbaine d'une véritable stratégie en matière d'habitat :

- un développement équilibré du parc social conduit en même temps que la rénovation des logements existants doit permettre une maîtrise partagée de la mixité sociale ;
- la rénovation du parc privé et son adaptation aux nouveaux besoins doivent permettre de réduire la vacance là où elle existe, de mettre en valeur le patrimoine bâti et de lui redonner de l'attractivité ;
- le développement raisonné de l'urbanisation, en priorisant le renouvellement urbain pour permettre de compléter la production de logements afin de satisfaire l'ensemble des besoins, permettant également de préserver les paysages naturels et urbains.

Consciente de l'ensemble de ces problématiques majeures de son territoire, et soucieuse de soutenir l'attractivité et le dynamisme, Grand Poitiers a mené de nombreuses actions qui ont vu le jour ces dernières années, notamment avec l'élaboration de documents de planification, comme le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, approuvé le 6 décembre 2019, en harmonie avec les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou et les principes du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Grand Poitiers Communauté urbaine et la Commune de Poitiers sont aussi lauréats du plan national Action Cœur de Ville (ACV) répondant à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Dans le cadre de ce programme ACV, la Commune de Poitiers et Grand Poitiers Communauté urbaine, ainsi que des partenaires financeurs et locaux, ont signé une convention cadre, le 1er octobre 2018.

Ce dispositif est maintenant complété par la démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » qui est un nouvel outil pédagogique et partagé d'aide à la décision et à l'innovation. Cette initiative nationale vise à inscrire le projet de territoire dans un processus d'aménagement durable, résilient et inclusif et de lutter contre l'étalement urbain, en accompagnant la stratégie « zéro artificialisation nette » (ZAN). Un accompagnement fort en ingénierie sera nécessaire afin d'identifier les potentiels fonciers et immobiliers dans le tissu urbain existant et de développer des projets réalisables à court terme (3 à 5 ans).

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

L'EPFNA, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté urbaine 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre la Communauté urbaine, les communes membres et l'EPFNA

Dans la continuité du travail engagé depuis 2014, Grand Poitiers et l'EPFNA renouvèlent leur partenariat, afin de mettre en œuvre les principes suivants, répondant aux enjeux du territoire :

- Favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales ;
- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance du parc de logements, en améliorant l'habitat privé existant, et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant toujours l'offre de logements, entre logement libre, logement abordable et logement social, en particulier dans les communes concernées par un déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU ;

- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension aux vocations économiques des secteurs, à leur proximité à d'autres zones d'activités, ou leur proximité aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées ;
- Favoriser un aménagement urbain répondant aux enjeux du développement touristique. ;
- Favoriser un aménagement urbain en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Favoriser l'insertion, d'espaces naturels en ville, dans les projets ;

En ce sens, l'intervention de la Communauté urbaine et l'EPFNA, au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs, tout en préservant et en contribuant la biodiversité, la création d'espaces naturels en ville, d'espaces agricoles en ville, et d'espaces « ilots de fraîcheur ».

ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS MUTUELS ET LES PRINCIPES D'INTERVENTION

La Communauté urbaine dispose de plusieurs documents cadre qui fixent, pour les politiques publiques qu'elle mène, les objectifs qu'elle doit atteindre dans les prochaines années. Le partenariat entre l'EPFNA et Grand Poitiers doit nécessairement s'inscrire en compatibilité avec les orientations de ces documents.

2.1 Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire

Grand Poitiers est une nouvelle collectivité territoriale qui englobe plus de la moitié des habitants du département de la Vienne. Cette communauté urbaine est très récente, elle a été créée il y a quatre ans, son organisation peut encore être fragile. Les interventions doivent nécessairement respecter et renforcer son l'articulation de l'armature territoriale, tel que le SCoT du Seuil Poitou l'a défini :

Ville centre avec toutes les aménités

- Parc de logements diversifiés
- Beaucoup de logements locatifs, notamment sociaux
- Vacance assez importante
- Beaucoup de ménages précaires
- Beaucoup de jeunes et d'étudiants, beaucoup de familles monoparentales

Communes avec un caractère urbain (assez denses, zone d'emplois, transports en commun, équipements, commerces, services, logement social...)

- parc de logements récent
- part non négligeable de logements locatifs
- peuplement diversifié

Communes périurbaines proches et/ou bien reliées à la ville centre

- parc de logements récent
- forte dynamique de production de logements
- peu de vacance
- part importante de propriétaires occupants
- population familiale assez aisée

Autres communes périurbaines

- très peu de logements locatifs
- peuplement familial avec des niveaux de revenus plus diversifiés

Centralités secondaires (zone d'emplois, équipements, commerces, services, logement social...)

- une partie du parc de logements assez ancienne
- part non négligeable de logements locatifs
- faible dynamique de production
- forte vacance
- population vieillissante

Communes à caractère rural

- parc de logements ancien important

- très faible dynamique de construction
- forte vacance
- population vieillissante et précaire

Chaque maillage du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale. Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque commune, quel que soit sa taille pourra solliciter l'EPFNA à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de la réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière.

Pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité, les extensions urbaines seront strictement limitées et adaptées à chaque situation locale.

2.2 Accompagner la production de logements en fonction des besoins

Une hausse de la population, le taux de vacance du parc ancien et la diminution de la taille des ménages, montrent qu'une production de logements reste nécessaire. Les orientations du PLH se basent sur un scénario de développement démographique à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers de +0,6% par an sur la période 2019-2024. Il implique la production de 1 000 nouveaux logements par an dont 220 logements locatifs sociaux.

Un taux de vacances du parc ancien et malgré la hausse de la population s'explique, aussi, par une désaffection pour les logements anciens, notamment en raison de leur inadaptation aux modes de vies actuels et/ou de leur coût trop élevé en matière de rénovation. Le traitement des logements vacants sera essentiel pour les communes.

Les Communes de la couronne périurbaine possèdent une dynamique d'emplois et de population affirmés. Très dépendantes et complémentaires de la dynamique du pôle central, mais aussi de bons niveaux de commerces et services, la part des appartements et des petits logements (T2/T3) est sous représentée au regard du volume de petits ménages (personnes âgées, famille monoparentale...). Dès lors, il existe une certaine déconnexion entre le parc actuel et la taille des ménages. La production de logements des plus petites tailles et de statut différent pourrait permettre de faciliter la vente de maisons à destination des jeunes ménages qui ont actuellement plutôt tendance à s'orienter vers le marché du neuf. Les logements locatifs sociaux doivent être développés sur ces secteurs, afin de renforcer la mixité sociale et un rééquilibrage territorial.

Les espaces rurbains qui comportent notamment un taux de logements vacants importants dans le centre ancien mais possèdent encore un tissu commercial et de services intéressants doivent réintroduire une diversité de population au sein du bourg afin de restreindre les extensions urbaines qui déstructurent le tissu ancien et diminuent la rentabilité des activités commerciales.

Les communes plus « rurales », les moins dotées en commerces et services doivent poursuivre leur développement et accueil de manière mesurée. En effet, un afflux trop important de population, notamment de jeunes ménages actifs en provenance du pôle urbain pourrait induire une demande difficilement réalisable en termes de services de proximité ou de nouveaux commerces.

La production de logements s'avère encore nécessaire malgré la baisse de la taille des ménages et de la vacance d'une partie du parc. Une limitation du mitage et le recours à une production plus économe en espace est une solution pérenne pour ces territoires.

En ce sens, le partenariat entre Grand Poitiers et l'EPFNA devra viser une production mesurée et ciblée de logements sur l'ensemble du territoire, tout en respectant les principes suivants :

- Accompagner la réalisation de l'ensemble des étapes du parcours résidentiel sur le territoire
- Diversifier la production de logements en fonction des enjeux locaux
- Limiter la consommation foncière
- Reconquérir le logement vacant et insalubre

Pour atteindre ces objectifs, le PLH définit un programme de 18 actions thématiques. En outre, il comprend une fiche par commune déclinant les objectifs et actions à mettre en œuvre à l'échelle communale. L'EPFNA pourra accompagner les communes membres et les actions sur le volet foncier que Grand Poitiers a défini dans son PLH, via des conventions opérationnelles.

2.3 Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens

Grand Poitiers, depuis 2015, a mis en place des programmes de réhabilitation des logements anciens dégradés. Face à une forte fragilisation de ses centres bourgs et des indicateurs sociaux, la Communauté urbaine et l'EPFNA

souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPFNA et de la Grand Poitiers en faveur de la production de logements devra avant tout prioriser la reconquête de friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action communautaire devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi Grand Poitiers et l'EPFNA s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPFNA pourra accompagner les communes membres qui le souhaitent à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre de programmes animés en lien avec l'ANAH (Programme d'intérêt Général à l'échelle de Grand Poitiers, OPAH RU Centres bourgs pour une quinzaine de communes et OPAH RU Action Cœur de Ville à Poitiers et Buxerolles), des projets de réhabilitation permettant un effet levier et visant la production de logements à destination de l'accession ou en loyer conventionné, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.

2.4 Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines

Très structuré par l'activité tertiaire, le territoire communautaire l'est aussi pour l'économie touristique et connaît une croissance soutenue depuis plusieurs années. Si le développement des activités économiques sur le territoire génère d'importants besoins fonciers, la réponse à ces derniers doit se faire de manière organisée, en évitant un étalement urbain excessif et en veillant aussi à couvrir l'ensemble du territoire communautaire.

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/tertiaires/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Communauté urbaine et l'EPFNA s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- S'appuyer sur les zones déjà existantes et privilégier le développement des zones de proximité au plus près des bassins de vie
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

Afin de poursuivre son développement économique, Grand Poitiers vise la valorisation de ces atouts naturels, patrimoniaux et industriels pour structurer une économie porteuse d'emplois.

En ce sens, l'EPFNA pourra par le biais d'une convention opérationnelle accompagner la Collectivité dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière basée sur une analyse fine des atouts à valoriser et des potentiels d'implantation d'activités, autant au sein de zones d'activités que des bourgs de toutes tailles.

2.5 Renforcer l'observatoire habitat-foncier et consommation d'espace

La connaissance des marchés et l'observation foncière permettent d'optimiser l'intervention foncière pour apporter la réponse la plus adaptée aux enjeux de chaque territoire. En effet, il est nécessaire de connaître avec précision le marché, les disponibilités et les valeurs foncières pour aider les collectivités territoriales à définir une stratégie d'intervention foncière ainsi que des projets adaptés à leur territoire.



Grand Poitiers souhaite mettre en place un réel observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace. L'EPFNA pourra accompagner cette démarche et :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles et dans le cadre des documents de planification, et les contacts avec les opérateurs ;
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées et effectuer une veille foncière ;
- Diffuser ces connaissances auprès de la Communauté urbaine et des communes ;
- Développer des actions de recensement des opérateurs et entretenir des démarches collaboratives afin de faciliter la sortie des projets ;
- Développer, dans la mesure du possible, des actions à caractère expérimental avec des opérateurs à caractère de démonstrateur ;
- Développer selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches ou d'emprises économiques sous utilisées.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS SPECIFIQUES AU PROGRAMME ACV, PVD ET TPSF

Dans un contexte où le marché immobilier est peu tendu mais où la consommation foncière est difficile à contenir, il était essentiel pour Grand Poitiers et la Commune de Poitiers d'être lauréat du plan national « Action Cœur de Ville » (ACV) mais aussi de la démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » (TPSF), et « Petites villes de demain ». Ces dispositifs répondant à une double ambition. D'une part, d'améliorer les conditions de vie des habitants et conforter le rôle de moteur dans le développement du territoire et d'autre part, à inscrire le projet de territoire dans un processus d'aménagement durable, résilient et de lutter contre l'étalement urbain, en accompagnant la stratégie « zéro artificialisation nette » (ZAN). Le partenariat et les engagements mutuels, entre l'EPFNA et Grand Poitiers, décrits, à l'article 1 et 2 de la présente convention cadre, répondent également à ces démarches communes.

Un accompagnement fort en ingénierie sera nécessaire afin d'identifier les potentiels fonciers et immobiliers dans le tissu urbain existant et de développer des projets réalisables à court terme (3 à 5 ans), ainsi l'EPFNA pourra mettre à disposition ces ressources :

En phase diagnostic :

- Contribution à la rédaction du cahier des charges pour les études de gisement foncier sur les secteurs à fort potentiel définis par Grand Poitiers;
- Participation au comité technique de suivi de la mission d'AMO ;
- Mobilisation de son expertise et de ses compétences sur la question foncière dans la communauté urbaine.

En phase opérationnelle :

- Conclusion de conventions d'intervention pour la maîtrise foncière des ilots repérés comme stratégiques lors du diagnostic, en compléments des autres acteurs mobilisés ;
- Apports complémentaires de l'EPFNA en tant que de besoin : études, travaux de dépollution/démolition, consultations d'opérateurs, ...
- Contribution à l'expérimentation de démarches innovantes en faveur de recyclage ou de sobriété foncière ;
- Contribution au montage d'opérations, en coordination avec les opérateurs si besoin.

3.1 Le cahier des charges de l'étude de gisement foncier

La Communauté urbaine souhaite se doter d'un gisement foncier qui a pour finalité d'être un outil d'aide à la décision pour elle-même et ses communes membres en ce qui concerne le développement de leur urbanisation et la stratégie foncière qu'elles doivent mener. Plus précisément, cette étude doit aider la collectivité à identifier les opportunités foncières de son territoire (fonciers mobilisables ou dents creuses) et ainsi finaliser la stratégie d'intervention dans laquelle doit s'intégrer l'intervention de l'Établissement, notamment dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols. Le gisement foncier se composera :

- D'une dimension cartographique et d'un travail de terrain permettant d'identifier et de repérer et de recenser les fonciers mutables, densifiables et les dents-creuses, afin de révéler tout le potentiel foncier.
- D'une dimension foncière qui permettra d'approfondir les connaissances grâce à la réalisation de fiches de synthèses, détaillant les caractéristiques pour chaque sites repérés (cadastre, surface, adresse, relevé de propriété, identification des propriétaires, dureté foncière, etc.), et la mise en relation avec les documents d'urbanisme, pour rappeler si des projets avaient déjà été inscrits.

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage de cette étude et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera le prestataire et assurera le suivi et résultats de l'étude, en étroite concertation avec Grand Poitiers, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de cette étude, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité, la présence de l'EPFNA sera impérative afin d'avoir toutes les informations nécessaires et pouvoir valider par la suite le service fait du prestataire.

3.2 les périmètres de l'étude de gisement foncier

L'EPFNA réalisera l'étude de gisement foncier sur les périmètres présentés, par la Communauté urbaine, dans le cadre de sa candidature au dispositif « Territoires pilotes de la sobriété foncière » (TPSF), cela concerne :

- Le renouvellement des cœurs de ville/ cœurs de bourg : Poitiers, Saint-Benoît, Migné-Auxances, Chauvigny, Lusignan ;
- La mobilisation et la requalification de foncier des zones d'activités économiques et commerciales (à Chasseneuil-du-Poitou, Fontaine-le-Comte et zones République I, II, III et IV) ;
- Le renouvellement du quartier de la Gare de Poitiers ;
- Le quartier du Pont-Neuf à Poitiers ;

Grand Poitiers doit identifier et affiner les périmètres de réalisation du gisement foncier, afin que l'EPFNA puisse finaliser le cahier des charges.

3.3 Le financement de l'étude de gisement foncier

Dans le contexte lié aux mesures sanitaires, les études de gisement foncier sont pour le moment externalisées par l'EPFNA. Le coût de cette externalisation doit normalement être imputé à la convention liant l'EPFNA à la collectivité.

Or, dans le cadre exceptionnel, du dispositif « Territoires pilotes de la sobriété foncière » (TPSF), et afin de permettre un accompagnement optimal de Grand Poitiers dans ses projets fonciers et aider à avoir des données précises et pertinentes, cette étude est **prise en charge en totalité sur les fonds propres de l'EPFNA**, elle ne sera pas refacturée à la Communauté urbaine (étude déstockée).

ARTICLE 4 – LE CADRE CONVENTIONNEL DES OPERATIONS

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme, l'intervention de l'EPFNA se fait, systématiquement, par le biais de conventions opérationnelles, adoptée par le conseil municipal, le conseil communautaire et par les instances délibératives de l'EPFNA.

Par le biais des conventions opérationnelles, l'EPFNA peut ainsi :

- Observer, étudier, diagnostiquer, expertiser,
- Contractualiser, négocier, acheter,

- Gérer, démolir, dépolluer, valoriser,
- Céder des biens fonciers ou immobiliers pour permettre l'émergence de projets.

Le règlement d'intervention (RI), en vigueur depuis le 1er janvier 2019, définit et précise les modalités générales de l'intervention de l'Établissement, encadrées par un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI).

Les conventions opérationnelles sont prises en application de la convention-cadre et sont passées entre l'EPFNA, la Communauté urbaine et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Les conventions opérationnelles ont pour objectif de définir l'intervention de l'EPFNA.

Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPFNA au profit des collectivités concernées, mais aussi les conditions de conduite d'études et les modalités d'appui à la revente du foncier, etc. Pour mémoire, l'EPFNA ne se substitue jamais au rôle de Grand Poitiers. Il intervient en outil d'aide à la décision et en outil d'intervention au service et sous le pilotage des orientations fixées par la Communauté urbaine, en appui de cette dernière.

Chaque convention précise les engagements de l'EPFNA et de la collectivité ou de la Communauté urbaine pour permettre l'élaboration puis la réalisation des projets visés. Elle fixe sous la forme d'un plafond de dépenses, le plafond financier d'intervention de l'EPFNA.

Une convention opérationnelle est signée par l'EPFNA, une commune membre de Grand Poitiers et la Communauté urbaine. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPFNA et Grand Poitiers pourront être seuls signataires.

La Communauté urbaine s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention afin d'articuler ces projets avec les stratégies d'aménagement des communes et avec la stratégie de développement de l'habitat de Grand Poitiers, et de définir l'implication de chaque signataire dans les projets concernés.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants, en accord avec les signataires, dont la Communauté urbaine sera signataire.

Si la Communauté urbaine est, ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera à l'EPFNA au titre des conventions opérationnelles selon les périmètres définis par celles-ci.

Dans le cas où les biens acquis ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la collectivité est tenue de racheter à l'EPFNA les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues au terme de la durée conventionnelle de portage.

De même, dans le cas d'une convention opérationnelle entre l'EPFNA et la Communauté urbaine, au terme de la durée conventionnelle de portage, Grand Poitiers est tenue de racheter à l'EPFNA les biens qu'il a acquis, dans les conditions prévues.

ARTICLE 5 – LE CADRE PARTENARIAL

4.1 Engagements généraux

L'EPFNA et la Communauté urbaine s'engagent à respecter les termes de cette convention cadre et à autoriser la mise en œuvre de conventions opérationnelles qu'à la condition qu'elles ne compromettent pas les critères d'intervention définis aux articles 1 et 2 de la présente convention. Il s'agira par conséquent de conjuguer les objectifs de développement durable, le PPI de l'EPFNA et les politiques communautaires définies par les documents cadre de Grand Poitiers.

L'EPFNA, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté urbaine 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.

La Communauté urbaine informera l'EPFNA des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire. Elle appuiera et accompagnera autant que possible les projets portés par les communes et l'EPFNA (instruction, analyse des projets, recherche de financements, ...).

4.2 Sollicitation de l'intervention de l'EPFNA

La Communauté urbaine a vocation à présenter l'action de l'EPFNA aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes

d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle annexée à la présente convention.

Pour solliciter l'intervention de l'EPFNA, les communes peuvent contacter en premier lieu l'EPFNA qui en fera ensuite part à Grand Poitiers (Direction du xxx). Grand Poitiers donnera son avis quant à sa participation à la réunion qui a pour objectif de définir le cadre d'intervention de l'EPFNA et le projet de convention opérationnelle. Ainsi des réunions entre les communes intéressées, l'EPFNA et potentiellement la Communauté Urbaine seront organisées afin de définir un éventuel partenariat et le cas échéant un projet de convention.

Le projet de convention opérationnelle est rédigé par l'EPFNA et ensuite analysé par les services de la commune et de la Communauté urbaine afin de valider que les objectifs poursuivis s'inscrivent dans ceux de la convention cadre. Le projet de convention opérationnelle est soumis aux instances respectives.

4.2 Identification des personnels référents

Au cours de la vie du dossier, la Communauté urbaine pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l'EPFNA afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de la Communauté urbaine sur les opérations en cours sur le territoire de Grand Poitiers.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPFNA.

Il est essentiel d'identifier et de partager les contacts des personnes référentes afin de clarifier et de faciliter les échanges entre la Communauté urbaine :

a) Le Comité de Pilotage

Le comité de Pilotage pourra être composé :

- Par les élus de Grand Poitiers et Vice-Présidents en charge de l'urbanisme, foncier ou fonction de certains sujets les Vice-Présidents en charge du développement économique, ou du logement social ou de la politique de la ville, mais également du DGS de Grand Poitiers.
- L'EPFNA sera représenté par son Directeur Général, le Directeur Territorial de la Vienne et le chef de projets et/ou chargé d'opérations compétent sur ce territoire.

b) Le Comité Technique

Le comité Technique pourra être composé de :

- des responsables en charge de l'urbanisme et de l'habitat, de la stratégie foncière, du Programme Action Cœur de Ville de Grand Poitiers, de l'AMI territoires de sobriété foncière ;
- Chef de projets et Chargés d'opérations foncière de l'EPFNA :

c) Les partenaires externes

En fonction des projets des partenaires externes pourront être présent au comité technique ou de pilotage, comme la SEM locale (SEP), la Caisse des dépôts, les services de l'Etat (DDT, Préfecture) mais aussi le Départements ou la Région notamment au sujet de subventions ou d'aides financières qui peuvent être allouées aux projets.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

4.3 Suivi et bilan d'intervention

La Communauté urbaine est associée à toute réunion de pilotage concernant la mise en œuvre des conventions opérationnelles dont elle est signataire, à l'invitation de la commune lorsque la réunion n'a pas lieu au siège de Grand Poitiers.

La Communauté urbaine, l'EPFNA et la commune définissent ensemble les contours de la convention opérationnelle et des études projetées, dans le cadre de son rôle de conseil aux communes.

La Communauté urbaine est informée régulièrement de l'avancement des acquisitions conclues sur les périmètres de réalisation et/ou de veille. Elle apporte son soutien technique et opérationnel et met en œuvre tout moyen permettant une concrétisation des projets des collectivités bénéficiant de l'appui de l'EPFNA.

Un point pourra être réalisé pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre.

Dans tous les cas, la présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel (état d'avancement, les échéances de chaque convention, ainsi que les acquisitions et cessions). Elle donnera lieu, autant que de besoins, à des réunions de bilans de l'intervention entre la Communauté urbaine et l'EPFNA destinée à faire le point sur les études, acquisitions, portages, cessions et ou opérations en cours et à venir.

4.4 Transmission des données

La Communauté urbaine, transmettra l'ensemble des documents d'urbanisme et de planification, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA et impactant le secteur visé.

La Communauté urbaine transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant aux projets et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Communauté urbaine toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 6 – DUREE, EVOLUTION ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la Communauté urbaine en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 7 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à Poitiers, le , en trois exemplaires originaux

Grand Poitiers Communauté
urbaine,
représentée par sa présidente,

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

Florence JARDIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du



B/GG/AJ – 28/05/2021 – point III-1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021- 077**

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune d'Ars-en-Ré (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 opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune d'Ars-en-Ré (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune d'Ars-en-Ré (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de 25 à 35 logements sociaux (33 % en accession sociale à la propriété)

Contexte : Commune située sur l'île de Ré, Ars-en-Ré compte 1 307 habitants. Par sa position insulaire et littorale, elle est très attractive touristiquement. La part des résidences secondaires est d'ailleurs de presque 60 % dans la Commune. Cette Commune fait d'ailleurs l'objet d'une très forte tension foncière avec des prix immobilier et foncier allant jusqu'au double des prix Rochelais voisins.

La CdC de l'île de Ré et la Commune souhaitent réaliser un projet d'environ 150 logements aidés afin de développer sa population active présente à l'année et soutenir son développement local

Projet : Projet de 25 à 35 % de LLS sur le site "Les Noues" à Ars en Ré

Durée : 6 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Communauté de Communes de l'île de Ré

Périmètre : Réalisation (environ 1 hectare) - Les Noues

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



□ Périmètre de réalisation (1,04 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION N° 17-21-... POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS NOTAMMENT SOCIAUX EN DENSIFICATION SUR LA COMMUNE D'ARS EN RE

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

LA COMMUNE D'ARS EN RE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes de l'Île de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

La Commune d'Ars en Ré dont le siège est situé au 24 Place Carnot – 17590 Ars-en-Ré, représentée par son Maire, **Madame Danièle PETINIAUD-GROS**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-..... du 28 mai 2021;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE DE RÉ (17)

Commune d'Ars-en-Ré

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



□ Périmètre de réalisation (1,04 ha)

PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

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

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

La Communauté de Communes de l'île de Ré

Créée le 30 décembre 1993 et la CDC de l'île de Ré regroupe toutes les communes de l'île de Ré, soit Saint-Martin-de-Ré, son siège, Ars-en-Ré, Le-Bois-Plage-en-Ré, la-Couarde-sur-Mer, La-Flotte-en-Ré, Loix-en-Ré, Les-Portes-en-Ré, Rivedoux-Plage, Saint-Clément-des-Baleines et Sainte-Marie-de-Ré pour une population de 17 455 habitants.

La CDC couvre un territoire de 85,30 km² faisant d'elle l'EPCI le plus petit de Charente-Maritime. Territoire insulaire et littoral du nord-Ouest du département, la CDC est limitrophe de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de La Rochelle (quartier de la Palice) et pour partie polarisée par cette agglomération. Elle appartient d'ailleurs historiquement à la province d'Aunis dont la capitale était La Rochelle.

L'île de Ré possède un réseau de transport intra-insulaire (navettes communautaires) et également permettant de relier l'île au continent par le pont (bus du conseil départemental) mais aussi par bateaux-bus depuis le port de La Rochelle. Des vedettes relient également l'île de Ré et l'île d'Aix en saison touristique. La gare ferroviaire la plus proche est celle de La Rochelle, d'ailleurs reliée par navette depuis l'ensemble des Communes de l'île. Cette desserte permet notamment pour partie de désencombrer les axes de communication surchargés en saison estivale. Le pont reliant l'île au continent est d'ailleurs payant afin d'inciter les usagers à prendre ces transports (notamment le bus régulier et à bas prix) et emprunter les itinéraires cyclables (le pont est gratuit pour les vélos). L'île de Ré dispose d'ailleurs d'un très bon réseau de pistes cyclables desservant l'ensemble de son territoire.

Il est par ailleurs à noter que l'aéroport le plus proche est celui de La Rochelle-Ré situé à proximité du pont reliant le continent à l'île.

Ainsi, la CDC possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques littorales et insulaires et à sa localisation à proximité immédiate de l'Agglomération de La Rochelle tout en étant à la fois un bassin de vie dynamique et une destination touristique très réputée.

A l'échelle de la CDC, une stagnation voire baisse démographique est observée depuis 2006 (-1% entre 2006 et 2017). A titre de comparaison, le Département de Charente-Maritime a connu une croissance de 8% sur cette même période.

Il faut d'ailleurs noter des disparités démographiques entre les Communes. Les Communes du nord de l'île ont en effet une tendance à stagner voire à perdre de la population à l'année depuis 2007, exceptée la Commune de Loix qui a gagné des habitants, alors qu'au sud de l'île, les Communes de Rivedoux-Plage

et de Sainte-Marie-de-Ré ont réussi à maintenir leur population voire gagner des habitants à l'année. Cela est notamment dû à la proximité du continent et de l'aire d'attraction de La Rochelle.

On relève d'une manière générale sur l'île les indicateurs démographiques suivants :

- Un solde migratoire de 0,3% en moyenne / an entre 2012 et 2017 ;
- Un solde naturel négatif depuis 50 ans
- 60% de la population a plus de 45 ans dont 40% plus de 60 an

Le vieillissement de la population sur le territoire de la CDC induit de fait de nouveaux besoins en équipements publics selon les communes.

En dehors de cette analyse démographique, la CDC connaît une forte attractivité résidentielle principale et secondaire. Ainsi, elle profite d'un parc de logements récent puisque 42% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

En revanche, on observe depuis 2007 une augmentation du nombre de logements totaux (21 816 logements en 2007, 22 635 logements en 2017) coïncidant avec une stagnation de la population. Si la part des résidences secondaires et principale reste à peu près similaire (62,4% de secondaires en 2007 contre 61% en 2017, 35,9% de résidences principales en 2007 contre 36% en 2017), la part des logements vacants bien que faible et inférieure à la moyenne départementale (7%) augmente en passant de 1,8% en 2007 à 3% en 2017.

Du point de vue économique, la CDC génère une activité économique importante avec 6 283 emplois en 2017 (6 105 en 2007) concentrés en partie dans la sphère tertiaire (notamment liés à l'artisanat et au tourisme). Avec 75% de l'activité, le secteur est largement dominant sur l'île de Ré. Il faut également noter que la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représente presque 18% de la population Rétaise, soit le double de la moyenne départementale. Les petites entreprises et commerces sont donc prépondérants sur l'île, établissements liés pour partie au tourisme.

La CDC de l'île de Ré a approuvé son PLUi le 17 décembre 2019. Ce dernier prévoit un certain nombre d'orientations d'aménagement et de programmations prévoyant notamment un certain nombre d'opérations sur l'ensemble des Communes de l'île avec une réelle volonté de développement raisonné et équilibré autour de la production de logements notamment sociaux, le renforcement de l'attractivité économique avec notamment la création de nouvelles zones spécifiques, l'amélioration des entrées et traversées de bourgs et également une volonté de préserver les espaces naturels. La CDC de l'île de Ré souhaite à ce titre renouveler son partenariat avec l'EPFNA pour l'accompagner dans ces thématiques

Le Projet de la Collectivité :

Le territoire Rétais fait l'objet d'une tension immobilière forte se traduisant par des prix de foncier et immobiliers très élevés. Ces derniers sont jusqu'à deux fois plus élevés que le territoire Rochelais voisin et les plus élevés des territoires insulaires de l'arc atlantique.

Afin de pérenniser sa population annuelle et permettre l'accès au logement du plus grand nombre, la CDC de l'île de Ré souhaite développer son parc de logements sociaux. 2000 logements aidés sont d'ailleurs prévus dans le cadre du PLUi, afin de pouvoir tenir les objectifs démographiques de la collectivité (20 000 habitants sur le territoire Rétais d'ici 2025).

Des orientations d'aménagement et de programmations dans le PLUi prévoient le développement du parc de logements sociaux. Une de ces dernières concerne un foncier situé au lieu-dit « Les Noues » (25 à 35 logements dont 33% en accession sociale à la propriété et 67% LLS) à Ars-en-Ré, Commune située proche de l'extrémité ouest de l'île.

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

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

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

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

- 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.
- Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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

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

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de **L'EPFNA** en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés

dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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.

Conformément à 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, **la CDC** 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, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses
- ◆ Participation aux études menées par **la CDC**
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix,

expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

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

Projet 1 : « Les Noues »

Cette emprise non bâtie d'environ 1 ha est située à l'ouest du hameau de Grignon à Ars-en-Ré. Dans le cadre de son PLUi, la CDC de l'Île de Ré a identifié ce foncier comme orientation d'aménagement et de programmation afin de réaliser une opération de 25 à 35 logements dont 33% en accession sociale à la propriété et 67% locatifs sociaux.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. Le capacitaire étant à définir sur tous ces sites, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude afin de les déterminer.

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

5. ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et des exploitants agricoles. Ils s'engagent

également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la CDC de l'île de Ré

La CDC s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLU par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPFNA et/ou la CDC ;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la CDC.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

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 HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Île de Ré,
Représentée par son Président,

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

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

La Commune de Ars-en-Ré,
Représentée par son maire

Danièle PETINIAUD-GROS

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**

n° du



B/GG/AJ – 28/05/2021 – point III-2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021-** 078

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune du Bois-Plage-en-Ré (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 opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune du Bois-Plage-en-Ré (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune du Bois-Plage-en-Ré (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de 40 à 50 logements sociaux

Contexte : Commune située sur l'île de Ré, Le Bois Plage compte 2 248 habitants. Par sa position insulaire et littorale, elle est très attractive touristiquement. La part des résidences secondaires est d'ailleurs de presque 60 % dans la Commune.

Cette Commune fait d'ailleurs l'objet d'une très forte tension foncière avec des prix immobilier et foncier allant jusqu'au double des prix Rochelais voisins.

La CdC de l'île de Ré et la Commune souhaitent réaliser un projet d'environ 150 logements aidés afin de développer sa population active présente à l'année et soutenir son développement local.

Projet : La Poizière

Durée : 6 ans

Montant : 3 500 000 €

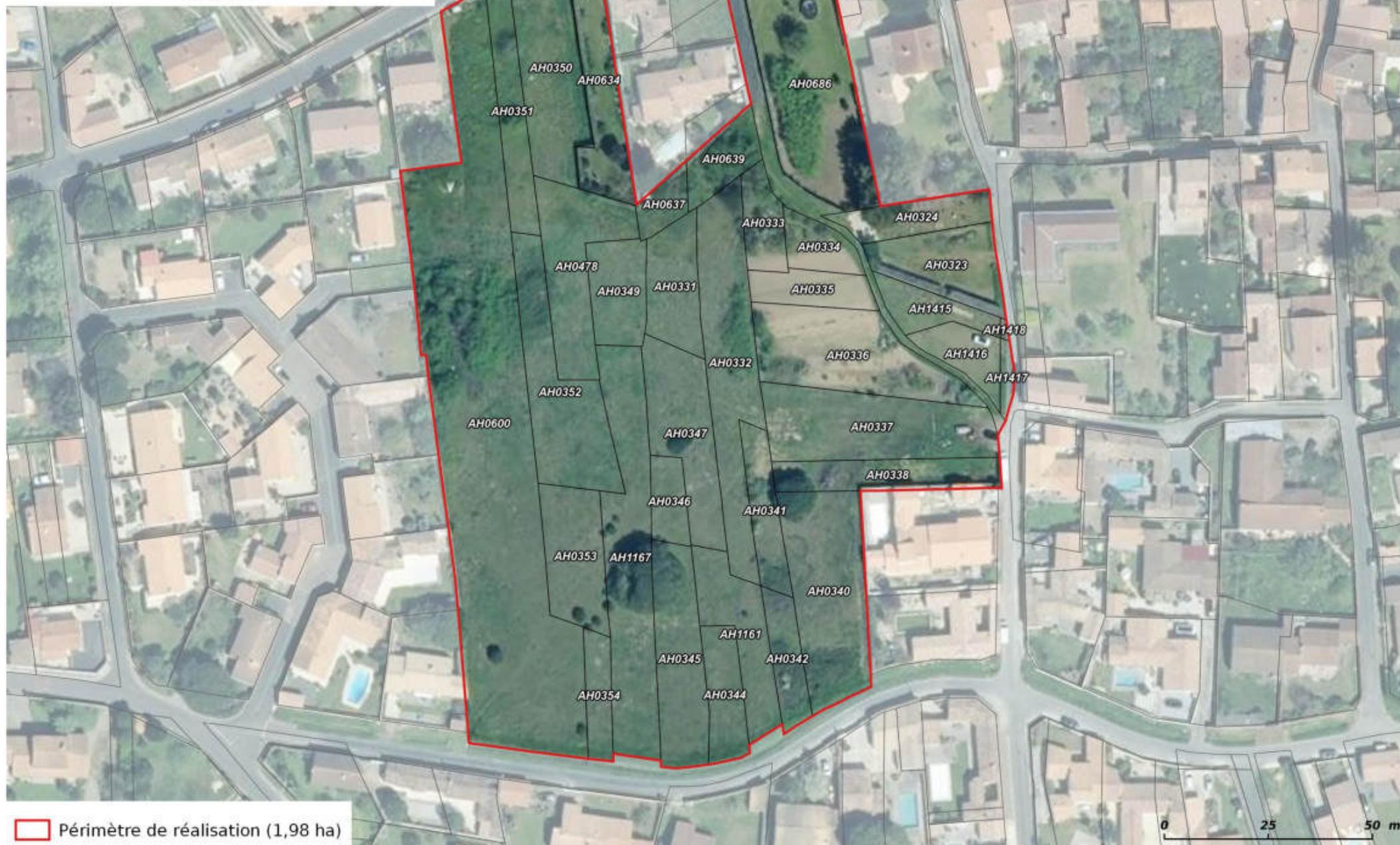
Garantie de rachat : CdC

Périmètre : Réalisation (environ 2 hectares) - La Poizière

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 00035 - Code APE 8413



□ Périmètre de réalisation (1,98 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION N° 17-21-... POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS NOTAMMENT SOCIAUX EN DENSIFICATION SUR LA COMMUNE DU BOIS PLAGE EN RE

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

LA COMMUNE DU BOIS PLAGE EN RE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes de l'Île de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

La Commune du Bois Plage en Ré dont le siège est situé au 24 Rue Aristide Briand 17580 Le Bois Plage en Ré, représentée par son Maire, **Monsieur Gérard JUIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

D'une part

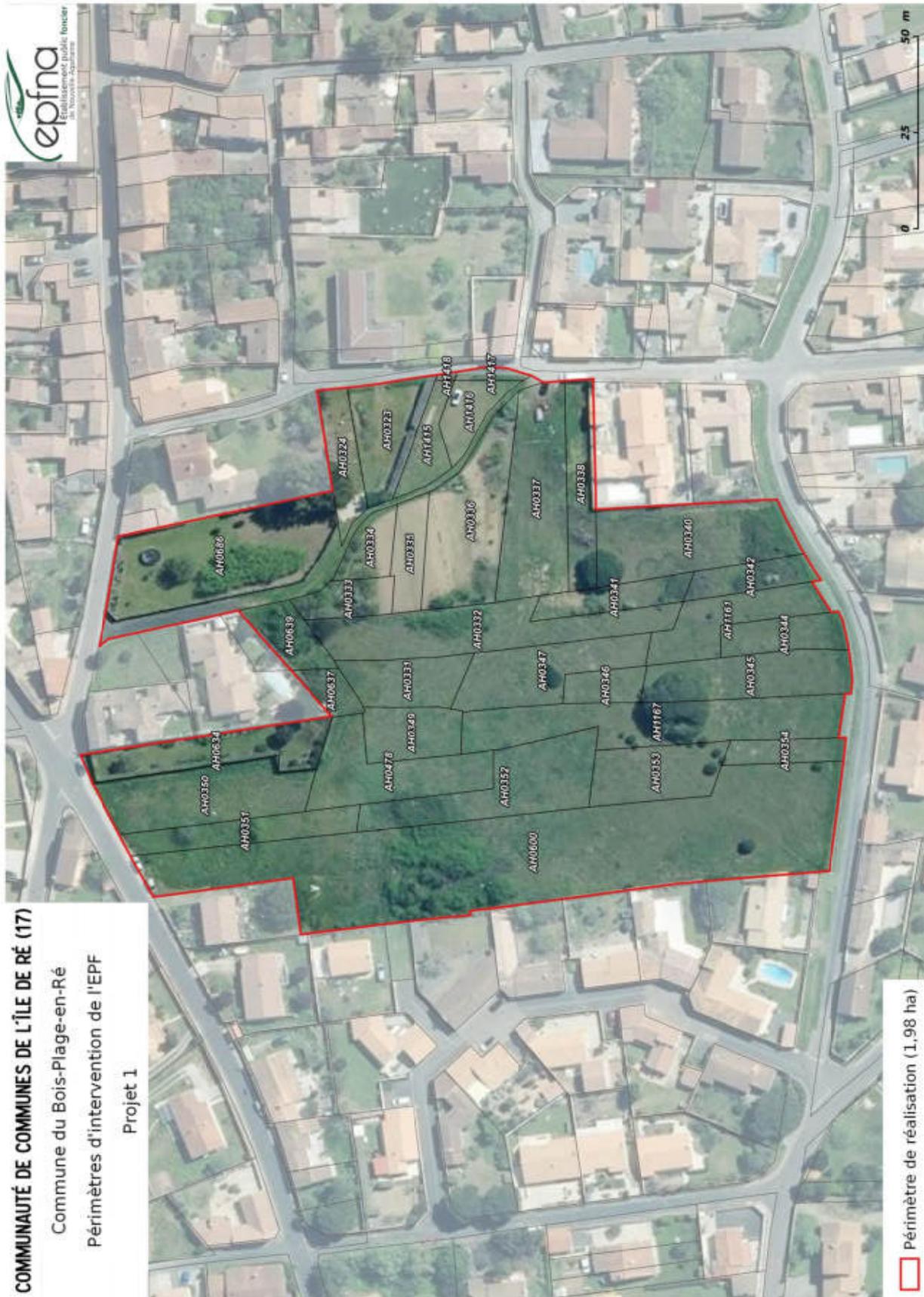
ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-..... du 28 mai 2021;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE DE RÉ (17)
Commune du Bois-Plage-en-Ré
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



□ Périmètre de réalisation (1,98 ha)

PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

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

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

La Communauté de Communes de l'île de Ré

Créée le 30 décembre 1993 et la CDC de l'île de Ré regroupe toutes les communes de l'île de Ré, soit Saint-Martin-de-Ré, son siège, Ars-en-Ré, Le-Bois-Plage-en-Ré, la-Couarde-sur-Mer, La-Flotte-en-Ré, Loix-en-Ré, Les-Portes-en-Ré, Rivedoux-Plage, Saint-Clément-des-Baleines et Sainte-Marie-de-Ré pour une population de 17 455 habitants.

La CDC couvre un territoire de 85,30 km² faisant d'elle l'EPCI le plus petit de Charente-Maritime. Territoire insulaire et littoral du nord-Ouest du département, la CDC est limitrophe de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de La Rochelle (quartier de la Palice) et pour partie polarisée par cette agglomération. Elle appartient d'ailleurs historiquement à la province d'Aunis dont la capitale était La Rochelle.

L'île de Ré possède un réseau de transport intra-insulaire (navettes communautaires) et également permettant de relier l'île au continent par le pont (bus du conseil départemental) mais aussi par bateaux-bus depuis le port de La Rochelle. Des vedettes relient également l'île de Ré et l'île d'Aix en saison touristique. La gare ferroviaire la plus proche est celle de La Rochelle, d'ailleurs reliée par navette depuis l'ensemble des Communes de l'île. Cette desserte permet notamment pour partie de désencombrer les axes de communication surchargés en saison estivale. Le pont reliant l'île au continent est d'ailleurs payant afin d'inciter les usagers à prendre ces transports (notamment le bus régulier et à bas prix) et emprunter les itinéraires cyclables (le pont est gratuit pour les vélos). L'île de Ré dispose d'ailleurs d'un très bon réseau de pistes cyclables desservant l'ensemble de son territoire.

Il est par ailleurs à noter que l'aéroport le plus proche est celui de La Rochelle-Ré situé à proximité du pont reliant le continent à l'île.

Ainsi, la CDC possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques littorales et insulaires et à sa localisation à proximité immédiate de l'Agglomération de La Rochelle tout en étant à la fois un bassin de vie dynamique et une destination touristique très réputée.

A l'échelle de la CDC, une stagnation voire baisse démographique est observée depuis 2006 (-1% entre 2006 et 2017). A titre de comparaison, le Département de Charente-Maritime a connu une croissance de 8% sur cette même période.

Il faut d'ailleurs noter des disparités démographiques entre les Communes. Les Communes du nord de l'île ont en effet une tendance à stagner voire à perdre de la population à l'année depuis 2007, exceptée la Commune de Loix qui a gagné des habitants, alors qu'au sud de l'île, les Communes de Rivedoux-Plage

et de Sainte-Marie-de-Ré ont réussi à maintenir leur population voire gagner des habitants à l'année. Cela est notamment dû à la proximité du continent et de l'aire d'attraction de La Rochelle.

On relève d'une manière générale sur l'île les indicateurs démographiques suivants :

- Un solde migratoire de 0,3% en moyenne / an entre 2012 et 2017 ;
- Un solde naturel négatif depuis 50 ans
- 60% de la population a plus de 45 ans dont 40% plus de 60 an

Le vieillissement de la population sur le territoire de la CDC induit de fait de nouveaux besoins en équipements publics selon les communes.

En dehors de cette analyse démographique, la CDC connaît une forte attractivité résidentielle principale et secondaire. Ainsi, elle profite d'un parc de logements récent puisque 42% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

En revanche, on observe depuis 2007 une augmentation du nombre de logements totaux (21 816 logements en 2007, 22 635 logements en 2017) coïncidant avec une stagnation de la population. Si la part des résidences secondaires et principale reste à peu près similaire (62,4% de secondaires en 2007 contre 61% en 2017, 35,9% de résidences principales en 2007 contre 36% en 2017), la part des logements vacants bien que faible et inférieure à la moyenne départementale (7%) augmente en passant de 1,8% en 2007 à 3% en 2017.

Du point de vue économique, la CDC génère une activité économique importante avec 6 283 emplois en 2017 (6 105 en 2007) concentrés en partie dans la sphère tertiaire (notamment liés à l'artisanat et au tourisme). Avec 75% de l'activité, le secteur est largement dominant sur l'île de Ré. Il faut également noter que la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représente presque 18% de la population Rétaise, soit le double de la moyenne départementale. Les petites entreprises et commerces sont donc prépondérants sur l'île, établissements liés pour partie au tourisme.

La CDC de l'île de Ré a approuvé son PLUi le 17 décembre 2019. Ce dernier prévoit un certain nombre d'orientations d'aménagement et de programmations prévoyant notamment un certain nombre d'opérations sur l'ensemble des Communes de l'île avec une réelle volonté de développement raisonné et équilibré autour de la production de logements notamment sociaux, le renforcement de l'attractivité économique avec notamment la création de nouvelles zones spécifiques, l'amélioration des entrées et traversées de bourgs et également une volonté de préserver les espaces naturels. La CDC de l'île de Ré souhaite à ce titre renouveler son partenariat avec l'EPFNA pour l'accompagner dans ces thématiques

Le Projet de la Collectivité :

Le territoire Rétais fait l'objet d'une tension immobilière forte se traduisant par des prix de foncier et immobiliers très élevés. Ces derniers sont jusqu'à deux fois plus élevés que le territoire Rochelais voisin et les plus élevés des territoires insulaires de l'arc atlantique.

Afin de pérenniser sa population annuelle et permettre l'accès au logement du plus grand nombre, la CDC de l'île de Ré souhaite développer son parc de logements sociaux. 2000 logements aidés sont d'ailleurs prévus dans le cadre du PLUi, afin de pouvoir tenir les objectifs démographiques de la collectivité (20 000 habitants sur le territoire Rétais d'ici 2025).

Des orientations d'aménagement et de programmations dans le PLUi prévoient le développement du parc de logements sociaux. Une de ces dernières concerne un foncier situé au lieu-dit « La Poizière » (40 à 50 LLS) ainsi qu'un équipement public structurant, au Bois-Plage-en-Ré, commune au centre de l'île de Ré.

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 :

- 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.
- Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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

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

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

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.

Conformément à 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par **la CDC** et **l'EPFNA**.
- définir les engagements et obligations que prennent **la CDC** et **l'EPFNA** dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises 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 CDC**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à **la CDC** et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **la CDC** 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, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses
- ◆ Participation aux études menées par **la CDC**
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

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

Projet 1 : « La Poizière »

Cette emprise non bâtie d'environ 2 ha est située au nord-est du Bois-Plage-en-Ré. Dans le cadre de son PLUi, la CDC de l'Île de Ré a identifié ce foncier comme orientation d'aménagement et de programmation afin de réaliser une opération de 40 à 50 logements locatifs sociaux ainsi qu'un équipement public structurant.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. Le capacitaire étant à définir sur tous ces sites, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude afin de les déterminer.

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

5. ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la CDC de l'île de Ré

La CDC s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLUI par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPFNA et/ou la CDC ;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la CDC.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **TROIS MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (3 500 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **6 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Île de Ré,
Représentée par son Président,

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

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

La Commune du Bois-Plage-en-Ré,
Représentée par son maire

Gérard JUIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**

n° du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre



B/GG/AJ – 28/05/2021 – point III-3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021-079**

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune de Saint-Clément-des-Baleines (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 opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'île de Ré, la commune de Saint-Clément-des-Baleines (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification entre la CdC de l'Ile de Ré, la commune de Saint-Clément-des-Baleines (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de 20 à 23 logements sociaux

Contexte : Commune située sur l'Ile de Ré, Saint-Clément-des-Baleines compte 644 habitants. Par sa position insulaire et littorale, elle est très attractive touristiquement. La part des résidences secondaires est d'ailleurs de presque 76 % dans la Commune. Cette Commune fait d'ailleurs l'objet d'une très forte tension foncière avec des prix immobilier et foncier allant jusqu'au double des prix Rochelais voisins.

Projet : La CdC et la Commune souhaitent réaliser un projet d'environ 150 logements aidés afin de développer sa population active présente à l'année et soutenir son développement local

Durée : 6 ans

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : CdC

Périmètre : Réalisation (environ 6 500 m²) - Les Ouches

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



 Périmètre de réalisation (6927 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION N° 17-21-... POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS NOTAMMENT SOCIAUX EN DENSIFICATION SUR LA COMMUNE DE SAINT-CLEMENT-DES-BALEINES

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

LA COMMUNE DE SAINT CLEMENT DES BALEINES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes de l'Île de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

La Commune de Clément-des-Baleines dont le siège est situé au 41 Rue de la Mairie – 17590 Saint-Clément-des-Baleines, représentée par son Maire, **Madame Lina BESNIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

D'une part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-..... du 28 mai 2021;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

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

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

La Communauté de Communes de l'île de Ré

Créée le 30 décembre 1993 et la CDC de l'île de Ré regroupe toutes les communes de l'île de Ré, soit Saint-Martin-de-Ré, son siège, Ars-en-Ré, Le-Bois-Plage-en-Ré, la-Couarde-sur-Mer, La-Flotte-en-Ré, Loix-en-Ré, Les-Portes-en-Ré, Rivedoux-Plage, Saint-Clément-des-Baleines et Sainte-Marie-de-Ré pour une population de 17 455 habitants.

La CDC couvre un territoire de 85,30 km² faisant d'elle l'EPCI le plus petit de Charente-Maritime. Territoire insulaire et littoral du nord-Ouest du département, la CDC est limitrophe de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de La Rochelle (quartier de la Palice) et pour partie polarisée par cette agglomération. Elle appartient d'ailleurs historiquement à la province d'Aunis dont la capitale était La Rochelle.

L'île de Ré possède un réseau de transport intra-insulaire (navettes communautaires) et également permettant de relier l'île au continent par le pont (bus du conseil départemental) mais aussi par bateaux-bus depuis le port de La Rochelle. Des vedettes relient également l'île de Ré et l'île d'Aix en saison touristique. La gare ferroviaire la plus proche est celle de La Rochelle, d'ailleurs reliée par navette depuis l'ensemble des Communes de l'île. Cette desserte permet notamment pour partie de désencombrer les axes de communication surchargés en saison estivale. Le pont reliant l'île au continent est d'ailleurs payant afin d'inciter les usagers à prendre ces transports (notamment le bus régulier et à bas prix) et emprunter les itinéraires cyclables (le pont est gratuit pour les vélos). L'île de Ré dispose d'ailleurs d'un très bon réseau de pistes cyclables desservant l'ensemble de son territoire.

Il est par ailleurs à noter que l'aéroport le plus proche est celui de La Rochelle-Ré situé à proximité du pont reliant le continent à l'île.

Ainsi, la CDC possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques littorales et insulaires et à sa localisation à proximité immédiate de l'Agglomération de La Rochelle tout en étant à la fois un bassin de vie dynamique et une destination touristique très réputée.

A l'échelle de la CDC, une stagnation voire baisse démographique est observée depuis 2006 (-1% entre 2006 et 2017). A titre de comparaison, le Département de Charente-Maritime a connu une croissance de 8% sur cette même période.

Il faut d'ailleurs noter des disparités démographiques entre les Communes. Les Communes du nord de l'île ont en effet une tendance à stagner voire à perdre de la population à l'année depuis 2007, exceptée la Commune de Loix qui a gagné des habitants, alors qu'au sud de l'île, les Communes de Rivedoux-Plage

et de Sainte-Marie-de-Ré ont réussi à maintenir leur population voire gagner des habitants à l'année. Cela est notamment dû à la proximité du continent et de l'aire d'attraction de La Rochelle.

On relève d'une manière générale sur l'île les indicateurs démographiques suivants :

- Un solde migratoire de 0,3% en moyenne / an entre 2012 et 2017 ;
- Un solde naturel négatif depuis 50 ans
- 60% de la population a plus de 45 ans dont 40% plus de 60 an

Le vieillissement de la population sur le territoire de la CDC induit de fait de nouveaux besoins en équipements publics selon les communes.

En dehors de cette analyse démographique, la CDC connaît une forte attractivité résidentielle principale et secondaire. Ainsi, elle profite d'un parc de logements récent puisque 42% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

En revanche, on observe depuis 2007 une augmentation du nombre de logements totaux (21 816 logements en 2007, 22 635 logements en 2017) coïncidant avec une stagnation de la population. Si la part des résidences secondaires et principale reste à peu près similaire (62,4% de secondaires en 2007 contre 61% en 2017, 35,9% de résidences principales en 2007 contre 36% en 2017), la part des logements vacants bien que faible et inférieure à la moyenne départementale (7%) augmente en passant de 1,8% en 2007 à 3% en 2017.

Du point de vue économique, la CDC génère une activité économique importante avec 6 283 emplois en 2017 (6 105 en 2007) concentrés en partie dans la sphère tertiaire (notamment liés à l'artisanat et au tourisme). Avec 75% de l'activité, le secteur est largement dominant sur l'île de Ré. Il faut également noter que la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représente presque 18% de la population Rétaise, soit le double de la moyenne départementale. Les petites entreprises et commerces sont donc prépondérants sur l'île, établissements liés pour partie au tourisme.

La CDC de l'île de Ré a approuvé son PLUi le 17 décembre 2019. Ce dernier prévoit un certain nombre d'orientations d'aménagement et de programmations prévoyant notamment un certain nombre d'opérations sur l'ensemble des Communes de l'île avec une réelle volonté de développement raisonné et équilibré autour de la production de logements notamment sociaux, le renforcement de l'attractivité économique avec notamment la création de nouvelles zones spécifiques, l'amélioration des entrées et traversées de bourgs et également une volonté de préserver les espaces naturels. La CDC de l'île de Ré souhaite à ce titre renouveler son partenariat avec l'EPFNA pour l'accompagner dans ces thématiques

Le Projet de la Collectivité :

Le territoire Rétais fait l'objet d'une tension immobilière forte se traduisant par des prix de foncier et immobiliers très élevés. Ces derniers sont jusqu'à deux fois plus élevés que le territoire Rochelais voisin et les plus élevés des territoires insulaires de l'arc atlantique.

Afin de pérenniser sa population annuelle et permettre l'accès au logement du plus grand nombre, la CDC de l'île de Ré souhaite développer son parc de logements sociaux. 2000 logements aidés sont d'ailleurs prévus dans le cadre du PLUi, afin de pouvoir tenir les objectifs démographiques de la collectivité (20 000 habitants sur le territoire Rétais d'ici 2025).

Des orientations d'aménagement et de programmations dans le PLUi prévoient le développement du parc de logements sociaux. Une de ces dernières concerne un foncier situé au lieu-dit « Les Ouches » (20 à 23 LLS) à Saint-Clément-des-Baleines, commune la plus occidentale de l'île de Ré et de Nouvelle-Aquitaine.

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 :

- 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.
- Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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

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

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

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.

Conformément à 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par **la CDC** et **l'EPFNA**.
- définir les engagements et obligations que prennent **la CDC** et **l'EPFNA** dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des entreprises 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 CDC**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à **la CDC** et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **la CDC** 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, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses
- ◆ Participation aux études menées par **la CDC**
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

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

Projet 1 : « Les Ouches »

Cette emprise non bâtie d'environ 7 000 m² est située à l'entrée du bourg de Saint-Clément-des-Baleines. Dans le cadre de son PLUi, la CDC de l'Île de Ré a identifié ce foncier comme orientation d'aménagement et de programmation afin de réaliser une opération de 20 à 23 logements locatifs sociaux.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. Le capacitaire étant à définir sur tous ces sites, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude afin de les déterminer.

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

5. ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la CDC de l'Île de Ré

La CDC s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLU par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPFNA et/ou la CDC ;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la CDC.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Île de Ré,
Représentée par son Président,

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

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

La Commune de Saint-Clément-des-Baleines,
Représentée par son maire

Lina BESNIER

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**

n° du



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021-080

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'offre de logements en densification entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour le développement de l'offre de logements en densification entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour le développement de l'offre de logements en densification entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements, dont logements sociaux, en densification.

Contexte : La commune de Lagord est marquée par un tissu pavillonnaire particulièrement dense et un nombre limité d'emprises non-urbanisées en centre-bourg. La collectivité a ciblé plusieurs secteurs de projet notamment dans le cadre des OAP prévues au PLUi de La Rochelle. Ces derniers ont pour objet le développement de logements sociaux et abordables dans un objectif de mixité de l'habitat.

Projet : Depuis 2015, l'EPFNA accompagne la commune de Lagord dans le développement de l'offre de logements, notamment sociaux. Au cours des deux dernières années, la commune a également engagé l'EPFNA sur de nouvelles maîtrises foncières sur des secteurs stratégiques et notamment sur le secteur dit de l'Ermitage.

Après cinq ans d'intervention foncière, les parties souhaitent développer l'offre de logements aidés à travers une nouvelle convention. Elle permettra également un meilleur ciblage des emprises considérées comme stratégiques au regard de l'objet de la convention. Cette nouvelle convention a pour objectif de s'appuyer sur le nouveau PLUi de l'Agglomération de La Rochelle adopté le 19 décembre 2019. Elle permettra également un meilleur ciblage des emprises considérées comme stratégiques au regard de l'objet de la convention.

A ce titre, les dépenses engagées dans le cadre de la convention opérationnelle n°CCA 17-15-23 sur l'opération dite « Secteur Ermitage » (pour un montant total 267 587,44 € HT au 23 décembre 2020) seront réintégrées à la présente convention dans la mesure où ce site est ciblé comme secteur stratégique.

Durée : 5 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille intégrant le secteur "Rue des Maraichers" d'une superficie totale de 13 325 m². Périmètre de réalisation intégrant le secteur de "l'Ermitage" d'une superficie totale de 1,9 hectares, sous densifié et constitué de maisons d'habitation ainsi que de locaux d'activités type ateliers.

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°
POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION
ENTRE
LA COMMUNE DE LAGORD
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de LAGORD, dont le siège est situé 1 rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par Monsieur **Antoine GRAU**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

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

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

dénommée « **la CdA de la Rochelle** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-..... en date du.....,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention





PRÉAMBULE

Depuis 2015, l'EPFNA accompagne la commune de Lagord dans le développement de l'offre de logements, notamment sociaux. La convention opérationnelle n°CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification signée par la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA le 30 juin 2015 a permis de réaliser l'opération « Quereux de la Plouzière », composée de 15 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux (LLS) en cours de construction.

Au cours des deux dernières années, la Commune a également engagé l'EPFNA sur de nouvelles maîtrises foncières sur des secteurs stratégiques et notamment sur le secteur dit de l'Ermitage. L'EPFNA maîtrise actuellement la parcelle cadastrée section AE n°553 comprise dans un secteur d'OAP permettant le développement de 42 logements dont 40 % de LLS et 10 % de logements abordables. Cette parcelle a été acquise le 24 septembre 2020.

Après cinq ans d'intervention foncière, les parties souhaitent développer l'offre de logements aidés à travers une nouvelle convention. Cette nouvelle convention a pour objectif de s'appuyer sur le nouveau PLUi de l'Agglomération de La Rochelle adopté le 19 décembre 2019. Elle permettra également un meilleur ciblage des emprises considérées comme stratégiques au regard de l'objet de la convention.

A ce titre, les dépenses engagées dans le cadre de la convention opérationnelle n°CCA 17-15-23 sur l'opération dite « Secteur Ermitage » seront réintégrées à la présente convention dans la mesure où ce site est ciblé comme secteur stratégique dans le cadre des présentes.

Le Projet de la commune :

La commune de Lagord est marquée par un tissu pavillonnaire particulièrement dense et un nombre limité d'emprises non-urbanisées en centre-bourg. La collectivité a ciblé plusieurs secteurs de projet notamment dans le cadre des OAP prévues au PLUi de La Rochelle. Ces derniers ont pour objet le développement de logements sociaux et abordables dans un objectif de mixité de l'habitat.

La commune souhaite que l'EPFNA puisse intervenir en maîtrise foncière de ces secteurs afin de s'assurer de la cohérence et la qualité du développement des projets dans ces périmètres. L'enjeu étant de contribuer à la réalisation de projets portant une densité acceptable au regard de leur insertion dans leur quartier et comprenant une mixité des formes, des financements et de l'habitat afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

La commune de Lagord

Limitrophe du nord de la ville de La Rochelle, la commune de Lagord bénéficie d'une localisation stratégique à l'échelle de l'agglomération. La commune est traversée par la voie nationale 237 fréquentée par plus de 36 000 véhicules chaque jour. La majeure partie de son territoire est située au nord de cette voie. La commune a su tirer-parti de cette localisation et comprend deux zones d'activités majeures à l'échelle de l'agglomération : la zone d'activités Fief rose et le parc d'activités des Greffières. La commune se place également comme un pôle d'innovation à l'échelle de l'agglomération par le développement du parc bas carbone Atlantech mêlant habitat et développement économique.

La commune de Lagord comptait 7 048 habitants en 2017, les plus de 60 ans représentent 40 % de la population communale. La ville de Lagord est cependant attractive pour les jeunes ménages en raison de sa localisation à proximité immédiate de la ville centre de La Rochelle. Le faible taux de vacance des logements (4,5 % en 2017) démontre une forte attractivité résidentielle de la commune, caractérisée par un tissu pavillonnaire dense. Le territoire se caractérise par une faible disponibilité foncière en cœur de ville.

En 2015, la commune de Lagord comptait 260 logements locatifs sociaux (LLS) soit 8,05 % des résidences principales de la commune. Malgré les efforts de rattrapage par la collectivité, cette dernière reste déficitaire au regard des obligations de la loi SRU.

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'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.

L'EPF 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'EPF n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPF 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'EPF 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'EPF 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'EPF, 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'EPF 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'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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par 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.

1.2 Transfert des engagements de la convention n°17-15-23

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°CCA 17-15-23, l'EPFNA a procédé le 24 septembre 2020 à l'acquisition de la parcelle AE n°141p, actuelle AE n°553, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération est de **267 587,44 € HT** au 23 décembre 2020.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n° CCA 17-15-23 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **267 587,44 € HT au 23 décembre 2020**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération 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 fixée pour cette opération soit à la date du 30 septembre 2022.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Rue des Maraîchers » (en vert sur la carte)

- Secteur « Rue des Maraîchers »

Site : Ensemble de parcelles nues, d'une superficie totale de 13 325 m², complétée par deux ensembles bâtis situées rue des Maraîchers. Ces parcelles sont situées dans un environnement dense et font l'objet d'une OAP au PLUi de la CdA de La Rochelle qui prévoit un potentiel de réalisation de 25 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux.

Projet : La collectivité souhaite assurer une veille active sur ces fonciers afin de déterminer une stratégie foncière adaptée et pouvoir intervenir en maîtrise des biens. La collectivité souhaite mener avec l'EPFNA et les services de la CdA de La Rochelle, une étude capacitaire sur ce site afin d'étudier l'opportunité de maîtriser ces emprises. Sur la base de cette étude, la collectivité devra confirmer son intention de maintenir une intervention foncière sur ce site et définir une stratégie adaptée.

Afin d'appuyer la collectivité dans la définition de sa stratégie foncière, l'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière et sur la base d'une stratégie foncière de maîtrise du site validée par la collectivité. Des études peuvent aussi être réalisées sur ce périmètre.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « L'Ermitage » (en rouge sur la carte).

- Restructuration d'un ensemble bâti à destination d'activités commerciales

Secteur « L'Ermitage »

Site : Ensemble de 1,9 ha sous densifié constitué de maisons d'habitation ainsi que de locaux d'activités type atelier.

Projet : Le secteur de l'Ermitage est concerné par une OAP portant l'objectif de développer sur la totalité du secteur 42 logements dont 10 % de logements abordables et 40 % de logements locatifs sociaux. L'EPFNA maîtrise au jour de la signature de la convention la parcelle cadastrée section AE n°553. Cette parcelle doit être cédée à Nexity GFI pour la réalisation d'une opération globale de 42 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables au plus tard le 30 septembre 2022. En cas d'abandon du projet par l'opérateur, la Commune rachètera le foncier d'ici l'échéance de la convention.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

Considérant l'état d'avancement de l'opération dite de « l'Ermitage », le terme du portage de cette opération est convenu entre les parties au **30 septembre 2022**.

La durée de la convention est de **5 ans**, pour les autres opérations, à compter de la signature de la présente convention par l'ensemble des parties.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de LAGORD
représentée par son Maire,

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

ANTOINE GRAU

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 081

Approbation du projet : Convention opérationnelle en faveur de la production de logements entre la commune de Marsas (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle en faveur de la production de logements entre la commune de Marsas (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle en faveur de la production de logements entre la commune de Marsas (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dent creuse

Contexte : La commune de Marsas située en Haute Gironde au sein de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a doublé sa population depuis le début des années 80 pour atteindre aujourd'hui 1 205 habitants.

L'accroissement démographique de la commune sur cette période est issu en partie du desserrement de la métropole bordelaise et de l'éloignement successif des ménages en recherche de fonciers plus accessibles, d'un cadre de vie plus naturel tout en conservant un accès rapide aux pôles d'emplois. Marsas, traversée par la RN10 et disposant d'un échangeur possède ces caractéristiques, d'autant plus qu'elle se situe aussi à 10 km de Saint André de Cubzac et à 24 km de Libourne.

Cette situation et cette attractivité, tout comme la volonté des élus de dynamiser le territoire ont induit l'installation de commerces et services dont le dernier marqueur est l'implantation d'un collège.

Continuant à attirer des ménages primo et secundo-accédants, la commune souhaite pouvoir les accueillir au sein d'un cadre préservé et de programmes de logements qualitatifs.

Projet : Avec une croissance annuelle moyenne de 1,3 % et une taille de ménages stabilisée autour de 2,51 personnes par ménages, la commune reste attractive. L'ouverture du Collège de Marsas va engendrer la poursuite de cette dynamique. Aussi, la commune souhaite permettre l'accueil des nouveaux ménages ou la mutation de ceux déjà présents via la sortie d'un nouveau programme de logements accessibles. Le programme visé pourrait être réalisé par un opérateur.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur les parcelles ZC 260 et ZC n° 261

Les biens visés sont des terrains nus, propriétés de l'État. Il s'agit de délaissés issus d'une déviation de la RN 10.

L'objectif sera après la réalisation d'une faisabilité (programmation comprenant un bilan financier) de procéder à l'acquisition des fonciers dans le cadre du droit de priorité. L'équilibre économique de l'opération et la qualité du programme souhaité par la commune devront guider et précéder l'acquisition du bien.

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 00035 - Code APE 8413

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètres de veille (7047 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-21-0..

EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE MARSAS (33),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Marsas**, dont le siège est situé, 2 rue de la fontaine à Marsas (33620), représentée par **Madame Brigitte MISIAK**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2021-..... du 28 mai 2021,

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE MARSAS (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Marsas

La Commune de Marsas est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux, au Nord du département de la Gironde, blottie sur la rive droite de l'estuaire. Située au sein de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, elle bénéficie d'une proximité avec plusieurs villes-centres : à moins de 12 minutes de Saint-André-de-Cubzac, 15 minutes de Saint-Savin et 30 minutes de Libourne. Elle est traversée par la RN10, qui fait le lien entre Bordeaux et Angoulême, ce qui a été un atout pour son développement.

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire par des axes structurants qui permettent de rejoindre rapidement la Métropole Bordelaise : une ligne de TER Nouvelle-aquitaine qui compte 2 gares à proximité, la RN10 avec un échangeur desservant le territoire.

Territoire au passé agricole et viticole, le Cubzaguais-Nord Gironde compte désormais des espaces revêtant toutes les caractéristiques d'un terroir périurbain. Il bénéficie de sa situation dans la zone d'influence de la Métropole bordelaise, des retombées démographiques et économiques. Sur la période récente (2006-2015), le taux de croissance démographique moyen annuel s'élève à 1,97% contre 1,33% pour le département de la Gironde. Sur le plan économique, la communauté de communes a observée entre 2008 et 2016 un développement soutenu du nombre d'établissements économiques installés et/ou créés sur le territoire.

Ainsi, la population de Marsas est en constante augmentation depuis les années 1960, passant de 568 habitants à plus de 1200 habitants en 2017, confirmant un attrait pour ce territoire.

Le parc de logement de Marsas est à 94,9 % composé de résidences principales (en 2017) et la part des résidences secondaires (1,6 %) est inférieure à la moyenne de la Communauté de Communes et du département (8,8%). La vacance constatée n'est que de 3,5% en 2017, contre près de 7,7% en moyenne sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Le nombre de logements vacants, reste très en-dessous de la moyenne départementale et nationale, montrant une certaine tension sur le marché du logement.

90,2 % des actifs ne travaillent pas dans leur commune de résidence notamment du fait de la proximité des bassins d'emplois de Saint-André-de-Cubzac, Libourne ou de la Métropole Bordelaise dans une moindre mesure. En 2018, on dénombrait 85 établissements actifs sur la commune (hors agriculture), répartie à 24 % dans le secteur de la construction, à 21 % dans le secteur du commerce de gros et de détail, transports, et restauration et à 10% dans le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien.

Les jeunes ménages, de ce secteur, recherchent de l'espace, une vie plus proche de la nature mais dans une commune située à proximité de pôles d'emplois. Pour préserver sa population et pour faciliter l'installation des jeunes ménages, Marsas ne compte pas uniquement sur sa proximité avec Saint-André-de-Cubzac et Saint-Savin. Elle dispose de nombreux services avec notamment un groupe scolaire, et un espace de coworking. Un collège est par ailleurs en cours de construction sur la commune.

L'activité commerciale est aussi présente avec des producteurs locaux, coiffeurs et différents restaurants. Ces commerces et services renforcent l'attractivité de la commune de Marsas.

Le Projet de la commune :

Les Communautés de communes Latitude Nord Gironde et Grand Cubzaguais constituent le territoire d'entrée nord-est de la Gironde et de la métropole bordelaise, situées entre l'estuaire et deux grandes infrastructures

routières (A10, RN10). Il est aussi avec l'ensemble du canton Nord Gironde, une entrée vers les Charentes et le Grand Libournais.

Les élus des deux communautés de communes se sont rapprochés pour l'élaboration d'un SCOT commun, le **SCoT du Cubzaguais-Nord Gironde**.

Une réflexion engagée par les élus a permis de faire ressortir les enjeux communs aux deux territoires :

- l'influence métropolitaine et la pression urbaine exercées sur les communes,
- le potentiel de foncier économique le long de la RN10,
- le besoin de mutualiser les services et équipements,
- la question forestière et agricole,
- la valorisation du patrimoine environnemental et paysager ;

Sur le territoire intercommunal, Marsas est identifiée au sein de l'armature territoriale comme une commune rurale.

En complément, du maintien de l'offre des services de proximité, et des services publics, la municipalité souhaite, aujourd'hui, se saisir et maîtriser les opportunités de développement dans son centre bourg.

Surfant sur son dynamisme et sur la tendance démographique positive, la commune de Marsas souhaite bénéficier de sa situation, et de son cadre de vie, pour accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. Elle vise dans un premier temps une action ciblée sur le logement en offrant des possibilités de développement en densification sur des fonciers délaissés.

Marsas souhaite attirer des jeunes ménages en proposant une typologie de logements adaptés et une offre locative (taille et prix des logements), notamment en centre bourg. Ces ménages permettraient par la même occasion de consolider les effectifs de son école, et de maintenir les classes disponibles sur son territoire.

En conclusion, le projet soumis par la Commune de Marsas à l'intervention de l'EPF permettrait de développer une offre de logements accessibles et adaptés. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie et ainsi de préserver et maintenir la dynamique du centre-bourg.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par **la commune** ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre de veille foncière et d'étude sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « **Le coteau** » (en vert sur la carte).

Site : îlot composé des parcelles cadastrées section ZC n°260 et 261, d'une surface totale de 6 917 m², situé en zone 1AUB du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il s'agit d'une dent creuse située à proximité immédiate du centre-bourg, appartenant à l'Etat. Elle correspond à un délaissé de la RN 10

Projet : **La commune** souhaite pouvoir intervenir via la maîtrise de ce foncier, idéalement situé, pour amorcer une politique axée sur le logement. Cette démarche pourra permettre, d'une part, à de nouveaux ménages d'actifs de s'installer dans des maisons d'habitations correspondant à leurs besoins. D'autre part, conséquence

induite de l'arrivée de nouveaux habitants, cela servira au commerce multiservices, mais également et surtout à l'école qui serait confortée par l'inscription probable de nouveaux élèves.

Une étude de faisabilité devra être lancée sur ce site avant l'acquisition, afin de déterminer la faisabilité technique et financière d'un programme neuf. Ainsi, sur cet îlot il sera nécessaire d'approfondir le projet, l'étude devra prendre en compte les documents d'urbanisme, et les orientations du SCOT ainsi qu'une analyse fine du marché immobilier et foncier, pour faire apparaître plusieurs scénarios.

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

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

Le droit de préemption et de priorité sera être délégué à **L'EPFNA** sur ce périmètre.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **L'EPFNA** est de :

300.000 € (TROIS CENT MILLE EUROS).

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de **la 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 Marsas
représentée par son maire,

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

Brigitte MISIAK

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/....
en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention



B/GG/JP – 28/05/2021 – point III-6

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 082

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – Secteur Souys Sud entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – Secteur Souys Sud entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 000 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – Secteur Souys Sud entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPFNA

Objet : Maîtrise foncière d'un secteur de 50 hectares environ, pour la réalisation d'un projet mixte habitat/bureaux/activités en renouvellement urbain.

Contexte : L'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux, Bègles, Floirac, de part et d'autre de la Garonne. Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et son offre multimodale.

Projet : Le secteur Souys sud, d'une superficie de 50 hectares environ sur la commune de Floirac, correspondant à la dernière phase de mise en œuvre du projet de l'EPA sur la rive droite de la Garonne. Ce secteur portera un projet mixte habitat/bureaux/activités en renouvellement urbain dont les orientations précises restent à définir.

Durée : 8 ans

Montant : 9 000 000 €

Garantie de rachat : EPA Bordeaux Euratlantique

Périmètre : Périmètre de réalisation de 50 hectares environ sur la commune de Floirac, au débouché du futur pont Simone Veil et à proximité de l'Arkea Arena.

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-21-...
D'APPUI A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'OPÉRATION D'INTERÊT NATIONAL
BORDEAUX EURATLANTIQUE
- SECTEUR SOUYS SUD (FLOIRAC)
ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE BORDEAUX EURATLANTIQUE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique représenté par son directeur général par intérim en exercice, Monsieur **Alexandre VILLATTE**, nommé par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 25 novembre 2020, et dûment habilité à l'effet des présentes par décision du bureau en date du 19 mai 2021 faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex,

Ci-après désigné « **L'EPA** »,

D'une part,

ET

L'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-2021-XX** en date du 28 mai 2021.

Ci-après dénommé « **L'EPFNA** » ;

D'autre part.

Identification des périmètres d'intervention



bordeaux
Euratlantique

Convention opérationnelle EPA Bordeaux
Euratlantique – Souys Sud

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (49,54 ha)

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

Fin 2021, l'EPA a dépensé 190M€ environ au titre des acquisitions foncières et des frais annexes sur plusieurs sites de projets :

- Sur Bègles : 11M€.

- Sur Garonne Eiffel : 55M€.
- Sur Saint Jean - Belcier : 124M€.

Les besoins fonciers de l'EPA sur les années 2022 à 2025 sont de l'ordre de 25 à 30M€ par an. Ces chiffres sont les plus importants depuis la création de l'EPA compte tenu de l'opérationnalité engagée sur une grande partie du territoire de l'OIN.

L'EPA et l'EPFNA ont conclu une convention cadre le 8 juin 2018 modifiée par avenants du 14 décembre 2018 et du 30 avril 2021. Une première convention opérationnelle a été signée le 29 août 2018 portant sur la maîtrise foncière du secteur Bègles Garonne. Une deuxième convention opérationnelle a été signée le 4 décembre 2018 concernant la maîtrise des fonciers ferroviaires des secteurs Armagnac et Gattebourse. Cette convention cadre, validée par les conseils d'administration respectifs des parties, précise notamment à son article 8.2.1 les modalités de délégation du droit de préemption de l'EPA à l'EPF. Cette délégation renvoie notamment aux conventions opérationnelles.

L'EPA sollicite l'EPFNA à travers cette nouvelle convention opérationnelle, en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Souys sud d'une superficie de 50 ha environ, sur la commune de Floirac, correspondant à la dernière phase de mise en œuvre du projet de l'EPA sur la rive droite de la Garonne. Ce secteur portera un projet mixte habitat/bureaux/activités en renouvellement urbain dont les orientations précises restent à définir.

Pour autant, des réflexions sur ce secteur à enjeux ont déjà été engagées depuis de nombreuses années. En effet, dès 2019, Bordeaux Métropole, la ville de Floirac, le GIP grands projets des villes de rive droite et l'EPA Bordeaux Euratlantique ont signé avec l'association European France la charte des sites « European 15 » en proposant le site « Plaine Sud Garonne » pour la 15ème session du concours d'idées d'architecture et d'urbanisme d'European. A ce titre, le dossier d'European 15 intitulé « Entre Garonne et Parc des Côteaux » rappelle les enjeux du secteur en pages 9 et 11 :

« Au cours de la dernière décennie, la métropole bordelaise a connu des transformations majeures permises par un essor démographique exceptionnel, un investissement massif sur les transports publics et la mise en œuvre de grandes opérations d'aménagement dont l'Opération d'Intérêt National Euratlantique. La dynamique de développement urbain accentuée par la nouvelle desserte par le TGV est largement engagée sur la Rive Gauche. Elle s'étend également sur la Rive Droite qui, historiquement liée à l'activité portuaire et à l'industrie, s'interroge sur son identité et ses spécificités, son histoire et son devenir. Le nouveau pont Simone Veil va en effet rapprocher davantage les deux rives. Son achèvement est prévu en 2023. Plusieurs opérations urbaines en cours de réalisation : la ZAC des Quais, la ZAC Garonne Eiffel... Elles préfigurent l'extension de l'hypercentre métropolitain, inscrit plus largement dans l'arc du développement durable », un ensemble de projets urbains passant par la plaine de la Rive Droite.

La production exponentielle de logements sur ce territoire pose en contrepoint la question de la place des activités : la croissance démographique qui ne faiblit pas porte en effet le risque d'une éviction des activités productives, avec une mixité essentiellement envisagée à partir de l'habitat, des bureaux et des services urbains. Il faut pourtant offrir des emplois à des habitants face au constat d'un taux de chômage plus élevé que la moyenne métropolitaine, en partie liée au fait que l'économie résidentielle ne répond pas toujours aux besoins et aux qualifications de la population. »

« Le site d'étude est inscrit dans le périmètre de l'opération Euratlantique dont il constitue la dernière séquence. Il s'étend d'est en ouest du fleuve au coteau, de manière à inscrire le projet dans le grand paysage de la Rive droite, de la Garonne au Parc des Coteaux. Le site englobe une partie du coteau et les accès potentiels à deux sites remarquables : l'observatoire réalisé en 1878 sur un ancien domaine viticole, propriété de l'Université de Bordeaux, et le domaine de Bel Sito, propriété du bailleur social DOMOFRANCE. Du sud vers le nord, le quai de la Souys constitue une entrée métropolitaine depuis l'échangeur de la rocade bordelaise jusqu'au futur pont Simone Veil. En tirant parti de la réalisation du pont, il s'agit de travailler l'accessibilité piétonne, cyclable, fluviale, en traitant les interfaces et les liaisons avec la ZAC des Quais, le centre commercial, le centre bourg de Floirac et le Parc des Coteaux. »

Le projet Souys-Lab, lauréat de l'appel à projet Europan 15, se veut une démonstration de l'intérêt du maintien de la vocation économique et productive de la plaine sud de Floirac, tout en valorisant sa nouvelle position dans la métropole bordelaise par la reconquête des seuls quais de Garonne dont la ville dispose. En basant son intervention sur le riche réseau d'infrastructures présentes et passées, le renouvellement urbain de la zone d'activité de la Souys propose une entrée de ville et de métropole productive et innovante. Le projet imagine également un quai singulier, spécifique à Floirac, garant de qualité de vie pour tous, d'attractivité du site économique et de valorisation de la richesse naturelle locale.

Deux principes forts guident le projet :

- La mutation des quais de Garonne, par la suppression complète de la circulation automobile au profit de nouveaux usages ouverts à tous, et d'une renaturation des milieux humides. C'est une nouvelle vitrine urbaine et paysagère qui s'ouvre sur le fleuve : productive, agricole, commerciale, ludique et écologique, lieu de mobilités douces et partagée.
En parallèle, un nouveau "cours" d'entrée de ville est créé : le cours Simone Veil. Cet axe paysager tous modes dessert la zone économique en développant de part et d'autre de nouvelles façades d'entrée de ville. Elle confère aux activités une forte visibilité. Construit sur une succession d'opportunités foncières, c'est la seule infrastructure d'ampleur créée par le projet.
- La constitution d'un écosystème productif complet, de l'activité emblématique à haute valeur ajoutée jusqu'aux lieux d'accueil de très petites unités productives, qui s'appuie sur les ressources (acteurs et fonciers) du site.
Un des atouts du site de projet est de présenter de grandes emprises foncières mutables de plusieurs hectares. Bien intégrées, celles-ci ont la masse critique pour attirer les nouvelles

locomotives économiques et les filières productives : c'est pourquoi le projet prend le parti de ne pas "remailler" outre mesure le site. La proposition pour l'évolution du grand commerce participe de d'une démarche intégrative : le centre commercial de Bouliac se renouvelle en se tournant vers des espaces de production et de transformation agricole, s'enrichissant de lieux de vente directe et d'accueil d'événements.

Inspiré des modes d'actions développés par ce territoire dynamique, le projet propose enfin une méthodologie basée sur le partenariat et l'innovation. Il s'agit d'assurer une dynamique durable de coopération et d'émulation sur la zone entre acteurs économiques, déjà installés et futurs arrivants, grands et (tout) petits, mais aussi entre ces entreprises privées et les collectivités concernées. En plus de la mise en place d'une maison du projet, il est proposé un mode de gouvernance pérenne basé sur la mise en commun de ressources et de moyens entre acteurs au sein d'une structure coopérative. Il s'agit ainsi d'aller vers une gestion commune, économe et durable du site, qui participe dans le temps à l'équilibre économique et à l'attractivité de la zone et soutienne l'installation de petits acteurs innovants.

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

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

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

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

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique. L'opération pourra être considérée

comme un succès si la moitié ou plus de ces emplois sont des emplois nouveaux pour la métropole, soit impatriés sur le territoire métropolitain, soit créés dans le cadre d'entreprises en création ou croissance.

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera l'EPA afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le 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 l'EPA et l'EPFNA ;
- Définir les engagements et obligations que prennent l'EPA 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 l'EPA, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à l'EPA et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, l'EPA 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 l'EPA ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis ;
- Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

L'EPA et l'EPFNA rappellent que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-083 signée le 8 juin 2018 et ses deux avenants signés le 14 décembre 2018 et le 30 avril 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

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

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

Le périmètre d'intervention s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de l'EPA. L'EPFNA agira préférentiellement par négociation amiable. La préemption lui sera déléguée sur l'ensemble du périmètre objet de la convention à compter de la signature de la présente convention. Cette délégation s'entend également pour les éventuels renouvellements à venir de la ZAD.

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

- L'intervention de l'EPF NA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. Il a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par l'EPA. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction ;

- Le projet est du ressort de l'EPA, que l'EPFNA peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références ;
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers.
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention ;
- Chaque acquisition et cession de l'EPFNA sera validée, préalablement à leur formalisation, par accord écrit de la Direction Générale de l'EPA ;

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond au secteur Souys Sud (en rouge sur la carte en page 2) qui est la dernière phase de la mise en œuvre de l'aménagement de la partie de la rive droite située dans l'OIN. Il ne fait pas partie du périmètre de la ZAC Garonne Eiffel, créée par arrêté préfectoral du 14 mars 2016.

Il est aujourd'hui un secteur constitué de grands tènements foncier à vocation économique. Il fait l'objet d'études depuis 2019 comme l'indiquent les démarches engagées avec European précisées dans le préambule.

La programmation sur ce secteur n'est pas arrêtée à ce jour, il devrait toutefois s'agir d'une programmation mixte qui prendra comme point d'ancrage le débouché du mont Simone Veil. Les études de programmation seront conduites à horizon 2025-27.

Les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

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

Sur ce périmètre, les modalités d'intervention de l'EPF NA sont les suivantes :

- **Négociation amiable** avec les propriétaires des parcelles du périmètre avec l'accord préalable de l'EPA.
- **Préemption** avec l'accord de l'EPA sur ce périmètre sauf cas spécifique à identifier entre les Parties. Pour cela, l'EPA délègue à l'EPFNA sur le périmètre identifié en page 2, dans le cadre de la présente convention, le droit de préemption ZAD dont il est titulaire au titre de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2016. Cette délégation s'entend également pour les éventuels renouvellements à venir de la ZAD précitée. Enfin, cette délégation portera également sur les DIA reçues avant la signature de la présente convention mais dont le délai d'instruction se termine après la date de signature de la présente convention.

De plus, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPFNA centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique l'enchaînement suivant :

- Transmission en format numérique par l'EPA à l'EPF de l'intégralité des DIA du périmètre d'intervention sous 7 jours à compter de la date de réception. Pour rappel, le droit de préemption dont bénéficie l'EPA au titre de la ZAD est intégralement délégué sur le secteur défini en page 2 de la présente convention.
 - L'EPA informera sous 15 jours à compter de la réception des DIA, l'EPF NA de celles qui doivent faire l'objet d'une préemption. Cette information pourra faire l'objet d'un courrier électronique dans un premier temps mais devra impérativement faire l'objet d'un courrier de la part de la Direction Générale de l'EPA avant la fin du délai de préemption, détaillant le projet envisagé sur les fonciers sur lesquels une procédure de préemption sera engagée.
 - L'EPF réalisera l'ensemble de la procédure de préemption. Il informera l'EPA des étapes importantes (décision de préemption, signature d'acte, contentieux, etc.).
- **Expropriation** : l'EPF NA est en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de l'EPA.

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 **NEUF MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (9 000 000 € HT)**.

Ce montant s'entend comme le montant cumulé des dépenses réalisées par l'EPF NA dans le cadre de la convention opérationnelle.

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

L'EPF NA pourra engager les acquisitions foncières, les dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et les travaux de démolition dans le cadre de la présente convention, uniquement sur accord écrit de la Direction Générale de l'EPA, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et l'EPA ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par l'EPA 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.

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

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

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

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

Alexandre VILLATTE

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPF NA, n° en date du

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPA, n° en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/PL/GBS – 28/05/2021 – point III-7

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021- 083**

Approbation du projet : Convention opérationnelle relative aux interventions de l'EPFNA dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain – Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI) entre la commune de Coutras, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle relative aux interventions de l'EPFNA dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain – Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI) entre la commune de Coutras, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle relative aux interventions de l'EPFNA dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain – Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI) entre la commune de Coutras, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Actions foncières facilitant l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU/ORI

Contexte : La Commune de Coutras, est la deuxième ville de l'agglomération libournaise avec plus de 8 000 habitants. Toutefois, son centre-ville souffre des problématiques de vacance et de dégradation de l'habitat.

Pour autant Commune est également déficitaire en logement sociaux au titre de la loi SRU.

Projet : L'objet de la présente convention, est de confier à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières dans le cadre du volet recyclage foncier de l'OPAH-RU, en particulier sur le volet Opération de Restauration Immobilière (ORI) et de définir un schéma partenarial entre La Cali et l'EPF en lien avec la commune de Coutras.

Les actions menées par l'EPF au titre et dans le périmètre de l'OPAH-RU/ORI sont l'objet de la présente convention. Elles s'exercent donc distinctement de la convention opérationnelle d'action foncière passée par ailleurs entre la commune de Coutras, La Cali et l'EPF. Il ne peut y avoir de transfert d'un bien de l'une à l'autre convention, une fois l'acquisition réalisée.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : CdA

Périmètre : Six sites à enjeux intégrant les immeubles visés par une ORI sont identifiés en périmètres de réalisation. Une mise à jour sera établie en fonction des évolutions éventuelles des secteurs.

- Projet 1 : 1 rue Gambetta – BL 013
- Projet n°2 : 231 rue Pierre Brossolette – BM 282
- Projet n°3 : 37 rue Gambetta – BM 1080
- Projet n°4 : 4 rue Emile Combes – BL 61
- Projet n°5 : 81 rue Gambetta – BL 24
- Projet n°6 : 86 rue Gambetta – BL 636

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE COUTRAS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33 D'ACTION FONCIÈRE
DANS LE CADRE DE
L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN –
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
(OPAH-RU/ORI)
SUR LA COMMUNE DE COUTRAS

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS,

LA COMMUNE DE COUTRAS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre,

La Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali), établissement public de coopération intercommunale dont l'adresse est BP2026 – 33500 LIBOURNE représentée par son Président, Monsieur Philippe BUISSON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du...

Ci-après dénommée « La Cali » ;

D'une part,

La commune de Coutras dont la Mairie est située 19 place Ernest Barraud 33230 COUTRAS représentée par son maire, Monsieur Jérôme COSNARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du...

Ci-après dénommée « la commune » ;

ET

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau B-2020-33 en date du 20 février 2020

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

D'autre part.

Page 1 sur 14





COMMUNE DE COUTRAS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

1 Rue Gambetta

□ Périmètre de réalisation **287 m²**



COMMUNE DE COUTRAS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF
4 Rue Emile Combes

 Périmètre de réalisation **102 m²**



COMMUNE DE COUTRAS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

37 Rue Gambetta

 Périmètre de réalisation **345 m²**







PRÉAMBULE

La circulaire n° 2002-68 du 8 novembre 2002 définit l'OPAH-RU comme une opération qui « intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente ».

La Cali a engagé la mise en œuvre d'une OPAH-RU/ORI sur la commune de Coutras sur la période 2018-2023. L'opération a démarré le 01 décembre 2018 pour une durée de 5 ans jusqu'au 30 novembre 2023, les objectifs assignés à l'opération s'élèvent à 115 logements répartis entre 85 propriétaires occupants et 30 logements propriétaires bailleurs soit 23 logements rénovés par an.

Le dispositif a été mis en place en réponse aux principaux enjeux identifiés sur la commune : lutter contre l'habitat indigne, favoriser la qualité et le confort des logements existants, redynamiser le centre-bourg et agir en profondeur dans le secteur de la gare (DUP en cours de montage par l'EPF pour le projet de la Maison de l'emploi et de l'entreprise ainsi qu'un programme de logements sociaux), sensibiliser la population à la valorisation du patrimoine et de l'espace public.

La Cali a missionné l'opérateur URBANIS, spécialisé sur les interventions dans les quartiers anciens, qui intervient durant 5 ans sur les 8 missions du dispositif contractuel : animation et communication, montage des dossiers de subventions, actions de lutte contre l'habitat indigne, opération façades avec un objectif de 25 immeubles, 4 études de faisabilité de logements communaux (2 études réalisées), mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant 6 immeubles.

Une convention d'OPAH-RU vient formaliser le partenariat avec l'Etat, l'ANAH, le Conseil Départemental, La Cali, la commune de Coutras, PROCIVIS, la CAF auxquels sont associés le Conseil Régional, la MSA, la Fondation Abbé Pierre et Action Logement permettant ainsi de préciser les moyens (en ingénierie et financiers) alloués par chacun des partenaires.

En terme de bilan d'activité après 2 ans d'opération, il est comptabilisé 38 logements dont 31 logements de propriétaires occupants et 7 logements de propriétaires bailleurs soit 87% des objectifs atteints, 11 dossiers de ravalement de façades, un montant de travaux induit de 929 281 € TTC et des aides publiques mobilisées à hauteur de 453 776 € (dont 71 866 € engagés par La Cali).

Le plan d'actions relatif à la troisième année vient conforter la dynamique enclenchée avec le doublement des dossiers de ravalement de façades (9 en cours d'instruction), des missions renforcées sur le traitement des situations d'habitat indigne, la mise en œuvre de la procédure ORI visant 6 immeubles en lien avec la présente convention et le déploiement d'actions de communication ciblées notamment à destination des professionnels de l'immobilier.

Il convient de rappeler que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-88 approuvée au Conseil communautaire du 14 décembre 2017 et au Conseil d'Administration de l'EPF du 13 décembre 2017.

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

La Cali et l'EPF identifient plusieurs problématiques foncières à résorber :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville centre qui présentent des friches ou logements vacants dégradés ;
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour certains publics (personnes âgées) ;

- La convention opérationnelle n°33-18-013 relative à une opération de requalification du quartier de la Gare visant notamment à produire des logements sociaux, à la construction d'un équipement public appelé « Maison de l'entreprise et de l'emploi » (dénomination non définitive), à l'implantation de locaux commerciaux et à l'aménagement d'espaces publics.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la CALI et la commune de Coutras 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

L'objet de la présente convention, est de déterminer les modalités d'interventions de l'EPF dans le cadre du volet recyclage foncier de l'OPAH-RU, en particulier sur le volet Opération de Restauration Immobilière (ORI) et de définir un schéma partenarial entre La Cali et l'EPF en lien avec la commune de Coutras.

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par La Cali, la commune de Coutras et l'EPF ;
- Définir les engagements et obligations que prennent La Cali, la commune de Coutras et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession,...) visant à recycler des immeubles anciens visés par une DUP de travaux de restauration immobilière ou nécessaires à la rénovation d'ensembles immobiliers.

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme.

Le champ de la restauration immobilière est défini par l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme, en ces termes :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

La mise en œuvre de cette procédure produit des effets juridiques pouvant mener à une expropriation. La notification de l'arrêté de DUP et d'un délai de 18 mois pour réaliser les travaux peuvent conduire à plusieurs situations : réalisation des travaux par le(s) propriétaire(s), vente partielle ou totale de l'immeuble, exercice du droit de délaissement et expropriation.

Suite à cette notification, les propriétaires peuvent notamment exercer un droit de délaissement et le relogement éventuel des occupants est mis à la charge de la puissance expropriante.

Une étude de faisabilité réalisée par l'opérateur URBANIS a permis d'identifier 6 immeubles visés par l'ORI (cf. étude de faisabilité en annexe). Il s'agit d'immeubles stratégiques principalement d'habitations, vacants, vétustes, ayant le statut de monopropriété pour la plupart.

- Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de La Cali, de la commune de Coutras et de l'EPF et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à La Cali et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Cette action commune est rendue possible par l'association de l'EPFNA à l'opération notamment sa participation aux réunions opérationnelles sur le volet ORI et aux comités de pilotage.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

Page 11 sur 14

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

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

Les actions menées par l'EPF pour le compte de La Cali en lien avec la commune de Coutras, au titre et sur les sites identifiés sont l'objet de la présente convention.

Particulièrement, l'action foncière réalisée par l'EPF dans le cadre de l'OPAH-RU/ORI s'exerce donc distinctement de la convention opérationnelle d'action foncière passée par ailleurs entre la commune de Coutras, La Cali et l'EPF. Il ne peut y avoir de transfert d'un bien de l'une à l'autre convention, une fois l'acquisition réalisée.

La Cali confie à l'EPF la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU/ORI. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières (étude de gisement foncier, études préalables à l'opération) ;
- Acquisition foncière par voie amiable, droit de préemption, droit de délaissement ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par La Cali ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Appui à la recherche d'opérateurs susceptibles de porter les projets en cohérence avec les objectifs de La Cali dans le cadre de l'OPAH-RU (consultation, élaboration conjointe de cahiers des charges de cession) ;
- Revente des biens acquis ;
- Encaissement des éventuelles subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

L'EPF procédera à l'amiable auprès de propriétaires privés, par exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption aux acquisitions menées dans le cadre de la présente convention.

L'exercice du droit de préemption par l'EPF se fera « au coup par coup » dans le cadre de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, par délégation du Président de La Cali à l'occasion de l'aliénation d'un bien uniquement.

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

La Cali 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.

Les DUP Travaux (mises en œuvre dans le cadre des ORI - Opérations de Restauration Immobilière) seront prises au bénéfice de La Cali, puissance expropriante.

Par conséquent, l'intervention de l'EPF sera sollicitée prioritairement pour les acquisitions amiables émanant de propriétaires privés, l'exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption.

Afin de garantir la cohérence des actions, l'EPF et La Cali échangeront toute information relative aux négociations et acquisitions réalisées.

Quel qu'en soit le mode (préemption, délaissement ou amiable) l'intervention de l'EPF est conditionnée par la destination des biens qui doit être conforme aux objectifs de l'OPAH-RU/ORI.

Les acquisitions seront réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par France Domaines.

• Projet 1 : 1 rue Gambetta – BL 013

Site : Zone UA du PLU - 280 m2

Page 12 sur 14

Il s'agit d'une copropriété en R+2 avec un rez-de-chaussée commercial occupé par une banque. Les deux étages sont vacants.

Bien que l'immeuble soit en état moyen, la vacance de ses étages et son emplacement stratégique à l'angle de deux rues le rend prioritaire dans l'OPAH

• **Projet n°2 : 231 rue Pierre Brossolette – BM 282**

Site : Zone UA du PLU - 255 m2

Ce foncier totalement vacant (commerce et logements) est très visible puisqu'il se situe sur l'axe prioritaire centre-ville-gare.

Projet n°3 : 37 rue Gambetta – BM 1080

Site : Zone UA du PLU - 345 m2

L'immeuble, sans rdc commercial est totalement vacant. Sa surface de plancher estimé à 500m2 et son intérêt architectural le rend également prioritaire dans l'OPAH.

Projet n°4 : 4 rue Emile Combes – BL 61

Site : Zone UA du PLU - 202 m2

Ce foncier, dans un état moyen, est totalement vacant. Il semble disposer d'un garage. Son emplacement sur l'axe de la passerelle le rend stratégique.

Projet n°5 : 81 rue Gambetta – BL 24

Site : Zone UA du PLU - 1034 m2

Ce vaste immeuble sur l'axe stratégique centre-ville-gare est totalement vacant. Avec plus de 400m2 de surface de planchers estimées et un grand jardin il dispose d'un gros potentiel de reconversion.

Projet n°6 : 86 rue Gambetta – BL 636

Site : Zone UA du PLU - 574 m2

Cet immeuble en état moyen est entièrement vacant. Cependant il a été racheté récemment par un privé. Son acquisition ne se fera qu'en fonction du projet de son nouveau propriétaire.

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 de Nouvelle-Aquitaine est de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

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

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Phillipe BUISSON

Sylvain BRILLET

La Commune de Coutras,
représenté par son Maire

Jérôme COSNARD

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Jean Christophe MARTIN** n°2021/..... en date du

- Annexe n°1 : Règlement d'intervention EPF
- Annexe n°2 : Convention cadre n°33-17-88
- Annexe n°3 : Convention opérationnelle n°33-18-013
- Annexe n°4 : Convention OPAH-RU/ORI en date du 01/12/2018
- Annexe n°5 : Etude de faisabilité ORI



B/PL/LL – 28/05/2021 – point III-8

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 084

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la production d'habitat entre la commune de Preignac, la CdC Convergence Garonne (47) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la production d'habitat entre la commune de Preignac, la CdC Convergence Garonne (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la production d'habitat entre la commune de Preignac, la CdC Convergence Garonne (47) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dents creuses

Contexte : La commune de Preignac est située dans le territoire de l'Entre-deux-Mers, dans le département de la Gironde. Elle se compose d'un bourg centre, avec la particularité d'une distance assez importante entre les lieux ou édifices publics (Mairie, Eglise). Les parties non urbanisables, vallonnées, sont essentiellement couvertes de vignes et de bois.

La commune est identifiée comme pôle relais au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Gironde, approuvé en 2020. Elle doit à ce titre contribuer à l'accueil de populations sur son territoire. Elle est cependant fortement contrainte dans son développement, et notamment son urbanisation, par le risque inondation et par la nécessaire préservation du patrimoine viticole.

Projet : La commune souhaite accueillir de nouvelles populations, mais en aménageant son territoire de manière anticipée et réfléchie. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été ciblées dans le PLU communal approuvé en mai 2015, et actuellement opposable. Elles visent une urbanisation de certaines zones stratégiques pour la commune, de par leur emplacement mais aussi la possibilité de densification qu'elles peuvent offrir au sein d'un tissu urbain déjà existant. **Durée** : 5 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un périmètre de veille inclus dans celui de l'OAP « Jeanton » secteur situé à proximité de la gare TER, du groupe scolaire et à une centaine de mètres à pied du bourg et de ses équipements.

L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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 00035 - Code APE 8413



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-21- D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION D'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE PREIGNAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Preignac dont le siège est situé 1 Place de la Mairie, 33 210 PREIGNAC- représentée par son Maire, **Monsieur Thomas FILLIATRE** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

D'une part,

La Communauté de Communes Convergence Garonne, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 12 rue du Maréchal Leclerc Hautesclocque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Jocelyn DORE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

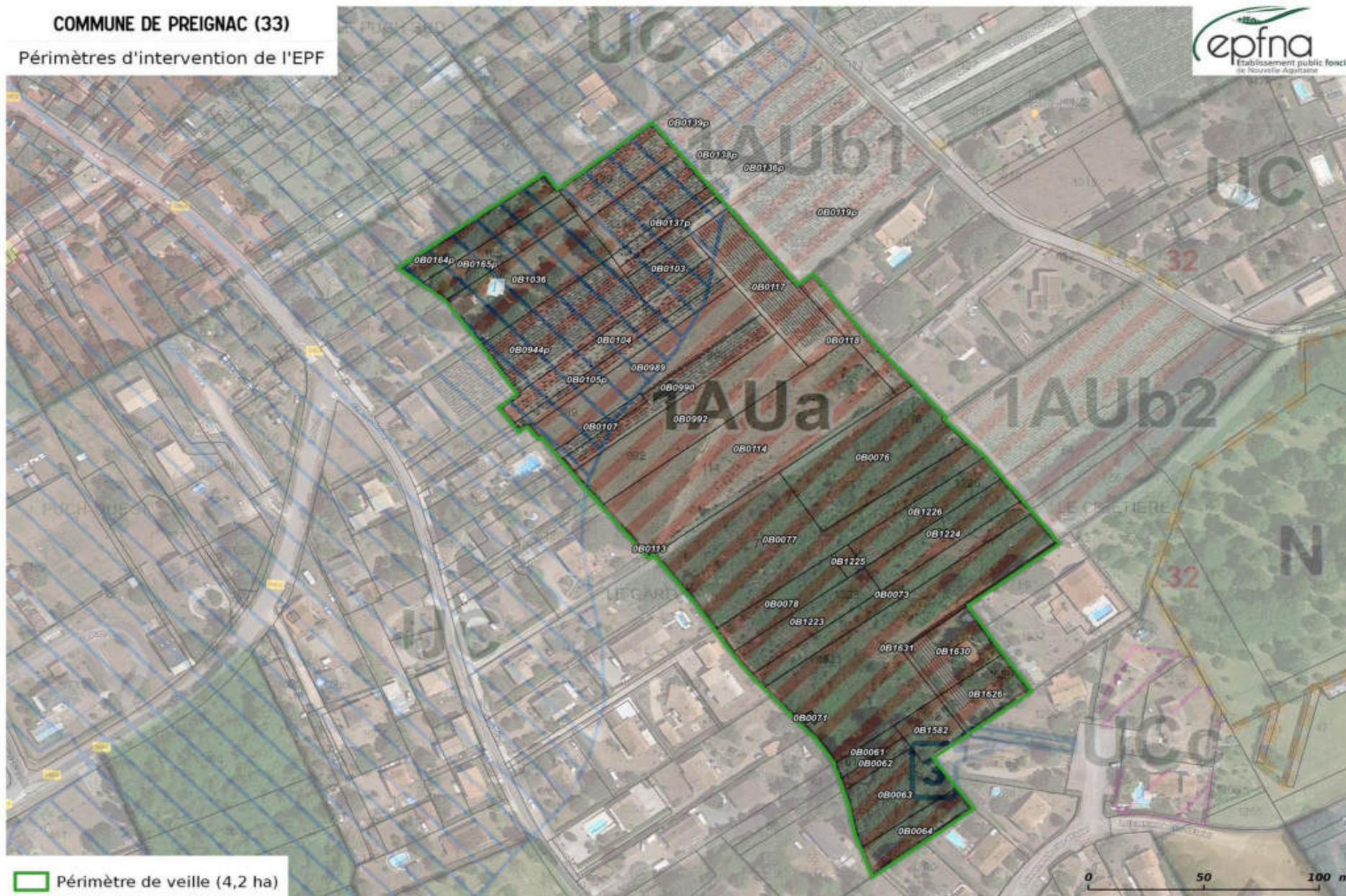
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2018-56 en date du 03 mai 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Preignac

La commune de Preignac est située dans le territoire de l'Entre-deux-Mers, dans le département de la Gironde. Localisée à une quarantaine de kilomètres au Sud de la Métropole bordelaise (rive gauche), elle fait partie de l'arrondissement de Langon (5 kilomètres). Elle est membre de la Communauté de communes de Convergence Garonne.

Elle se compose d'un bourg centre, avec la particularité d'une distance assez importante entre les lieux ou édifices publics (Mairie, Eglise). Les parties non urbanisables, vallonnées, sont essentiellement couvertes de vignes et de bois.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune comptabilise 2183 habitants. Historiquement, Preignac a connu une population davantage importante, avec plus de 2700 habitants au début des années 1900. Au sortir de la 2nde Guerre Mondiale, 2280 personnes sont dénombrées. La population diminue des années 1970 aux années 1990 (passage en dessous des 2000 administrés), la variation commence à redevenir positive à la fin des années 1990. Entre 2009 et 2014, l'évolution annuelle est limitée, avec une hausse moyenne de 0,3%, expliquée essentiellement par le solde naturel. La dynamique d'arrivée de nouvelles populations n'est donc pas très présente sur la commune ces dernières années.

Le Château de Malle est visité, tant pour ses jardins et son architecture, que pour ses chais (sont produites sur la propriété les appellations prestigieuses Graves et Sauternes. Également, de par son Grand Orgue et ses vitraux, l'Eglise Saint-Vincent revêt un cachet non négligeable. Des digues, et un ancien port, confèrent une identité territoriale au village, de par la présence du Ciron (fleuve traversant les Landes, le Lot-et-Garonne et la Gironde, pour se jeter dans la Garonne à Barsac, à 3 kilomètres de Preignac).

Au 31 décembre 2015, Preignac recense 248 établissements sur son territoire. Environ 20% sont tournés, encore, vers le secteur de l'agriculture : cette part, importante si l'on compare à la moyenne constatée la même année pour l'ensemble du département girondin (5,4%), est due à une orientation vers l'activité viticole. En effet, 40 propriétés viticoles sont dénombrées sur la commune, 4 syndicats, ainsi que 3 négociants en vin.

Preignac abrite une école maternelle et une élémentaire, avec une soixantaine d'élèves pour la première et 125 enfants pour la seconde, dénombrés à la dernière rentrée scolaire. Une crèche d'une capacité de 25 places est également présente. Le collège et le lycée les plus proches se situent à Langon, à environ 6 kilomètres. Le tissu associatif est intéressant pour la commune, avec une trentaine d'associations diverses recensées sur le territoire. L'accès à la culture est également possible, du fait de la présence d'une bibliothèque.

Enfin, au niveau médical, le Pôle médical des Grandes Vignes dénombre des infirmières, médecins, sages-femmes, pharmacie, et d'autres pans du secteur (ostéopathe, psychologue, généraliste) sont exercés à titre indépendant sur la commune. Le secteur est donc assez bien représenté pour un Pôle relais comme Preignac.

Le parc de logements de la commune est caractérisé par la très forte proportion de résidences principales (environ 88 % en 2014). Les logements sont majoritairement des maisons, de 4 pièces ou plus (75% de logements de cette taille). Le taux de logements vacants de l'ordre de 10%, est donc assez élevé pour la commune. Il est davantage élevé que pour la moyenne constatée sur le département de la Gironde ; néanmoins le taux et le nombre de logements inoccupés a légèrement diminué entre 2009 et 2014 (un taux baissant de 10,2% à 9,8%). Ces éléments peuvent témoigner de la volonté communale de privilégier l'action sur l'existant plutôt que la construction neuve systématique.

En effet, environ 70% des habitations présentes sur la commune ont été construites avant 1970 (dont 45% avant 1919), il peut donc être possible voire nécessaire d'agir sur ce parc assez ancien mais conférant en contrepartie à la commune une identité forte qu'il convient, dans la limite du possible, de préserver.

Cette action n'est pas suffisante pour satisfaire la demande actuelle, notamment la typologie du public demandeur. Les demandes de bâtis avec une petite superficie de verdure (jardin ou potager) est la plus importante à l'heure actuelle, et la commune souhaite s'adapter à cette dernière pour poursuivre la dynamique d'accueil de population.

La Communauté de Communes Convergence Garonne

Le 1^{er} janvier 2017, les Communautés de Communes de Podensac et des Coteaux de Garonne, se sont regroupées en intégrant aussi trois communes du Vallon de l'Artolie (Lestiac-sur-Garonne, Paillet et Rions, puis le 1^{er} janvier 2018 deux communes supplémentaires, Cardan et Escoussans. Elle regroupe aujourd'hui 27 communes et 32 463 habitants.



La Communauté de Communes Convergence Garonne se situe au Sud-Est du département de la Gironde à mi-distance de Bordeaux et Langon.

L'Ouest et le Nord de la Communauté de Communes font partie de l'Aire Urbaine de Bordeaux, soit les communes de : Arbanats, Budos, Cérons, Guillos, Illats, Landiras, Lestiac-sur-Garonne, Paillet, Podensac, Portets, Rions, Saint-Michel-de-Rieufret, Virelade (INSEE).

Le sud du territoire, au travers des pratiques de ses habitants, est principalement tourné vers l'agglomération langonnaise.

La présence de plusieurs axes structurants participe à l'attractivité du territoire. On dénombre notamment :

- l'autoroute A62 qui relie Bordeaux et Toulouse et traverse le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 1113 qui relie La Brède à Langon en traversant le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 10, parallèle à la D1113, qui relie la rive droite de l'agglomération bordelaise à Saint-Macaire,
- la voie ferrée qui suit la même trajectoire que la D1113 et qui compte une gare, celle Cérons, qui supporte un réseau ferroviaire de niveau régional (TER). Il y a également 5 haltes TER situées à Preignac, Barsac, Podensac, Arbanats et Portets.

L'évolution démographique présente des taux positifs. Entre 1999 et 2009, la Communauté de Communes a connu une hausse de plus de 15%. L'ensemble des communes a connu un accroissement de la population, plus marqué néanmoins dans les communes situées au nord du territoire, plus proches de l'aire urbaine de Bordeaux.

Les logements sont principalement des maisons individuelles dont les occupants sont majoritairement des propriétaires. Néanmoins, un phénomène de division du bâti ancien se développe de plus en plus. Ces divisions, qui transforment une grande maison d'habitation en 3 ou 4 logements, entraînent de vraies nuisances pour la population communale. Le stationnement est un des principaux problèmes rencontrés. Il devient de plus en plus difficile de se garer dans les rues principales des communes concernées.

L'une des premières caractéristiques de l'économie du territoire est l'indicateur de concentration d'emploi qui est relativement faible. Cela s'explique par la présence de l'aire urbaine de Bordeaux, bassin d'emploi qui capte de nombreux habitants de la Communauté de Communes.

Les entreprises présentes sur le territoire sont majoritairement de petite taille puisque plus de la moitié d'entre elles ne comptent aucun salarié.

Sur l'ensemble du territoire, le taux de chômage est d'environ 13%. Il est de 10% sur l'ensemble du territoire national (2014).

L'économie est dominée par le secteur du commerce, des transports et des services (55% des établissements) suivi par le secteur de la construction (16,4%), de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (14,7%), de l'agriculture (8,6%) et enfin de l'industrie (5%).

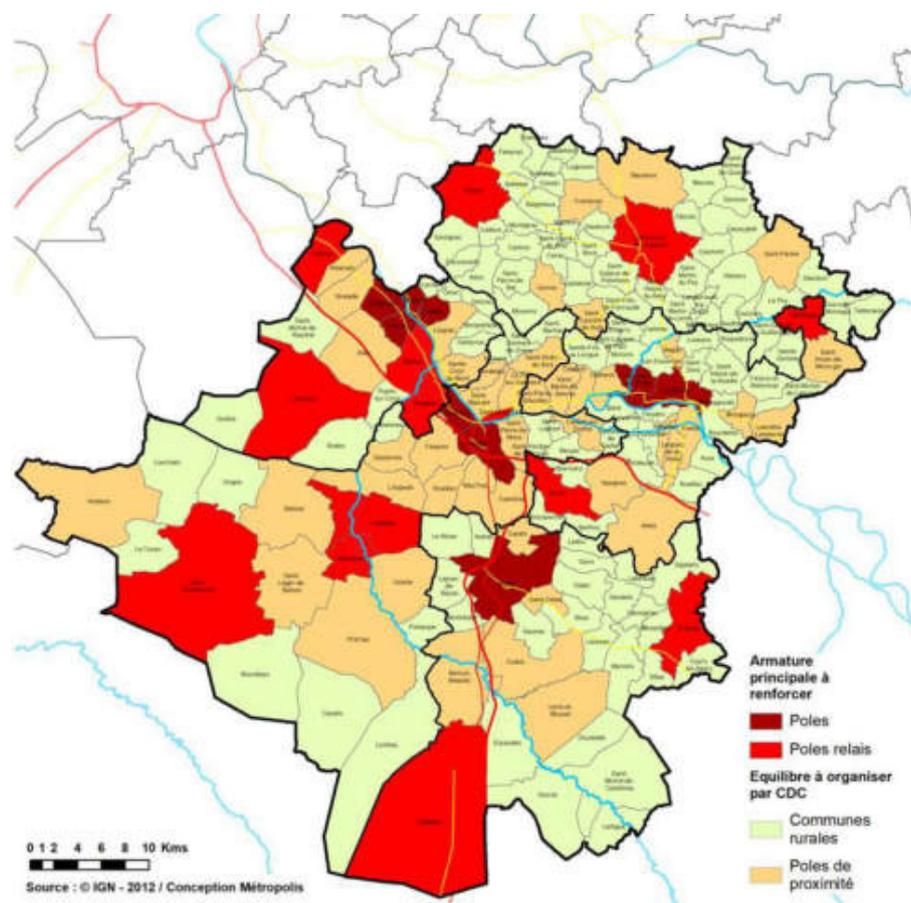
Le plus gros employeur de la Communauté de Communes est situé à Landiras et emploie 450 personnes. Il s'agit des Caves de Landiras, un des sites d'embouteillages et de conditionnement de vin des Grands Chais de France.

Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de son territoire.

Le Projet de la Commune :

La commune fait face sur son territoire à une demande croissante de personnes souhaitant s'installer sur son territoire, situé à seulement 40 minutes de la métropole bordelaise, et avec des prix de vente de fonciers bien plus attractifs que sur les communes de la métropole.

La commune a l'avantage de bénéficier d'une très bonne desserte de son territoire avec notamment côté routier la proximité relative des échangeurs autoroutiers de Langon et Podensac (moins de 15 minutes), et côté ferroviaire, la présence d'une gare TER sur la commune (une dizaine d'allers-retours quotidiens avec la métropole).



La commune est identifiée comme pôle relais au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Gironde, approuvé en 2020. Elle doit à ce titre contribuer à l'accueil de populations sur son territoire.

Cependant fortement contrainte dans son développement, et notamment son urbanisation, par le risque inondation et par la nécessaire préservation du patrimoine viticole.

Communauté de Communes	Logements nécessaires entre 2020 et 2035	PROGRAMME DE REINVESTISSEMENT MINIMUM (40%)			PROGRAMME D'EXTENSION MAXIMUM (60%)		
		Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en réinvestissement	Logements vacants à récupérer	Potentiel total de logements à mettre sur le marché en réinvestissement	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en extension	Surface totale consommée en Ha entre 2020 et 2035 en extension	Surface moyenne nette par logement à venir en m²
CC Convergence Garonne	2261	1064	162	1195	1564	128,7	686
Pôles	842	305	78	384	458	30,2	550
Pôles relais	1470	567	33	620	850	68,9	675
Pôles de proximité	347	134	11	146	202	21,8	900
Communes rurales	101	37	9	46	55	8,0	1200

Les pôles relais sont ciblés pour de l'accueil raisonné de population, la création de 850 logements supplémentaires en extension est envisagée sur 15 ans, sur les communes relais identifiées dans la CC Convergence Garonne. Cela représente donc un rythme annuel de production de 11 logements/an pour chaque commune dont fait partie Preignac.

La commune souhaite donc accueillir de nouvelles populations, mais en aménageant son territoire de manière anticipée et réfléchie. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont d'ailleurs été ciblées dans le Plan Local d'urbanisme communal approuvé en mai 2015, et actuellement opposable. Elles visent une urbanisation de certaines zones stratégiques pour la commune, de par leur emplacement mais aussi la possibilité de densification qu'elles peuvent offrir au sein d'un tissu urbain déjà existant.

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 :

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.

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

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

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

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

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la collectivité 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 CDC ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-105 signée le 25 octobre 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 4 octobre 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la Communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté de communes d'accompagner la production de logements en fonction des besoins, de favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal, et de favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Une arrivée importante de nouveaux habitants liés au desserrement de la Métropole bordelaise, générant de nouveaux besoins et des enjeux de rapprochement des lieux de vie et de consommation
- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise particulièrement au Nord et à l'Ouest
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches commerciales ou des locaux et logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un déplacement des commerces et services le long des axes de flux, déconnectés des centralités
- Une dégradation de l'habitat et de certains espaces urbains
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage
- Des projets d'activités économiques toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.
- Un développement des services à la population qui mérite d'être poursuivi et complété au regard de l'accroissement de la population de la Communauté de Communes

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

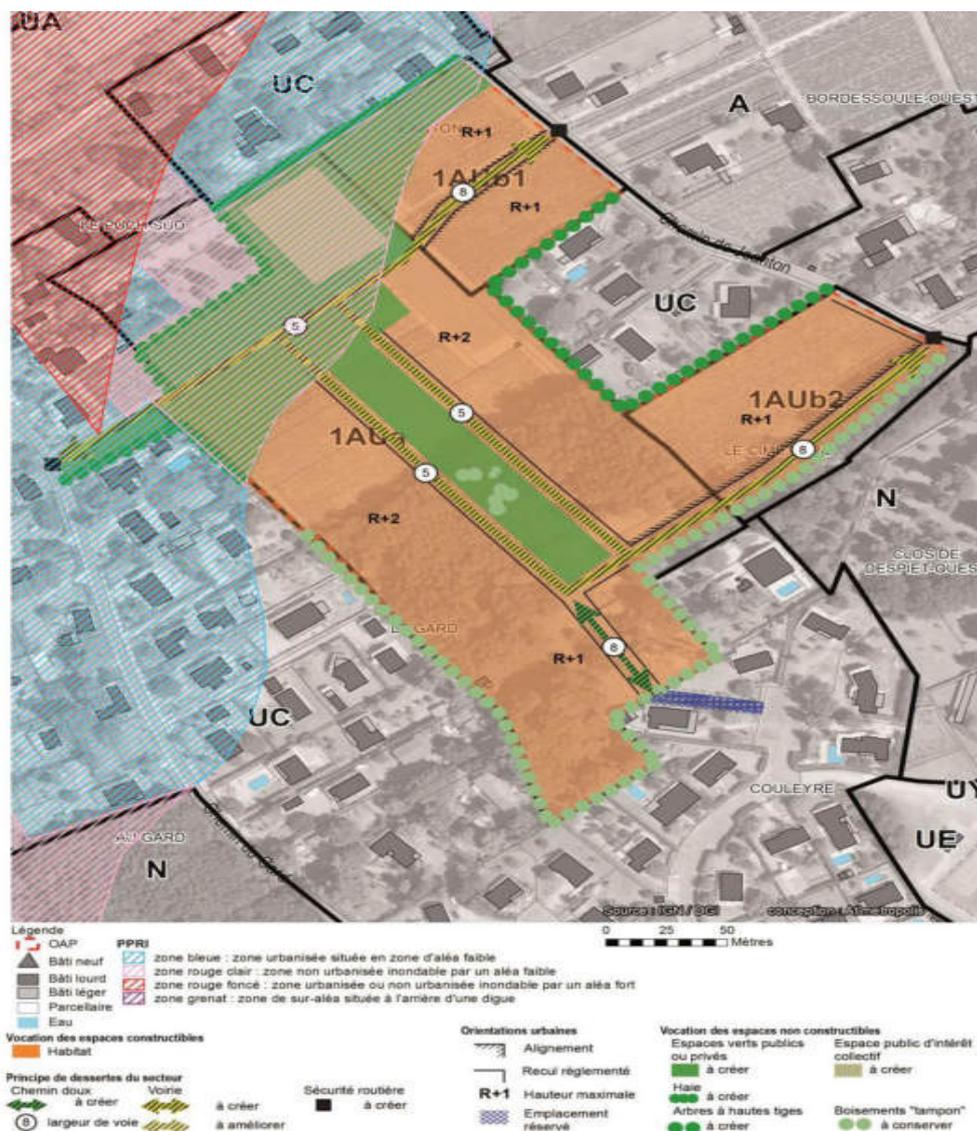
2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « de Jeanton » (en vert sur la carte).

La commune envisage d'urbaniser ce secteur situé à proximité de la gare TER, du groupe scolaire et à une centaine de mètres à pied du bourg et de ses équipements (via le Chemin de Jeanton). Ce secteur est également intégré au sein d'un espace où le développement résidentiel est important (Le Gard, Couleyre, Le Puch).

Le foncier est situé hors zone inondable, la commune étant très contrainte (majeure partie du bourg en zone rouge du PPRI). La réflexion a d'ores et déjà été engagée avec les services viticoles sur le devenir de ces fonciers encore en vignes : ces dernières ont été qualifiées de qualité « moindre » par la Chambre d'agriculture, l'INAO (Institut National de l'origine et de la qualité) et la CIVB (Conseil interprofessionnel du Vin de Bordeaux). Le secteur de Jeanton offre « l'opportunité de créer de nouveaux logements au sein d'un secteur résidentiel bénéficiant de l'assainissement collectif, tout en permettant d'étoffer le tissu urbain et créer une continuité bâtie de l'ensemble du secteur situé au sud-ouest du bourg pour ainsi relier la totalité des opérations effectuées sur cette portion » (cf OAP).

L'OAP « Jeanton » inscrite dans le PLU (actuel) cadre l'urbanisation du secteur. L'enjeu est de densifier le secteur par l'utilisation du potentiel interne en pensant la structuration de l'îlot, mais également sa connexion à son environnement direct (poursuite du réseau viaire, cheminements piétons).



L'OAP prévoit 3 zones particulières au sein de cette OAP :

- Secteur 1AUa : minimum de 40 logements (assiette de projet de 40 000 m²)
- Secteur 1AUb2 : 8 logements sur une assiette de 6 000 m²
- Un projet de construction est déjà en cours sur la zone 1AUb1

La commune sollicite l'intervention de l'EPFNA sur la seule zone 1AUa, les autres zones ayant déjà fait ou faisant l'objet de projets correspondant aux attentes communales.

La commune et l'EPF souhaitent penser cet aménagement en concertation, en tenant compte des remarques de tous les acteurs impliqués sur cette problématique. Seront associés à la réflexion le CAUE de Gironde, les services de l'Etat (DDTM), la Communauté de communes Convergence Garonne par le biais d'un comité de pilotage, visant à définir un cahier des charges, en amont de l'acquisition

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Preignac
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
Convergence Garonne

Monsieur Thomas FILLIATRE

Monsieur Jocelyn DORE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jean Christophe MARTIN n° 21../.. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/AH/PC – 28/05/2021 – point III-9

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 085

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement d'une opération d'habitat en densification de l'urbanisation en cœur de ville entre la commune du Palais-sur-Vienne, la CU Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement d'une opération d'habitat en densification de l'urbanisation en cœur de ville entre la commune du Palais-sur-Vienne, la CU Limoges Métropole (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général des 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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement d'une opération d'habitat en densification de l'urbanisation en cœur de ville entre la commune du Palais-sur-Vienne, la CU Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'habitat en densification de l'urbanisation en cœur de ville

Contexte : La commune fait partie de la Communauté Urbaine Limoges Métropole. Structurée le long de la Vienne et de la route départementale 29, elle est très accessible depuis Limoges, favorisant son attractivité résidentielle. La Commune du Palais souhaite permettre un développement harmonieux de son urbanisation pour permettre l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines.

Projet : La commune a identifié une emprise foncière à proximité immédiate des commodités permettant la réalisation d'une opération de logements mixtes avec une offre en logements libres ainsi qu'une offre de logements locatifs sociaux poursuivant les objectifs du SCOT et du futur PLH. La réalisation de cette opération avec une part de logements sociaux doit également permettre à la Commune de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et avec les objectifs triennaux fixés par l'Etat.

Le projet constitue une des étapes d'une opération « tiroir » visant à constituer une centralité sur la place de la Mairie, notamment par la démolition de logements existants.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : CU

Périmètre :

Un périmètre de veille correspondant à un secteur en mutation en cœur de bourg.

Un périmètre de réalisation situé en cœur de ville, correspond à la fois à des fonds de jardin de propriétés ainsi qu'à une ancienne carrière sur laquelle les fondations d'une maison ont été érigées (parcelles AM 21 et 251, Avenue Aristide Briand).

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OPERATION D'HABITAT EN DENSIFICATION DE L'URBANISATION EN CŒUR DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DU PALAIS-SUR-VIENNE (87),

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE (87),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune du Palais-sur-Vienne, dont le siège est situé 20 rue Jules Ferry, 87140 LE PALAIS-SUR-VIENNE, représentée par son maire, **Monsieur Ludovic GERAUDIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La communauté urbaine Limoges Métropole, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,
d'une part,

et

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

d'autre part.

COMMUNE DU PALAIS-SUR-VIENNE (87)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



Page 2 sur 10

COMMUNE DU PALAIS-SUR-VIENNE (87)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



Page 3 sur 10

PRÉAMBULE

La commune du Palais sur Vienne fait partie de la communauté urbaine Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2) afin d'assister l'EPCI et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune du Palais-sur-Vienne

La Commune du Palais-sur-Vienne est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, au Nord-Est de Limoges dont elle est limitrophe. La Commune comptait 6 042 habitants en 2015 sur un territoire de 10,3 km² soit une densité de population supérieure à 585 habitants au km².

Le Palais-sur-Vienne fait partie de la Communauté Urbaine Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La Commune est structurée le long de la Vienne et de la route départementale 29 qui structure une partie de l'Est du département et se prolonge jusqu'en Creuse. La Gare de la Commune qui accueillait une Halte TER est fermée depuis le milieu des années 2010. Le territoire est également desservi par la ligne 8 du service de transports en commun de l'Agglomération de Limoges.

De fait, Le Palais-sur-Vienne est très accessible depuis Limoges, favorisant son attractivité résidentielle. La Commune est également inscrite au SCOT et au PLH de l'Agglomération de Limoges. Le SCOT privilégie pour la Commune du Palais-sur-Vienne le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande en logements dans les territoires les plus attractifs.

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1950. Dans un contexte de périurbanisation, cette évolution est particulièrement marquée entre les années 1970 et la fin des années 1990. Néanmoins, un fort ralentissement de cette attractivité résidentielle est enregistré ces dernières années. Ainsi entre 2012 et 2017, la Commune perdait 0,1% de sa population par an (cette baisse est essentiellement due au solde migratoire). Le Palais-sur-Vienne comprend une population plutôt jeune avec une importante part de 0-14 ans (17,7% contre 17,5% en 2012) et de 30-60 ans (38,1% en 2017), traduisant l'attractivité de la Commune pour les ménages avec enfants. Cependant, la Commune est confrontée à un vieillissement marqué de sa population avec 32,5% de plus de 60 ans. Il convient donc de prendre en considération le vieillissement de la population en permettant l'installation de nouvelles populations sur le territoire afin de favoriser le maintien de l'offre de services et en équipements publics.

Le parc de logements de la Commune est caractérisé par un important tissu pavillonnaire constitué principalement entre 1970 et la fin des années 1990, période de développement significatif de la commune. La faible part de logements vacants à l'échelle communale (3,9% soit 105 logements vacants) traduit l'attractivité résidentielle de la collectivité. La Commune de Verneuil-sur-Vienne ne dispose cependant pas d'un nombre de logements sociaux suffisants et doit de fait se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, en 2017, le taux de logements locatifs sociaux sur la Commune était de 18,9%.

Le Palais-sur Vienne dispose en outre de nombreux services et commerces tels que des commerces de bouche, deux supermarchés, des banques, plusieurs pharmacies, un coiffeur ou encore un bureau de poste. La Commune propose de nombreux équipements avec deux groupes scolaires, une base nautique, un complexe sportif ainsi qu'une médiathèque. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe également par la pérennisation des dynamiques démographiques de la Commune.

Le projet de la Commune :

Afin de répondre aux objectifs de la loi SRU auxquels elle est soumise, la commune souhaite permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en cœur de ville au niveau d'une dent creuse localisée à proximité immédiate des commerces et services. Cette opération s'inscrit dans un projet global visant à faire émerger une centralité forte à l'échelle de la commune du Palais sur Vienne.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté Urbaine rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° 87-18-158 signée le 21 août 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20 septembre 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

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

La Communauté Urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification ;
- diffuser cette connaissance auprès des communes et des partenaires « habitat » de l'EPCI ;
- développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées ;

- engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés ;
- développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur ;
- développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple ;
- accompagner les communes dans leurs démarches de projet ;
- développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Aucun périmètre d'études n'est prévu au titre de la présente convention.

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

Aucun périmètre de veille n'est prévu au titre de la présente convention.

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 : Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux à l'échelle d'une dent creuse située en cœur de ville**

Site : Situé en cœur de ville, ce tènement foncier correspond à la fois à des fonds de jardin de propriétés ainsi qu'à une ancienne carrière sur laquelle les fondations d'une maison ont été érigées. Au regard de l'antériorité d'une activité de carrière sur le site et d'une topographie particulièrement prononcée, une vigilance particulière devra être apportée à la faisabilité technique d'une opération de logements sur ce périmètre contraint.

Il est composé des parcelles cadastrées section AO numéro 44, 70, 71, 76 et 78 pour une surface totale d'environ 6500 m².

Projet : Sur ce tènement foncier, inscrit comme emplacement réservé au PLU, la commune souhaite permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux, opération pour laquelle un porteur de projet a déjà été identifié. A ce titre, une des propriétaires a d'ores et déjà exercé son droit de délaissement. Le projet constitue une des étapes d'une opération « tiroir » visant à constituer une centralité sur la place de la Mairie, notamment par la démolition de logements existants.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Communauté urbaine en la personne de son Président, 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 échu 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 Limoges Métropole** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune
du Palais-sur-Vienne
représentée par son
Maire
Ludovic GERAUDIE

La communauté urbaine
Limoges Métropole
représentée par son
Président
Guillaume GUERIN

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

Avis préalable..... du contrôleur général économique et financier,
2021/..... en date du

n°

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre



B/AH/LT – 28/05/2021 – point III-10

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 086

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du centre-bourg et le développement d'une offre de logements entre la commune de Mornac, 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° 2 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du centre-bourg et le développement d'une offre de logements entre la commune de Mornac, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € (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 31 mai 2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du centre-bourg et le développement d'une offre de logements entre la commune de Mornac, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements locatifs sociaux en réinvestissement d'une propriété vacante. L'avenant a pour objet de prolonger la durée de portage

Contexte : La commune de Mornac a conclu une convention opérationnelle avec l'EPFNA en date du 5 octobre 2017 dont l'objectif est de développer son dynamisme en favorisant une offre de logements attractive à destination des jeunes ménages. En effet, en réponse à une demande croissante de ménages souhaitant s'installer sur la commune, cette dernière a mis en place une stratégie foncière alliant pérennisation de son centre-bourg, réinvestissement de bâti vacant et contribution à la mise en œuvre du parcours résidentiel.

A ce titre, l'EPF s'est porté acquéreur d'une propriété vacante en 2018 sise 2 rue de l'Eglise et constituée d'une maison principale, d'une grange attenante et d'un petit logement indépendant. Le projet poursuivi consiste en sa réhabilitation pour la création de plusieurs logements locatifs sociaux et d'un logement d'urgence. Ainsi, l'EPFNA a revendu en 2020 à la commune de Mornac le logement indépendant afin qu'elle y réalise les travaux nécessaires à la création d'un logement d'urgence. Ce dernier a été mis en service au premier trimestre 2021.

En revanche, le projet de réinvestissement de la grange et de la maison principale n'est pas encore abouti alors que la durée de portage prévue à la convention opérationnelle arrivera à son terme en décembre 2021.

Projet : Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de portage prévue à la convention opérationnelle pour permettre l'aboutissement de la convention.

Durée : 3 ans + 2 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'études à l'échelle du centre-bourg, périmètre de veille sur l'emprise d'un terrain nu en cœur de bourg et périmètre de réalisation de la propriété maîtrisée par l'EPF et objet d'un projet de reconversion en LLS

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Commune de Mornac (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de réalisation (408 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-004 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE MORNAC

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Mornac, dont le siège est situé – Mairie - 1, allée des Sports - Le Bourg, 16600 Mornac représentée par son maire, Monsieur Francis LAURENT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-XXX en date du 28 mai 2021,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Mornac a conclu une convention opérationnelle avec l'EPFNA en date du 5 octobre 2017 dont l'objectif est de développer son dynamisme en favorisant une offre de logements attractive à destination des jeunes ménages.

En effet, en réponse à une demande croissante de ménages souhaitant s'installer sur la commune, cette dernière a mis en place une stratégie foncière alliant pérennisation de son centre-bourg, réinvestissement de bâti vacant et contribution à la mise en œuvre du parcours résidentiel.

A ce titre, l'EPF s'est porté acquéreur d'une propriété vacante en 2018 sise 2 rue de l'Eglise et constituée d'une maison principale, d'une grange attenante et d'un petit logement indépendant.

Le projet poursuivi consiste en sa réhabilitation pour la création de plusieurs logements locatifs sociaux et d'un logement d'urgence.

Ainsi, l'EPFNA a revendu en 2020 à la commune de Mornac le logement indépendant afin qu'elle y réalise les travaux nécessaires à la création d'un logement d'urgence. Ce dernier a été mis en service au premier trimestre 2021.

En revanche, le projet de réinvestissement de la grange et de la maison principale n'est pas encore abouti alors que la durée de portage prévue à la convention opérationnelle arrivera à son terme en décembre 2021.

Un premier avenant à la convention opérationnelle avait permis la modification du périmètre d'intervention ainsi que la réévaluation de l'engagement financier.

Par conséquent il convient, par un second avenant à la convention, de proroger la durée de portage prévue à la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4 de la convention opérationnelle objet du présent avenant est modifié selon les dispositions ci-après :

La durée de la convention était initialement prévue dans le cadre de la convention opérationnelle à trois ans à compter de la première acquisition. Cette première acquisition a été réalisée le 7 décembre 2018. Aussi, la durée de portage est prolongée d'un an dans le cadre du présent second avenant à la convention opérationnelle soit une fin de durée de portage prévue au 7 Décembre 2022.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Mornac
représentée par son maire

Francis LAURENT

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

Xavier BONNEFONT

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

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 21..../.... en date du 21..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°87-19-070

Annexe n°2 : avenant n°1



B/GG/AJ – 28/05/2021 – point III-11

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021-087

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond entre la ville de La Rochelle, 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° 1 à la convention opérationnelle n° 17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond entre la ville de La Rochelle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond entre la ville de La Rochelle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Projet de 200 logements dont 18 % LLS et 15 % abordables en recyclage foncier

Contexte : La CdA de La Rochelle est la principale agglomération de Charente-Maritime et une des principales de Nouvelle-Aquitaine. Elle fait l'objet d'une forte tension foncière du fait de son attractivité liée à sa position littorale et économique stratégique dans la région. C'est pour cette raison que les élus de la collectivité portent une réelle ambition de refaire la ville sur la ville afin de développer une offre de logements de qualité pour tous, notamment avec la requalification de l'ancien CFA objet de la convention.

Projet : L'EPFNA et la CdA de La Rochelle ont conclu ce partenariat pour la requalification du quartier du Prieuré Lafond avec notamment l'acquisition de l'ancien CFA de La Rochelle. Ce dernier va être acquis pour 7,8 M€ en mai 2021. Cela rentre dans l'engagement financier, mais l'EPFNA a également réalisé des études pollution et chiffrage de démolition pour 50 000 € et les frais de notaire vont avoisiner les 60 000 €. Il est donc nécessaire d'augmenter l'engagement financier afin que l'EPFNA puisse assumer les impôts locaux, des éventuelles dépenses de gestion du patrimoine et d'éventuelles autres études.

Durée : inchangée (4 ans)

Montant : 8 000 000 € + 250 000 €

Garantie de rachat : CdA

Périmètre : Périmètre de réalisation nord "CFA - site du château

Périmètre de réalisation sud - "CFA site pôle mécanique"

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-19-100
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURE-
LAFOND**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA VILLE DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

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

La Ville de La Rochelle, dont le siège est situé Rue de 3 Place de l'hôtel de Ville – 17000 La Rochelle représentée par son Maire **Jean-François FOUNTAINE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....,

Ci-après dénommée « **la Commune** »,

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau

n° B-2021-.....du,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Commune de La Rochelle (17) ont signé une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) le 7 octobre 2019 afin de développer une opération d'ensemble en recyclage foncier de requalification du quartier du Prieuré-Lafond comprenant notamment l'ancien CFA de La Rochelle.

Le projet comprend, sur les seuls fonciers de l'ancien CFA, une programmation d'environ 200 logements dont 18% sociaux (soit 40 LLS) et 15% abordables.

Suite à des négociations menées avec le propriétaire, la chambre des métiers de Charente-Maritime, une promesse de vente a été signée entre l'EPFNA et cette dernière avec les caractéristiques suivantes:

- Prix de vente de 7 800 000 € ;
- Clause de revoyure du prix pour tout dépassement au-delà de 400 000 € pour les coûts de désamiantage et de dépollution des sols ;
- Déclassement et désaffectation du domaine public par le vendeur ;
- Différé de jouissance pour la partie sud du bien (atelier mécanique en activité) jusqu'en septembre 2023 avec dépôt d'un séquestre de 350 000 € par le vendeur.

La signature est prévue fin mai 2021. Cet ensemble est très étendu (près de 1 ha pour la partie libérée dès 2021) et va nécessiter un fort engagement de la collectivité et de l'EPFNA pour son portage. L'engagement financier de l'EPFNA au titre de cette convention est de 8 000 000 € avec des dépenses actuellement de l'ordre de 123 500€ :

- 47 000 € pour ce qui concerne les études réalisées ou en cours (études capacitaires et liées aux coûts de remise en état du site),
- 76 500 € au titre de l'estimation des frais de notaire

Afin d'assurer la gestion du bien durant le portage et éviter toute occupation illégale, la CdA réfléchit actuellement à une occupation temporaire. Dans l'attente d'une occupation de la majeure partie du site, l'EPFNA aura recours à un contrat de surveillance afin d'assurer la sécurisation du site et la sauvegarde des biens dans leur état d'usage.

Enfin, d'autres dépenses d'études relatives à la connaissance et au développement du projet sur ce site pourraient s'avérer nécessaires.

En conséquence, l'engagement financier actuel de la convention à hauteur de 8M€ doit être réévalué pour tenir compte de ces dépenses supplémentaires. Il est proposé de l'augmenter de 250 000 € et ainsi de le porter à 8,25M€.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Engagement financier de l'EPFNA

Les dispositions de l'article 3 de la convention « engagement financier global au titre de la convention » sont modifiées comme suit :

L'engagement financier maximale de la convention est porté à **8 250 000 € HT (HUIT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES)** afin que l'EPFNA puisse acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention et assurer la gestion du site pendant son portage foncier.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Ville de La Rochelle
représentée par son Maire ou son représentant,

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

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

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

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**
n° du



B/GG/MDSN – 28/05/2021 – point III-12

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 088

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-21-028 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de Tonnay-Charente (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-21-028 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de Tonnay-Charente (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-21-028 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la commune de Tonnay-Charente (17) et l'EPFNA

Objet : Implantation de programmes de logements

Contexte : Suite à la déclaration de carence de la commune de Tonnay-Charente, une convention opérationnelle a été conclue entre la commune et l'EPFNA. L'EPFNA accompagne la Commune pour enrichir les projets qui lui sont soumis. Les parties se sont engagées à déterminer dans un délai de trois mois à compter de la signature de la convention opérationnelle les sites considérés comme prioritaires pour une acquisition par l'EPFNA.

Projet : 7 ensembles fonciers été ciblés par la commune et l'EPFNA afin de pouvoir mobiliser du terrain nu mais également du foncier bâti et vacant.

Le projet d'avenant a pour objet de définir ces fonciers en périmètre de réalisation et de modifier le montant plafond d'engagement en conséquence. Une réflexion sera menée avec la commune pour apprécier plus finement les difficultés de réalisation opérationnelle des projets et procéder à leur priorisation.

Durée : 5 ans

Montant : 1 500 000 € + 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre :

Périmètre de veille : inchangé (sur toute la commune car carence SRU) ;

Périmètre de réalisation sur 7 sites :

Fonciers nus :

- Secteur « centre-ville » (OAP) / Fonciers : 3 parcelles non bâties (AL140, 141 et 331) ;
- Secteur « Vigerie » (OAP) / Foncier : 1 parcelle non bâtie (BA7p) ;
- Secteur « lieu-dit de la Pierrière » /Fonciers : 2 parcelles non bâties (AL247 et 248) ;
- Secteur « Plaisance Nord » (OAP) / Fonciers : 3 parcelles non bâties (AC133, 533 et 537) ;
- Secteur « rue des Meuniers » (OAP) / Fonciers : 6 parcelles non bâties (AC238, 73p, 246, 245, 248 et 70p)
- Secteur « rue Pierre Berne » / Fonciers : 2 parcelles non bâties (AK612 et 522) ;

Réhabilitation :

- Secteur « rue de Fontsèche » / Foncier : 1 parcelle bâtie (AE 98)

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 00035 - Code APE 8413

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE (17)

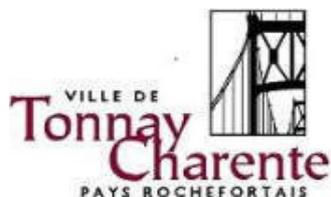
Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (34,9 km²)
- Périmètres de réalisation (6,97 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE
L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL N°17-21-028**

ENTRE

LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de TONNAY-CHARENTE, dont le siège est situé 81 rue Alsace Lorraine – 17430 TONNAY-CHARENTE, représentée par son Maire, **Monsieur Éric AUTHIAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération 2021/2 n°015 du conseil municipal en date du 16 mars 2021

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

d'une part,

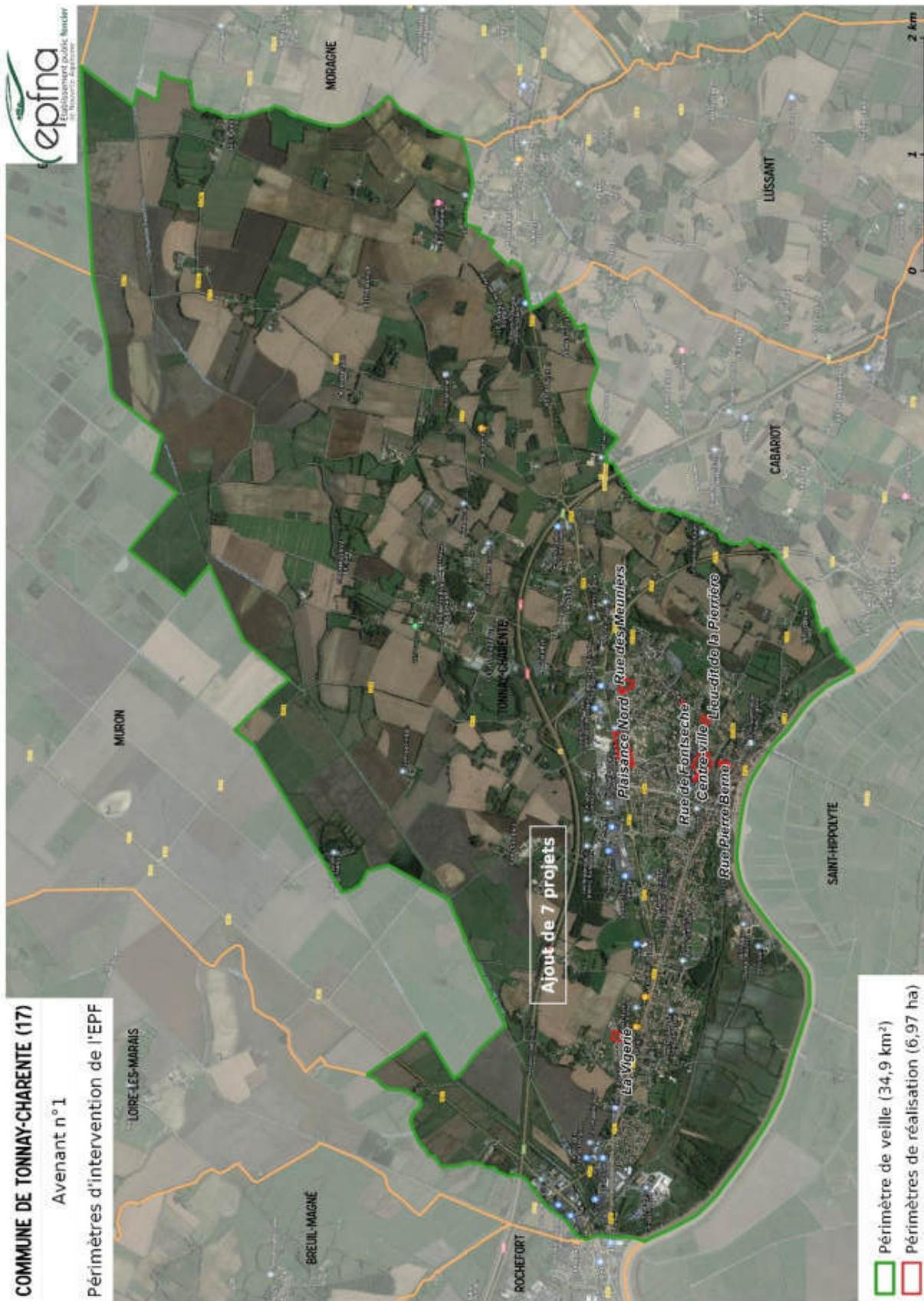
et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2021-020 en date du 25 février 2021,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention











COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE (17)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

La Vigerie

□ Périmètre de réalisation **6432 m²**





COMMUNE DE TONNAVY-CHARENTE (17)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
Lieu-dit de la Pierrière

 Périmètre de réalisation **3040 m²**



COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE (17)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Rue de Fontseche

 Périmètre de réalisation

864 m²

PRÉAMBULE

La Commune de Tonnay-Charente et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 25 février 2021 la convention opérationnelle n°17-21-028 d'action foncière portant sur le développement de l'offre de logement social.

En 2019, la commune de Tonnay-Charente comprenait un taux de logements locatifs sociaux de 7,74% soit 301 LLS. Durant la période triennale 2017-2019, la commune de Tonnay-Charente devait remplir un objectif de création de 155 LLS. La commune a atteint 47 % de cet objectif. Malgré ces efforts, le 11 décembre 2020 le Préfet de la Charente-Maritime a déclaré par arrêté la carence de la commune de Tonnay-Charente au titre de la loi SRU. Par un arrêté en date du 23 décembre 2020, le Préfet de Charente-Maritime a également délégué le droit de préemption urbain à l'EPFNA.

Tonnay-Charente a engagé des démarches afin de remplir les objectifs de production de logements sociaux. En effet, la commune a amorcé une révision de son PLU afin de cibler des secteurs prioritaires destinés à la production de logements locatifs sociaux. Cependant, la collectivité rencontre des difficultés dans le développement d'un volume important de logements compte-tenu notamment de l'application de la « Loi littoral ».

Dans ces conditions, la commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA souhaitent développer un partenariat conventionnel afin de déterminer une stratégie de maîtrise foncière pour développer l'offre de logements notamment sociaux. Cette stratégie sera définie en lien avec les actions et opérations déjà engagées par la commune notamment sur son centre-bourg. En effet, l'intervention de l'EPFNA pourra également être au soutien de projets mixtes comprenant des commerces ou services. Les échanges entre les parties pourront également mener à investir de nouveaux secteurs considérés comme stratégiques. L'accompagnement de l'EPFNA permettra également la mise en œuvre de cette stratégie foncière par l'acquisition et la cession des fonciers ciblés afin d'atteindre l'objectif de rattrapage de la collectivité.

Suite à la réalisation d'une étude de gisements fonciers réalisée par l'EPFNA, plusieurs périmètres ont été identifiés par la commune afin d'y développer des projets de logements comprenant une large part de logements sociaux. En amont des acquisitions, il conviendra d'étudier la faisabilité de projets sur chacun d'eux et l'intérêt des bailleurs pour y développer du logement social.

Le présent avenant vise :

- à insérer des périmètres de réalisation ;
- à augmenter le montant de la convention.
-

La date d'échéance actuelle de la convention fixée au 17 juillet 2024 est inchangée.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

La convention opérationnelle n°17-21-028 d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social entre la Commune de Tonnay-Charente et l'EPFNA est complétée par un article 2.2 « un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » auquel sont intégrés les dispositions suivantes :

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge (sur la carte).

- **Projet 1 : Rue des Meuniers**

Site : 6 parcelles non bâties (AC 238, 73p, 246, 245, 248 et 70p)

Projet : 25 logements dont 100% de LLS

Ce foncier est une dent creuse d'une surface cadastrale de 9 374 m². Dans le dossier d'arrêt du nouveau PLU communal, il fait l'objet d'une OAP préconisant la construction d'un quartier résidentiel. La part de logements locatifs sociaux serait de 100%. L'objectif serait d'intégrer également des liaisons douces.

- **Projet 2 : Centre-ville**

Site : 3 parcelles non bâties (AL 140, 141 et 331)

Projet : entre 35 et 40 logements dont 100% de LLS

Ce foncier est une dent creuse d'une surface cadastrale de 5 636 m². Dans le dossier d'arrêt du nouveau PLU communal, il fait l'objet d'une OAP préconisant la construction d'un quartier mixte résidentiel et de services-activités (bureaux, services) dans un vaste espace résiduel. La part de logements locatifs sociaux serait de 100%. L'objectif serait d'intégrer également des liaisons douces vers le centre-ville et les équipements publics.

- **Projet 3 : Plaisance Nord**

Site : 3 parcelles non bâties (AC 133, 533 et 537)

Projet : entre 50 et 60 logements dont 80% à 100% de LLS

Ce foncier est une dent creuse d'une surface cadastrale de 24 679 m². Dans le dossier d'arrêt du nouveau PLU communal, il fait l'objet d'une OAP préconisant la construction d'un quartier mixte et en articulation avec la zone dédiée d'activités économiques à proximité. La part de logements locatifs sociaux serait au-delà de 80%.

- **Projet 4 : La Vigerie**

Site : 1 parcelle non bâtie (BA7p)

Projet : entre 10 et 15 logements dont 100% de LLS

Ce foncier constitue une emprise d'une surface cadastrale de 6 432 m². Dans le dossier d'arrêt du nouveau PLU communal, il fait l'objet d'une OAP préconisant la construction d'un quartier résidentiel avec un parvis en front d'opération et une liaison douce. La part de logements locatifs sociaux serait de 100%.

- **Projet 5 : Rue Pierre Berne**

Site : 2 parcelles non bâties (AK 612 et 522)

Cette emprise est une dent creuse d'une surface cadastrale de 3 901 m². Un programme de logements sociaux pourrait être envisagé sur ce foncier. Le potentiel de logements est à estimer.

- **Projet 6 : Lieu-dit de la Perrière**

Site : 2 parcelles non bâties (AL 247 et 248)

Ces parcelles représentent une dent creuse de 3 040 m². Elles pourraient permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux. Le potentiel de logements est à estimer.

- **Projet 7 : Rue de Fontsèche**

Site : 1 parcelle bâtie (AE 98)

Projet : Réhabilitation d'un bien bâti pour en faire du LLS

Cette parcelle d'une surface cadastrale de 864 m² est composée d'un immeuble appartenant à un propriétaire qui souhaite vendre. Constituant une dent creuse, une opération de réhabilitation pourrait être menée sur ce bien. Le potentiel de logements est à estimer.

Tous ces fonciers sont identifiés en vue d'une cession à un opérateur. Néanmoins, en cas d'absence de cession à un opérateur d'ici l'échéance de la convention, ils feront l'objet d'un rachat par la commune de Tonnay-Charente.

L'EPFNA pourra lancer avec l'accord de la collectivité des études de faisabilité technique et financière sur ces ilots. Une réunion de présentation de ces sites pourra être réalisée afin de présenter l'ensemble de ces sites aux bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la commune et recueillir leur avis et leur intérêt.

Sur ces périmètres, l'EPFNA engagera une démarche de négociation à l'amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces secteurs sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés de négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption a été délégué à l'EPFNA par un arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2020.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

L'article 3 de la convention initiale est modifié de la manière suivante :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT)**.

Ce montant s'entend comme le montant cumulé des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle.

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

L'EPFNA pourra engager les acquisitions foncières, les dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et les travaux de démolition dans le cadre de la présente convention, uniquement sur accord écrit de la Ville d'Angoulême, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Tonnay-Charente

représentée par son Maire,

Éric AUTHIAT

**L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine**

représenté par son Directeur Général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n°+++ / ++ en date du +++ +++++ 2021.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle



B/AH/PC – 28/05/2021 – point III-13

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 089

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-19-001 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Verneuil-sur-Vienne, la communauté urbaine Limoges Métropole (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° 87-19-001 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Verneuil-sur-Vienne, la communauté urbaine Limoges Métropole (87) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € (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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Directeur 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 00035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-19-001 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Verneuil-sur-Vienne, la communauté urbaine Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Implantation de programmes de logements, intégrant une part importante de LLS, en dent creuse.

Contexte : La commune de Verneuil-sur-Vienne présente un important déficit en logement locatifs sociaux et doit se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU.

Projet : La commune de Verneuil-sur-Vienne, déficitaire au titre de la loi SRU, souhaite permettre la réalisation d'opérations d'habitat suivant les préconisations des OAP inscrites au PLU, intégrant une part importante de logements locatifs sociaux.

Suite à la réalisation de l'étude de stratégie foncière par Limoges Métropole et l'EPFNA, il est proposé d'intégrer un nouveau projet en périmètre de réalisation, un foncier identifié dans le PLU pour la réalisation d'une opération intégrant 100% de LLS, avec un potentiel de 8 à 10 logements.

Il est également proposé de définir un périmètre de veille à l'échelle de la zone agglomérée afin d'avoir une visibilité sur les DIA et autres opportunités qui pourraient se présenter.

Durée : 5 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : CU (excepté le projet 2 porté par la commune)

Périmètre : Ajout aux deux périmètres de réalisation en dent creuse un troisième périmètre (parcelles AB 88, 89 et ZM 324, d'une superficie totale de 8799 m² localisée Chemin des Marronniers).

Périmètre de veille sur l'enveloppe urbaine

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Commune de Verneuil-sur-Vienne (87)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-19-001 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

ENTRE

LA COMMUNE DE VERNEUIL-SUR-VIENNE (87)

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Verneuil-sur-Vienne, dont le siège est situé 2 Place de l'Église, 87430 Verneuil-sur-Vienne, représentée par son maire, **Monsieur Pascal ROBERT**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La communauté urbaine Limoges Métropole, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy – CS 10001, 87031 Limoges CEDEX 1, représentée par son président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.



PRÉAMBULE

La commune de Verneuil-sur-Vienne, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA ont signé le 15 juin 2019, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la commune (annexe n°1) afin de permettre la réalisation d'opérations d'habitat intégrant une part importante de logements locatifs sociaux. En effet, en lien avec Limoges Métropole, la commune, déficitaire au titre de la loi SRU, souhaite accompagner la réalisation d'opérations d'habitat lui permettant de se mettre en conformité avec l'article 55 de ladite loi.

Afin de pouvoir potentiellement intervenir sur des opportunités à l'échelle de la zone agglomérée et en vue de permettre la mise en conformité avec l'article 55 de la loi SRU, la commune et la communauté urbaine ont souhaité élargir le périmètre de veille foncière à l'ensemble de la zone agglomérée.

Par ailleurs, au regard des compétences respectives de la commune et de la communauté urbaine, notamment en matière d'habitat et de réserves foncières, il est nécessaire de faire évoluer le titulaire de la garantie de rachat sur le projet 100% habitat (projet 1) et de modifier les modalités de rachat sur le foncier objet d'un projet mixte (projet 2).

Enfin, le présent avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;

2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale 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.

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

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

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

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans l'annexe 1 de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1er janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 – Modification des périmètres d'intervention

Il est nécessaire de modifier l'article 2 de la convention initiale « PERIMETRES D'INTERVENTION » afin de modifier le périmètre de veille. Les périmètres de projet restent inchangés. En conséquence, les dispositions suivantes, ainsi écrites, remplacent le point 2.2 de l'article 2.

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

Ce périmètre correspond à l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Verneuil-sur-Vienne (périmètre vert sur la carte page 2).

Au regard de son faible taux de logements locatifs sociaux, la Métropole de Limoges et la commune souhaitent pouvoir maîtriser les éventuelles cessions pouvant intervenir à l'échelle de la zone agglomérée et solliciter l'EPF NA selon les opportunités qui pourraient s'y présenter.

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

ARTICLE 4 – Prise en charge de la garantie de rachat

Il est nécessaire de modifier l'article 3 de la convention initiale « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » afin d'ajouter un paragraphe faisant référence à la modification du titulaire de la garantie de rachat pour le projet 1 et à la modification des modalités liées à la prise en charge de la garantie de rachat pour le projet 2.

Au terme de la durée conventionnelle, l'EPCI, au titre de ses compétences, est tenu de solder l'engagement de l'EPFNA pour l'opération projet 1 et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

Au terme de la durée conventionnelle, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA pour l'opération projet 2 au regard de ses compétences et du projet identifié au PLU 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. Limoges Métropole s'engage à racheter, au titre de ses compétences, après division parcellaire, l'assiette foncière dédiée à l'habitat.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune
de Verneuil-sur-Vienne
représentée par son maire,

Pascal ROBERT

La communauté urbaine
Limoges Métropole
représentée par son président,

Guillaume GUERIN

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 87-19-001 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Verneuil-sur-Vienne (87), la communauté urbaine Limoges Métropole (87) et l'EPFNA et son annexe 1 (règlement d'intervention)

Annexe n°2 : convention cadre



B/AH/LT – 28/05/2021 – point III-14

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 090

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-19-070 d'action foncière pour l'Opération de Restauration Immobilière entre la ville de Limoges, la CU de Limoges Métropole (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° 87-19-070 d'action foncière pour l'Opération de Restauration Immobilière entre la ville de Limoges, la CU de Limoges Métropole (87) 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-19-070 d'action foncière pour l'Opération de Restauration Immobilière entre la ville de Limoges, la CU de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière par Limoges Métropole pour la réhabilitation d'immeubles de logements insalubres.

Contexte : La Ville de Limoges compte 132 175 habitants et est la Préfecture de Haute Vienne. Ce territoire est en perte de vitesse, c'est pourquoi la communauté urbaine Limoges Métropole et sa ville centre impulse de nombreux projets de redynamisation et de revalorisation de l'aire urbaine, dont l'opération de restauration immobilière visant à résorber l'habitat insalubre et à remettre sur le marché immobilier des logements adaptés à la demande locale.

Projet : Dans le cadre de l'OPAH-RU, la ville de Limoges a lancé une Opération de Restauration Immobilière dont un dossier de déclaration d'utilité publique sera déposé en Préfecture à l'été 2021. L'EPF pourra être mobilisé pour toute maîtrise foncière d'immeubles diffus ou groupés et les mises en sécurité éventuelles s'y affèrent avant remise sur le marché immobilier. L'avenant a pour objet de redéfinir les immeubles ciblés par l'ORI.

Durée : 6 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : CU

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble des immeubles ciblés par l'ORI et périmètre de réalisation sur un immeuble déjà maîtrisé par l'EPF

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

Commune de Limoges

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

-Suppression des périmètres de veille
-Passage en périmètres de réalisation
-Ajout de parcelles



 Périmètres de réalisation (5097 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°87-19-070
D'ACTION FONCIERE POUR L'OPERATION DE RESTAURATION
IMMOBILIERE**

ENTRE

**LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE
LA VILLE DE LIMOGES**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté Urbaine Limoges Métropole, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du **XXXXXX**,
Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

d'une part,

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

d'une part,

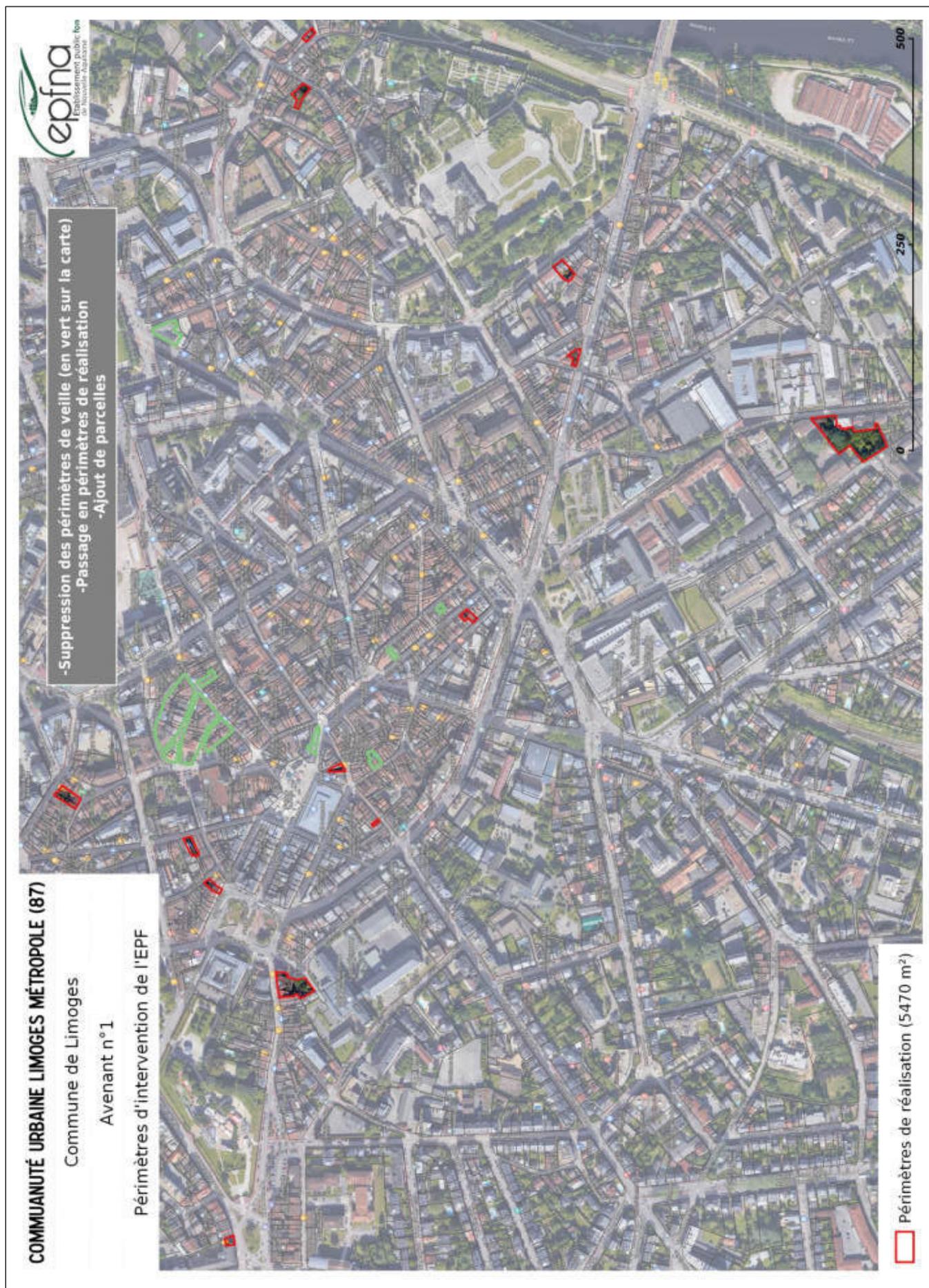
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-**XXX en date du** 28 mai 2021,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Communauté Urbaine de Limoges Métropole, la Commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle Aquitaine ont conclu une convention opérationnelle n°87-19-070 en date du 18 juin 2019 ayant pour objet l'intervention foncière de l'EPFNA dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière initiée par Limoges Métropole.

Le comité de pilotage de l'ORI a arrêté une liste d'immeubles dégradés qui feront l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, après validation de ladite liste par délibération du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2021.

Les propriétaires des immeubles concernés par ce dispositif disposeront d'un droit de délaissement.

De plus, la procédure est susceptible d'aboutir à l'élaboration d'une enquête parcellaire en vue d'une expropriation.

Aussi, il convient de mettre à jour le périmètre d'intervention de l'EPF afin qu'il puisse, le cas échéant, se porter acquéreur, en lieu et place de Limoges Métropole, des immeubles concernés par l'une de ces deux procédures.

Par ailleurs, dans le cadre de la convention opérationnelle initiale, l'EPFNA s'est porté acquéreur d'un immeuble sis rue Porte Panet à Limoges, par voie de préemption. Cette immeuble identifié en périmètre de veille sera, par le présent avenant, intégré au périmètre de réalisation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION

L'article 2 de la convention opérationnelle objet du présent avenant est modifié selon les dispositions ci-après :

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

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

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

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre est identifié en rouge sur la carte.

Il correspond :

- aux immeubles identifiés dans le cadre de l'ORI qui feront l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique. Il s'agit des références cadastrales suivantes :

Adresse	Référence cadastrale
6 place des Carmes	DX 104
6 place d'Aine	DX 250
3-5 rue des Arènes	DL 136 – DL 139
29 rue des Combes – 4 rue Fontaine des Barres	DX 338 – DX 339
31 rue des Combes	DX 340
12-14 rue Lansecot	DX 81 – DX 82
18 rue Gondinet	DL 71
9 rue Haute Vienne	DY 390
11 rue Haute Vienne	DY 391
24-26-28 rue du Pont St Etienne	EO 109 – EO 110 – EO 111
13 rue de la Corderie	DZ 246
28 et 28 bis avenue Georges Dumas	DZ 157 – DZ 158
71 ter rue St Martial	HS 330
1 rue des Arènes	DL 135
7 rue des Arènes	DL 137
19-21-23 rue Adrien Dubouché	DX 233 - DX 454 - DX 441
4 boulevard Victor Hugo	DM 72

- l'immeuble sis 12 rue Porte Panet, sur les parcelles cadastrée EO 319 et droits indivis sur les parcelles EO 91 et 99 (droits de passage), acquis par l'EPF NA, par voie de préemption

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Limoges
représentée par son maire

La communauté urbaine de
Limoges Métropole,
représentée par son président,

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

Emile Roger LOMBERTIE

Guillaume GUERIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 21..../.... en date du 21..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°87-19-070



B/AH/JS – 28/05/2021 – point III-15

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021-** 091

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de bâtis vacants en centre-bourg entre la commune de Saint-Fraigne, la CdC Coeur de Charente (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 la convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de bâtis vacants en centre-bourg entre la commune de Saint-Fraigne, la CdC Coeur de Charente (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la reconversion de bâtis vacants en centre-bourg entre la commune de Saint-Fraigne, la CdC Coeur de Charente (16) et l'EPFNA

Objet : Création d'espaces commerciaux et réhabilitation de logements en centre-bourg

Contexte : La commune de Saint Fraigne se situe au nord-ouest du département de la Charente, plus précisément à 7 km au Nord d'Aigre, et 36 km au Nord-ouest d'Angoulême. Toutefois, cette position n'est pas propice à son développement puisque qu'elle se trouve malgré tout assez éloignée des aires urbaines importantes de la Charente comme de la région. La commune compte 442 habitants en 2017 dont 34,3 % qui ont plus de 60 ans. Cette tendance démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer et afin d'attirer de jeunes ménages.

Projet : Soucieuse de favoriser le dynamisme de son territoire et dans la continuité de travaux de réhabilitation déjà engagés (ouverture d'une nouvelle boulangerie en septembre 2020), la commune de Saint-Fraigne souhaite réhabiliter plusieurs bâtis vacants situés en plein cœur de bourg.

La commune ambitionne la création d'un espace commercial de vente en direct producteur (fruits et légumes bio, viande, fromages, épicerie fine,...) et la création de nouveaux logements.

Durée : 5 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation en centre-bourg comportant une bâtisse vacante (ancienne boucherie du village), une 2ème bâtisse à rénover jouxtant la première, un garage ainsi qu'une dépendance situé dans une rue parallèle.

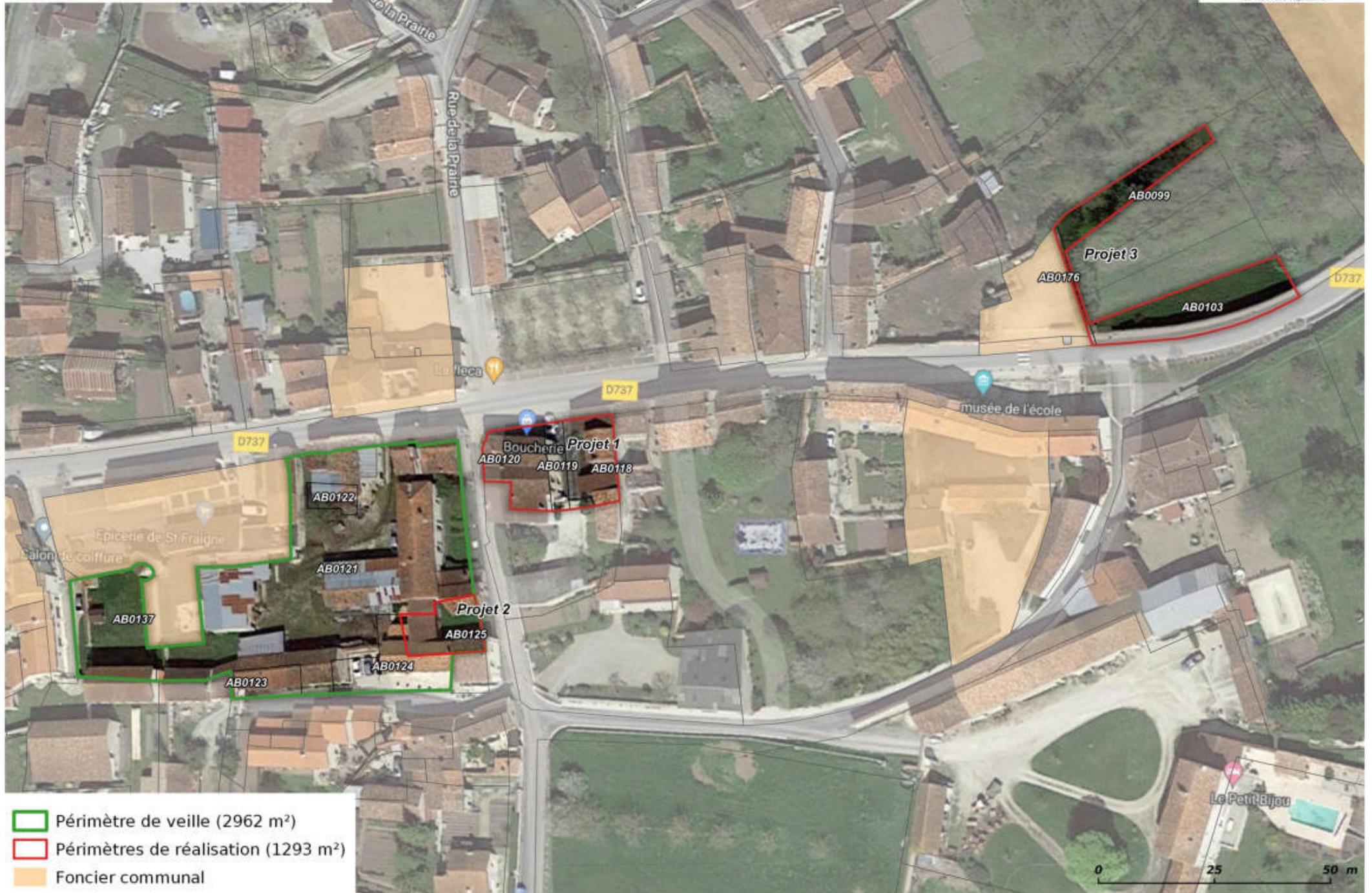
Périmètre de réalisation comprenant des terrains nus situés en face de la mairie.

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 00035 - Code APE 8413

COMMUNE DE SAINT-FRAIGNE (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (2962 m²)
- Périmètres de réalisation (1293 m²)
- Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA RECONVERSION DE BÂTIS VACANTS EN CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-FRAIGNE (16)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE (16)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

entre

La commune de Saint-Fraigne, dont le siège est situé – rue du Chant du Coq 16140 SAINT-FRAIGNE – représentée par son Maire, **Monsieur Franck BONNET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ;
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

La communauté de communes Cœur de Charente, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – 10 route de Paris, 16560 TOURRIERS – représentée par son Président, **Monsieur Christian CROIZARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération en conseil communautaire en date du 20 décembre 2018 ;
ci-après dénommée « **la communauté de communes** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2021-..... en date du 28 mai 2021 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Page 1 sur 8

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Fraigne fait partie de la communauté de communes Cœur de Charente qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2) afin d'assister l'EPCI et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Saint-Fraigne

La commune de Saint-Fraigne fait partie de la communauté de communes Cœur de Charente. Elle est située au nord-ouest du département, à 7 km au Nord d'Aigre et à une trentaine de kilomètres au Nord-Ouest d'Angoulême. Elle est localisée à la limite des départements de Charente-Maritime et des Deux-Sèvres, toutefois, cette position n'est pas propice à son développement puisqu'elle se retrouve assez éloignée des aires urbaines importantes de ces trois départements et notamment de l'axe Nord/Sud, la Route Nationale 10, du département de la Charente.

Depuis plusieurs années, le nombre d'habitants diminue lentement passant de 451 habitants en 2012 à 442 en 2017. Cette population est d'ailleurs relativement âgée puisque le taux de personnes dont l'âge est supérieur à 60 ans (34,3 %) est supérieur au taux national (21,6 %) et au taux départemental (31,9 %). Cette tendance démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer de jeunes ménages.

En 2017, le nombre de logements vacants était de 29 (ce qui représente 10,2 % du parc de logements), cette tendance est stable depuis une dizaine d'années, la commune compte seulement 2 logements vacants de plus depuis 2007. Ce taux est inférieur à celui du département de la Charente (10,8 %), ce qui montre que la commune de Saint-Fraigne, malgré son caractère rural, est dans une dynamique de reconquête de son bâti vacant. Cette vacance concerne notamment le patrimoine bâti ancien de la commune pour lequel un réinvestissement nécessite une volonté politique forte, ce qui est le cas à l'échelle communale depuis plusieurs années.

Saint-Fraigne dispose de quelques entreprises et services sur son territoire, notamment LM Soleil, Béton de Saint-Fraigne, carrière GSM, un atelier d'ébénisterie, un atelier de décoration Bois et Couleurs, une cave multiservice, une boulangerie, un salon de coiffure et un atelier-boutique de vitrail.

Enfin, la commune est dans une dynamique de développement et d'innovation depuis une trentaine d'années. Ainsi, elle a été le 1^{er} parc éolien de la Charente, elle a mis en place des jardins éphémères et une maison de l'eau a été installée dans le centre-bourg. Par ailleurs, elle dispose d'activités culturelles telles que « Le printemps de l'eau » et « la fête de la confiture ».

Le projet de la commune

Soucieuse de favoriser le dynamisme de son territoire, et dans la continuité de travaux de réhabilitation déjà engagés dont l'ouverture d'une nouvelle boulangerie en septembre 2020, la commune de Saint-Fraigne souhaite réhabiliter plusieurs bâtis vacants situés en plein cœur de bourg.

À la suite d'une étude citoyenne lancée en 2020, avec l'aide d'un bureau d'études, la municipalité a listé l'ensemble des attentes de ses administrés.

La collectivité souhaite donc intervenir sur son bâti ancien pour développer des projets en lien avec le logement, le commerce, et le développement économique. Elle demande donc à être accompagnée par l'EPF NA pour le portage foncier de plusieurs biens pour lesquels les propriétaires veulent céder l'ensemble de leur patrimoine situé sur la commune de Saint-Fraigne.

Sur ces fonciers ciblés, dont l'ancienne boucherie située sur la place du village, la commune ambitionne la création d'espaces commerciaux et la réhabilitation de logement. Elle souhaite également aménager des espaces publics qualitatifs avec la mise en place de chemins piétonniers et d'une aire de stationnement en entrée de bourg.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. **L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-19-005, relative aux centres-bourgs et foncier commercial en centre-ancien, signée le 12 février 2019 entre la communauté de communes et l'EPFNA.

La communauté de communes Cœur de Charente identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond à un ensemble bâti vacant en cœur de bourg. La collectivité ambitionne le développement d'une résidence seniors sur la propriété de la parcelle AB n°121, l'aménagement de nouveaux accès piétons par la démolition de certains bâtis en mauvais état et enfin la réhabilitation du bâti attenant à l'actuelle cave pour offrir un espace de restauration.

Même si elle fait partie intégrante du périmètre de veille foncière, la parcelle AB n°125, dont les propriétaires souhaitent céder l'ensemble de leur patrimoine, sera acquise communément avec les propriétés intégrées en périmètre de réalisation.

L'EPF pourra engager sur ce périmètre des négociations amiables si des opportunités se présentaient.

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

L'ensemble des propriétés intégrées en périmètre de réalisation appartiennent à une indivision qui souhaitent vendre l'ensemble de son patrimoine.

Projet 1 : Acquisition de propriétés vacantes en centre-bourg en vue de créer des espaces commerciaux et des logements

Lieu : Lieu-dit Le Bourg – rue du Chant du Coq, parcelles AB n° 118, 119 et 120. Superficie totale de 485 m²

Projet 1 : Grande bâtisse vacante depuis plusieurs années. Il s'agit de l'ancienne boucherie de la commune dont l'activité a cessé dans les années 2000. Par sa situation sur la place principale du centre-bourg, la commune envisage la création d'un espace commercial de vente en direct producteur, avec une large proposition de produits tels que des fruits et légumes bio, de la viande conditionnée sous-vide, un fromager, une épicerie fine, etc.... Les cloisons du rez-de-chaussée seront démolies pour offrir un grand espace partagé et l'étage sera réhabilité en logement locatif.

Cette emprise foncière est également composée d'une maison à rénover afin de permettre l'installation d'une famille et dont les travaux pourront être entrepris par la commune ainsi que d'un garage dans lequel un local commercial pourra être installé.

Projet 2 : Création d'une résidence sénior

Lieu : Lieu-dit Le Bourg – Rue des Bues, parcelle AB n° 125.

Projet : Cette parcelle fait partie intégrante du périmètre de veille. Cette dépendance, ancien dépôt de découpe de la boucherie ainsi que la grange attenante qui servait d'étable seront acquises en même temps que l'ancienne boucherie. L'EPF procédera à la mise en sécurisation du site et la grange pourra être démolie.

Cette parcelle sera ensuite intégrée au futur projet de la commune, la création d'une résidence séniors.

Projet 3 : Aménagement d'une aire de stationnement en entrée de bourg et d'un jardin éphémère

Lieu : Lieu-dit Le Bourg – rue du Chant du Coq, parcelles AB n° 99, 103 et 176. Emprise de 631 m².

Projet : Cette emprise non bâtie, située en face de la mairie fait partie du patrimoine des vendeurs des projets 1 et 2.

La commune souhaite réaménager ces parcelles selon plusieurs fonctions :

- La parcelle AB n°99 permettrait l'agrandissement de jardins éphémères déjà existants
- La parcelle AB n°176 permettrait la création d'un chemin piétonnier
- La parcelle AB n°103 permettrait la création d'une aire de stationnement à l'entrée du bourg et à proximité immédiate de la Mairie.

Sur ces périmètres, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si à la suite d'une cession la vente est résolue l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Fraigne
représentée par son maire

Franck BONNET

La communauté de communes
Cœur de Charente
représentée par son président,

Christian CROIZARD

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/ en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre signée avec la CdC Cœur de Charente



B/GG/AJ – 28/05/2021 – point III-16

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 092

Approbation du projet : Convention pour la maîtrise foncière d'emprises nécessaires à la réalisation d'une zone d'activité économiques en densification de l'urbanisation entre la commune de Sainte-Marie-de-Ré, la CdC de l'Ile de Ré (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 pour la maîtrise foncière d'emprises nécessaires à la réalisation d'une zone d'activité économiques en densification de l'urbanisation entre la commune de Sainte-Marie-de-Ré, la CdC de l'Ile de Ré (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention pour la maîtrise foncière d'emprises nécessaires à la réalisation d'une zone d'activités économiques en densification de l'urbanisation entre la commune de Sainte-Marie-de-Ré, la CdC de l'île de Ré (17) et l'EPFNA

Objet : développement économique - réalisation d'une ZAE en densification

Contexte : Commune située sur l'île de Ré, Sainte-Marie-de-Ré compte 3 366 habitants. Par sa position insulaire et littorale, elle est très attractive touristiquement. La part des résidences secondaires est d'ailleurs de presque 51 % dans la Commune (ce qui est inférieur au reste de l'île, du fait de la proximité du continent). Cette Commune fait d'ailleurs l'objet d'une très forte tension foncière avec des prix immobilier et foncier allant jusqu'au double des prix Rochelais voisins.

La CDC compte 8 zones d'activités économiques existantes ou en création sur son territoire réparties assez inégalement sur le territoire Rétais (en grande majorité sur la partie sud de l'île) et toutes remplies à plus de 90%. Le PLUi approuvé par la CdC de l'île de Ré le 17 décembre 2019 comporte des orientations d'aménagement et de programmations prévoyant notamment le renforcement de l'attractivité économique par la création de nouvelles zones spécifiques, l'amélioration des entrées et traversées de bourgs et également une volonté de préserver les espaces naturels.

La CdC de l'île de Ré et la Commune souhaitent réaliser un projet une zone d'activité économique en densification.

Projet : ZAE Les Gruasses

Durée : 6 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : CdC

Périmètre : Réalisation - site des Gruasses environ 2 hectares

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Périmètre de réalisation (3,11 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-21-... D'ACTION FONCIERE POUR LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE SAINTE-MARIE-DE-RE EN DENSIFICATION URBAINE

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-RE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes de l'Île de Ré dont le siège est situé au 3 Rue du Père Ignace – 17410 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Président, **Monsieur Lionel QUILLET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CDC** » ;

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré dont le siège est situé au 32 Avenue de la République – 17740 Saint-Martin-de-Ré, représentée par son Maire, **Madame Gisèle VERGNON**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **La Commune** » ;

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-..... du 28 mai 2021;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE DE RÉ (17)

Commune de Sainte-Marie-de-Ré

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



□ Périmètre de réalisation (3,11 ha)

PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

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

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

La Communauté de Communes de l'île de Ré

Créée le 30 décembre 1993 et la CDC de l'île de Ré regroupe toutes les communes de l'île de Ré, soit Saint-Martin-de-Ré, son siège, Ars-en-Ré, Le-Bois-Plage-en-Ré, la-Couarde-sur-Mer, La-Flotte-en-Ré, Loix-en-Ré, Les-Portes-en-Ré, Rivedoux-Plage, Saint-Clément-des-Baleines et Sainte-Marie-de-Ré pour une population de 17 455 habitants.

La CDC couvre un territoire de 85,30 km² faisant d'elle l'EPCI le plus petit de Charente-Maritime. Territoire insulaire et littoral du nord-Ouest du département, la CDC est limitrophe de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de La Rochelle (quartier de la Palice) et pour partie polarisée par cette agglomération. Elle appartient d'ailleurs historiquement à la province d'Aunis dont la capitale était La Rochelle.

L'île de Ré possède un réseau de transport intra-insulaire (navettes communautaires) et également permettant de relier l'île au continent par le pont (bus du conseil départemental) mais aussi par bateaux-bus depuis le port de La Rochelle. Des vedettes relient également l'île de Ré et l'île d'Aix en saison touristique. La gare ferroviaire la plus proche est celle de La Rochelle, d'ailleurs reliée par navette depuis l'ensemble des Communes de l'île. Cette desserte permet notamment pour partie de désencombrer les axes de communication surchargés en saison estivale. Le pont reliant l'île au continent est d'ailleurs payant afin d'inciter les usagers à prendre ces transports (notamment le bus régulier et à bas prix) et emprunter les itinéraires cyclables (le pont est gratuit pour les vélos). L'île de Ré dispose d'ailleurs d'un très bon réseau de pistes cyclables desservant l'ensemble de son territoire.

Il est par ailleurs à noter que l'aéroport le plus proche est celui de La Rochelle-Ré situé à proximité du pont reliant le continent à l'île.

Ainsi, la CDC possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques littorales et insulaires et à sa localisation à proximité immédiate de l'Agglomération de La Rochelle tout en étant à la fois un bassin de vie dynamique et une destination touristique très réputée.

A l'échelle de la CDC, une stagnation voire baisse démographique est observée depuis 2006 (-1% entre 2006 et 2017). A titre de comparaison, le Département de Charente-Maritime a connu une croissance de 8% sur cette même période.

Il faut d'ailleurs noter des disparités démographiques entre les Communes. Les Communes du nord de l'île ont en effet une tendance à stagner voire à perdre de la population à l'année depuis 2007, exceptée la Commune de Loix qui a gagné des habitants, alors qu'au sud de l'île, les Communes de Rivedoux-Plage

et de Sainte-Marie-de-Ré ont réussi à maintenir leur population voire gagner des habitants à l'année. Cela est notamment dû à la proximité du continent et de l'aire d'attraction de La Rochelle.

On relève d'une manière générale sur l'île les indicateurs démographiques suivants :

- Un solde migratoire de 0,3% en moyenne / an entre 2012 et 2017 ;
- Un solde naturel négatif depuis 50 ans
- 60% de la population a plus de 45 ans dont 40% plus de 60 an

Le vieillissement de la population sur le territoire de la CDC induit de fait de nouveaux besoins en équipements publics selon les communes.

En dehors de cette analyse démographique, la CDC connaît une forte attractivité résidentielle principale et secondaire. Ainsi, elle profite d'un parc de logements récent puisque 42% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

En revanche, on observe depuis 2007 une augmentation du nombre de logements totaux (21 816 logements en 2007, 22 635 logements en 2017) coïncidant avec une stagnation de la population. Si la part des résidences secondaires et principale reste à peu près similaire (62,4% de secondaires en 2007 contre 61% en 2017, 35,9% de résidences principales en 2007 contre 36% en 2017), la part des logements vacants bien que faible et inférieure à la moyenne départementale (7%) augmente en passant de 1,8% en 2007 à 3% en 2017.

Du point de vue économique, la CDC génère une activité économique importante avec 6 283 emplois en 2017 (6 105 en 2007) concentrés en partie dans la sphère tertiaire (notamment liés à l'artisanat et au tourisme). Avec 75% de l'activité, le secteur est largement dominant sur l'île de Ré. Il faut également noter que la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représente presque 18% de la population Rétaise, soit le double de la moyenne départementale. Les petites entreprises et commerces sont donc prépondérants sur l'île, établissements liés pour partie au tourisme.

La CDC de l'île de Ré a approuvé son PLUi le 17 décembre 2019. Ce dernier prévoit un certain nombre d'orientations d'aménagement et de programmations prévoyant notamment un certain nombre d'opérations sur l'ensemble des Communes de l'île avec une réelle volonté de développement raisonné et équilibré autour de la production de logements notamment sociaux, le renforcement de l'attractivité économique avec notamment la création de nouvelles zones spécifiques, l'amélioration des entrées et traversées de bourgs et également une volonté de préserver les espaces naturels. La CDC de l'île de Ré souhaite à ce titre renouveler son partenariat avec l'EPFNA pour l'accompagner dans ces thématiques

Le Projet de la Collectivité :

Afin de pérenniser sa population annuelle et de rediriger son économie locale pour partie vers une sphère plus productive et annuelle (beaucoup d'activité saisonnière), la CDC de l'île de Ré souhaite créer une offre foncière pour le développement des entreprises. La densification des zones d'activités existantes est envisagée mais ces dernières sont remplies à une moyenne de 90%. C'est pour cette raison que dans le cadre de son PLUi, la CDC a identifié une emprise non bâtie située au nord du bourg de Sainte-Marie-de-Ré, le long d'un des axes principaux de l'île (la RD 201 traversant l'île par le sud) en continuité d'habitations et d'une station d'épuration, pour la réalisation d'une zone d'activités économiques en densification de l'existant.

Ce projet, de compétence communautaire et en déclinaison de la convention cadre entre l'EPFNA et la CDC de l'île de Ré a notamment vocation à accueillir des activités d'artisanat ainsi que plusieurs équipements et services publics locaux. Dans le cadre de ce partenariat, la CDC fournira à l'EPFNA les documents relatifs aux diagnostics environnementaux (inventaires faune-flore...) ainsi que sa stratégie de compensation environnementale afin de s'assurer de la viabilité du projet.

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

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

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

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

- 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.
- Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

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

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

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de **L'EPFNA** en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés

dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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.

Conformément à 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, **la CDC** 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, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses
- ◆ Participation aux études menées par **la CDC**
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix,

expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

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

Projet 1 : « ZAE des Gruasses »

Cette emprise non bâtie d'une surface d'environ 3ha est située le long de la RD 201 et entre le bourg de Sainte-Marie-de-Ré et sa station d'épuration. Le projet envisagé est la création d'une nouvelle zone d'activités économiques afin de renforcer l'attractivité économique du territoire Rétais, en densification de l'urbanisation. Ce foncier étant actuellement à usage agricole, le projet ne sera possible qu'aux conditions suivantes :

- Purge du droit de préemption de la SAFER
- Production d'un inventaire faune flore (ou fourniture de l'existant) et de la stratégie de compensation environnementale
- Résiliation des baux ruraux et indemnisation des fermiers

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. Le capacitaire étant à définir sur tous ces sites, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude afin de les déterminer.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la CDC de l'île de Ré

La CDC s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune et la CdC identifieraient ;
- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPFNA et/ou la CDC ;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la CDC.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 5. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **6 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Île de Ré,
Représentée par son Président,

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

Lionel QUILLET

Sylvain BRILLET

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré,
Représentée par son maire

Gisèle VERGNON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**

n° du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre



B/LA/VL – 28/05/2021 – point III-17

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 093

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de "Groies-Perron" et de "Baussais 2" entre la CdC Haut Val de Sèvre (79) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de "Groies-Perron" et de "Baussais 2" entre la CdC Haut Val de Sèvre (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 800 000 € (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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBE

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de "Groies-Perron" et de "Baussais 2" entre la CdC Haut Val de Sèvre (79) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'espace économique "Atlansèvre"

Contexte : L'espace économique « Atlansèvre » est un espace économique prioritaire dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Haut Val de Sèvre. Il fait face à une demande croissante de l'artisanat et des services et à une demande spécifique d'un industriel déjà implanté sur « Atlansèvre » pour le développement de son entreprise.

Dans ce cadre, l'EPFNA et la Communauté de communes ont signé le 1er juillet 2013 une convention projet relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 ». Ainsi, l'EPFNA a poursuivi les négociations foncières engagées par les collectivités (Commune de La Crèche et Communauté de Communes) et commencé à acquérir des emprises foncières. Cependant, le contexte foncier étant difficile en raison de la multiplicité des propriétaires, la Communauté de communes a souhaité engager une procédure de déclaration d'utilité publique dont l'EPFNA serait bénéficiaire afin de recourir au besoin à l'expropriation pour finaliser la maîtrise foncière. Un premier avenant à la convention a ainsi été signé le 28 juin 2018 pour prolonger l'intervention de l'EPFNA jusqu'au 31 décembre 2021.

L'arrêté de DUP obtenu le 9 mai 2018 par l'EPFNA a depuis permis d'achever la maîtrise foncière à l'exception de 2 parcelles dont les propriétaires sont introuvables, ce qui nécessite d'aller au bout de la procédure d'expropriation. Par ailleurs, la crise sanitaire a retardé la commercialisation des terrains et donc l'aménagement de la zone par la Communauté de communes qui a sollicité l'EPFNA pour bénéficier d'une prolongation de la durée de portage. Elle souhaite cependant se porter acquéreur des fonciers situés sur Groies-Perron avant la fin 2021.

Projet : Le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention. La DUP arrivant à échéance le 9 mai 2023 (validité de 5 ans), l'intervention de l'EPFNA est ainsi prolongée jusqu'au 31 décembre 2023.

Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et de modifier les périmètres d'intervention afin de fusionner les périmètres de réalisation et de veille en un seul et unique périmètre de réalisation.

Durée : 8,5 ans + 2 ans

Montant : 1 800 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : CdC

Périmètre : Les biens situés en périmètre de veille ayant été acquis par l'EPFNA, il convient de fusionner les périmètres de réalisation et de veille en un seul et unique 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 00035 - Code APE 8413



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N°2 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-13-010
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES DE « GROIES-PERRON » ET DE « BAUSSAIS 2 »**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre, dont le siège est situé 7 boulevard de la Trouillette – 79400 Saint-Maixent-l'École, représentée par son Président, **Monsieur Daniel JOLLIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire en date du [REDACTED],

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

d'une part, et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° **B-2021-XX du 28 mai 2021**,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

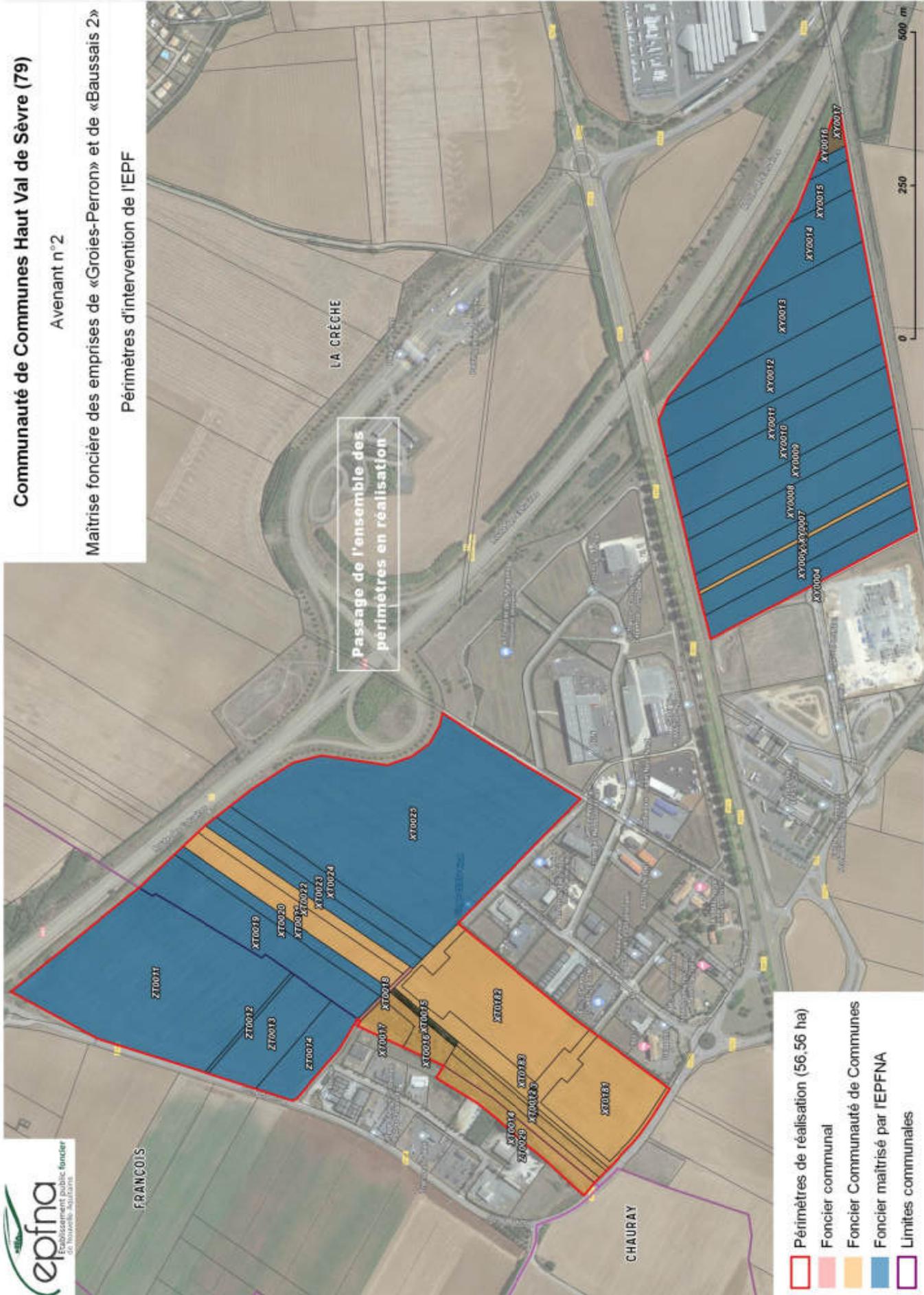
Avenant n° 2 à la Convention projet n° CP 79-13-010

Communauté de Communes Haut Val de Sèvre (79)

Avenant n°2

Maîtrise foncière des emprises de «Groies-Perron» et de «Baussais 2»

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètres de réalisation (56,56 ha)
- Foncier communal
- Foncier Communauté de Communes
- Foncier maîtrisé par l'EPFNA
- Limites communales

Avenant n° 2 à la Convention projet n° CP 79-13-010

PRÉAMBULE

Le projet porté par la Communauté de communes, dans le cadre de sa compétence Développement économique, consiste à étendre l'espace économique « Atlansèvre », situé sur les communes de François et La Crèche et plus précisément les zones d'activités économiques de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 ».

L'espace économique « Atlansèvre » est un espace économique prioritaire dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Haut Val de Sèvre. Il fait face à une demande croissante de l'artisanat et des services et à une demande spécifique d'un industriel déjà implanté sur « Atlansèvre » pour le développement de son entreprise.

Dans ce cadre, l'EPFNA et la Communauté de communes ont signé le 1^{er} juillet 2013 une convention projet relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 ». Ainsi, l'EPFNA a poursuivi les négociations foncières engagées par les collectivités (Commune de La Crèche et Communauté de Communes) et commencé à acquérir des emprises foncières.

Cependant, le contexte foncier étant difficile en raison de la multiplicité des propriétaires, la Communauté de communes a souhaité engager une procédure de déclaration d'utilité publique dont l'EPFNA serait bénéficiaire afin de recourir au besoin à l'expropriation pour finaliser la maîtrise foncière. Un premier avenant à la convention a ainsi été signé le 28 juin 2018 pour prolonger l'intervention de l'EPFNA jusqu'au 31 décembre 2021.

L'arrêté de DUP obtenu le 9 mai 2018 par l'EPFNA a depuis permis d'achever la maîtrise foncière à l'exception de 2 parcelles dont les propriétaires sont introuvables, ce qui nécessite d'aller au bout de la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, la crise sanitaire a retardé la commercialisation des terrains et donc l'aménagement de la zone par la Communauté de communes qui a sollicité l'EPFNA pour bénéficier d'une prolongation de la durée de portage. Elle souhaite cependant se porter acquéreur des fonciers situés sur Groies-Perron avant la fin 2021.

Le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention. La DUP arrivant à échéance le 9 mai 2023 (validité de 5 ans), l'intervention de l'EPFNA est ainsi prolongée jusqu'au 31 décembre 2023. Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et de modifier les périmètres d'intervention afin de fusionner les périmètres de réalisation et de veille en un seul et unique périmètre de réalisation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avenant n° 2 à la Convention projet n° CP 79-13-010

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.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 - LES PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale. En effet, les biens situés en périmètre de veille ayant été acquis par l'EPFNA, il convient de fusionner les périmètres de réalisation et de veille en un seul et unique périmètre de réalisation.

En conséquence l'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

La Communauté de communes a décidé de retenir les secteurs de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » comme périmètre à enjeux. Compte tenu de l'état d'avancement des acquisitions foncières, l'action de l'EPFNA s'articule sur la base d'un périmètre de réalisation. Ce périmètre correspond au secteur « en rouge » sur la carte en page 2.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent avenant (annexe n° 3).

Il est précisé que l'EPFNA, à titre exceptionnel et en accord avec la Communauté de communes, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3 — MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 16 – LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'échéance de la convention est fixée au 31 décembre 2023. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté de Communes est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Pour autant, la Communauté de communes s'engage à acquérir auprès de l'EPFNA les emprises foncières correspondant au secteur de « Groies-Perron » avant le 31 décembre 2021 et celles correspondant au secteur de « Baussais 2 » avant 31 décembre 2022.

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

- Acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- Paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- Réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre
Représentée par son Président,

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

Daniel JOLLIT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/XX en date du

Annexe n° 1 : Convention projet n°CP 79-13-010

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-010

Annexe n° 3 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Avenant n° 2 à la Convention projet n° CP 79-13-010



B/AH/PC – 28/05/2021 – point III-18

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021-094

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-18-044 d'action foncière relative à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère en cœur de ville entre la commune de Couzeix (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° 87-18-044 d'action foncière relative à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère en cœur de ville entre la commune de Couzeix (87) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € (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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La-préfète

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

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-18-044 d'action foncière relative à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère en cœur de ville entre la commune de Couzeix (87) et l'EPFNA

Objet : Mise en valeur d'un patrimoine bâti remarquable

Contexte : La commune de Couzeix a sollicité l'EPFNA en 2018 pour la préemption de la vente du foncier à hauteur de 450 000 € auxquels s'ajoutent 24 000 € de frais d'agence. En effet, le projet porté par les acquéreurs semblait flou (call center, galerie d'exposition...) et ne correspondait pas aux attentes de la Mairie, soucieuse de préserver et valoriser au mieux ce patrimoine bâti communal. Aussi, l'EPFNA a réalisé la préemption au cours de l'été 2018 sur les bases d'un projet d'espace d'accueil, réception et hébergement monté par la Mairie au moment de la préemption.

La préemption a fait l'objet d'un recours par les acquéreurs évincés, principalement sur la réalité de projet et sur l'intérêt général de ce dernier. En première instance, l'EPFNA a bénéficié d'un jugement favorable du tribunal administratif, validant ainsi la préemption. Cependant, les acquéreurs évincés ont souhaité faire appel de cette décision. A ce jour, l'EPFNA est toujours en attente d'une date d'audience pour ce jugement en appel.

Projet : La convention fixe la date de fin de portage du bien au 22 juin 2021. Au regard du retard engendré par la procédure de préemption dans la maîtrise du bien, il est proposé de proroger le délai de portage de deux ans supplémentaires, la collectivité explorant toutes les possibilités sur son devenir

Durée : 3 ans + 2 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Château de Coyol

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



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

ENTRE

LA COMMUNE DE COUZEIX (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Couzeix, dont le siège est situé 176 de Limoges, 87270 COUZEIX, représentée par son maire, **Monsieur Sébastien LARCHER** - autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°du conseil municipal en date du

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

d'une part,

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune de Couzeix et l'EPFNA ont signé le 22 juin 2018, pour une durée de 4 ans, une convention opérationnelle d'action foncière relative à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère en cœur de ville (annexe n°1) afin de permettre la mise en valeur d'un patrimoine bâti exceptionnel à l'échelle de la commune.

L'EPFNA a réalisé une préemption à l'été 2018 sur les bases d'un projet d'accueil, réception et hébergement. La préemption a fait l'objet d'un recours par les acquéreurs évincés. En première instance, l'EPFNA a bénéficié d'un jugement favorable du tribunal administratif, validant ainsi la préemption. Cependant, les acquéreurs évincés ont souhaité faire appel de cette décision. A ce jour, l'EPFNA est dans l'attente d'une audience pour le jugement en appel.

Le présent avenant a donc pour objet de proroger la durée de la convention afin que cette dernière ne soit échue avant la fin des procédures en cours et l'acquisition effective du bien. Par ailleurs, le présent avenant vise également à mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'intervention 2018-2022 ainsi qu'avec les conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Il est nécessaire de mettre en conformité la convention opérationnelle n° 87-18-044 adoptée dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 avec le nouveau PPI 2018-2022. La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération ;

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements 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.

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

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

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

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

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

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans l'annexe 1 de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1er janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 – Modification de la durée de la convention de projet

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

En l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 5 ans après sa signature soit au 20 février 2023.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Couzeix
représentée par son maire,

Sébastien LARCHER

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier,
..... n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 87-18-044 d'action foncière relative à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère en cœur de ville entre la commune de Couzeix (87) et l'EPFNA et son annexe 1 (règlement d'intervention)



B/AH/LT – 28/05/2021 – point III-19

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021-095

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'une friche commerciale en cœur de ville entre la commune de Soyaux, 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 la convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'une friche commerciale en cœur de ville entre la commune de Soyaux, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLZ

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'une friche commerciale en cœur de ville entre la commune de Soyaux, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une friche commerciale de centre-ville lié au déménagement du supermarché Lidl

Contexte : Soyaux est la seconde commune de l'agglomération de Grand Angoulême avec 9351 habitants en 2017.

Au cours de l'année 2018, l'EPF a réalisé une étude de commercialité sur la commune de Soyaux et a identifié le supermarché Lidl comme foncier à enjeux de reconversion en raison d'un futur déménagement de l'enseigne à l'échelle d'une zone commerciale de l'agglomération d'Angoulême.

Projet : La commune souhaiterait qu'un projet en renouvellement urbain y soit développée en vue de la création de locaux tertiaires et de paramédical afin de combler un besoin local. Compte tenu de la superficie de la propriété (3500 m²), le projet pourrait également intégrer une offre en logements.

Le projet s'inscrira également dans la volonté de la collectivité de requalifier en boulevard urbain l'axe structurant qu'est l'avenue du Général De Gaulle qui constitue aujourd'hui un axe minéral et roulant.

Durée : 5 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant l'emprise foncière de l'ancien supermarché Lidl

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE FRICHE COMMERCIALE EN CŒUR DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME (16),

LA VILLE DE SOYAUX (16),

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La Commune de Soyaux, dont le siège est situé – Mairie de Soyaux, 235 avenue du Général de Gaulle, représentée par son Maire, François NEBOUT, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey, 16023 ANGOULEME, représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Soyaux fait partie de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 au regard notamment en matière de développement économique.

La Communauté de Soyaux

Soyaux est une commune localisée au sein du département de la Charente et de l'agglomération du Grand Angoulême. Située en première couronne d'Angoulême à l'Est, Soyaux est la deuxième commune la plus peuplée de l'agglomération avec 9983 habitants en 2018 et la troisième du département après Angoulême et Cognac.

Elle profite ainsi de l'attractivité de la ville centre et est traversée par la route de Périgueux, la D 939, axe majeur d'entrée et de sortie de l'agglomération.

La commune a connu une importante croissance démographique à la fin des années 1960 avec la construction d'un important programme immobilier, le quartier du champ de manœuvre avec plus de 2000 logements.

Victime d'un déséquilibre de l'offre de logements, la commune enregistre un déclin démographique à partir des années 2000 uniquement due à un départ important d'habitants du territoire communal. En effet, même si la commune est marquée par un vieillissement de sa population ces dernières années, le solde naturel reste positif.

Toutefois, la commune voit sa population augmentée depuis 2017 avec la production de logements individuels adaptés au marché local.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une zone commerciale faisant partie des plus dynamiques de l'agglomération. Génératrice de flux et d'emplois, la zone de la croix blanche est un atout majeur de Soyaux.

L'une des priorités de la commune est la pérennisation de l'activité commerciale de centre-ville, la lutte contre la vacance et la cohérence des activités développées selon leur localisation. Dans ce cadre, une étude de commercialité a été menée avec l'EPFNA en 2018-2019 portant sur le centre-ville de Soyaux. Cette étude a relevé plusieurs fonciers à enjeux et notamment le supermarché Lidl, en cœur de ville, dont une mutation était prévue à court terme.

Le Projet de la Collectivité

La commune de Soyaux a pour objectif d'anticiper la création d'une friche commerciale de centre-ville en réinvestissant l'ancien supermarché Lidl situé sur l'avenue Charles de Gaulle. Cette propriété dispose d'une localisation stratégique et revêt ainsi un enjeu fort de développement de l'urbanisation pour la collectivité et de structuration de l'axe principal de la commune, l'avenue du Général De Gaulle.

Par ailleurs, cette emprise est située hors de la zone de centralité commerciale définie au PLUI et ne peut donc pas accueillir de commerces, dit de proximité.

L'enseigne souhaite déménager au plus vite et la collectivité entend réinvestir le site avant que ne s'installe une friche urbaine.

Dans ce cadre, la commune prévoit le développement d'un projet en renouvellement urbain en vue de la création de locaux tertiaires et de paramédical afin de combler un besoin local. Compte tenu de la superficie de la propriété, le projet pourrait également intégrer une offre en logements.

Le projet s'inscrira également dans la volonté de la collectivité de requalifier en boulevard urbain l'axe structurant qu'est l'avenue du Général de Gaulle qui constitue aujourd'hui un axe minéral et roulant.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° CC 16-09-002 signée le 18 mars 2010, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15 octobre 2009 et du conseil d'administration du 1^{er} décembre 2009.

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

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Existence de friches urbaines avec des problématiques propres à leur traitement (démolition, pollution, amiante...);
- Présence de logements principalement sociaux vacants et/ou dégradés, ne répondant plus aux attentes des populations et qui ne participent pas à l'image attractive de ces quartiers ;
- Centres commerciaux et galeries commerciales en friches ou dégradées localisées souvent au cœur des quartiers et présentant des problématiques diverses (question de la pérennité de l'activité commerciale, insécurité, enjeu en renouvellement urbain...);
- Reconstruction d'une partie de l'offre de logements sociaux nécessaire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Perte d'attractivité du territoire pour les porteurs de projets économiques compte tenu de l'image renvoyée par ces quartiers ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est identifié en rouge sur la carte en page 2.

Projet : La Collectivité souhaiterait engager la maîtrise foncière de cette emprise foncière constituée d'un ancien supermarché Lidl afin d'y développer des locaux d'activités tertiaires et de paramédical. Une offre en logements à l'échelle de ce projet n'est également pas à exclure.

Le projet s'insère dans un projet global de renouvellement urbain avec de lourds travaux d'aménagement de voirie sur l'avenue du Général de Gaulle.

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

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 HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 €).

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de Communauté Urbaine en la personne de son Président, 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 collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si, suite à une cession, la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Soyaux
représentée par son maire

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

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

François NEBOUT

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 21.../.... en date du 21..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre



B/AH/JS – 28/05/2021 – point III-20

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 096

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, 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 la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la CdA de Grand-Angoulême (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la CdA de Grand-Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg par la création d'un nouveau local de commerce ou service et densification de l'urbanisation

Contexte : Marsac est une commune située à environ 14 kilomètres de la ville d'Angoulême, elle peut donc profiter du dynamisme économique et démographique de cette agglomération. Dans un contexte de périurbanisation, Marsac a enregistré une croissance démographique ces dernières années grâce à l'arrivée de nouveaux ménages. Cette dynamique démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite impulser sur son territoire.

S'agissant de ses infrastructures et services, la commune ne dispose plus de commerces depuis de nombreuses années. Pourtant, elle s'est récemment lancée dans une politique de redynamisation de son centre-bourg par l'installation d'une maison des associations ainsi qu'un marché de producteurs locaux présent tous les dimanches. Toutefois, ces activités ne suffisent pas à répondre aux besoins des nouveaux ménages et demandent à être étoffés.

Projet : Bénéficiant de l'attractivité du Grand-Angoulême, l'enjeu de la commune est de redynamiser son centre-bourg par le développement de commerces et services afin de conforter l'implantation de nouveaux ménages.

La commune de Marsac a identifié une propriété au cœur du centre-bourg dont le réinvestissement participerait à la politique de revitalisation aujourd'hui impulsée. La commune ambitionne de réhabiliter une propriété vacante pour y installer une boutique de produits transformés de producteurs locaux.

Durée : 5 ans

Montant : 80 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation correspondant à une propriété vacante frappée d'un arrêté de péril qui devra être démolie partiellement.

2 périmètres de veille correspondant à des propriétés actuellement en vente en cœur de bourg ainsi qu'un ancien bar-restaurant-dancing aujourd'hui à usage d'habitation.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

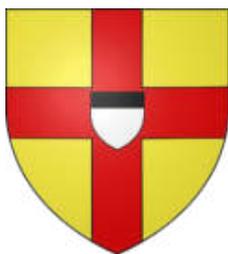
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MARSAC (16),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Marsac, dont le siège est situé Routes des Sables – 16570 MARSAC, représentée par son maire, **Jean-Luc FOUCHIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 Boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n°..... du,
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021- du 28 mai 2021,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre

Page 1 sur 8

IDENTIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION



PRÉAMBULE

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

La Commune de Marsac

Marsac est une commune localisée au sein du département de la Charente et de l'agglomération du Grand Angoulême. Située à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de la ville d'Angoulême, elle profite de l'attractivité de cette agglomération en étant notamment desservie par un axe structurant à savoir la Départementale 939 reliant Angoulême à Rouillac.

Dans un contexte de périurbanisation, Marsac a enregistré une croissance démographique ces dernières années avec à l'arrivée de nouveaux ménages venus s'installer sur le territoire. Ainsi, alors que la population comptait 777 habitants en 2007, ils étaient 827 en 2017 soit une légère croissance démographique. Cette dynamique démographique s'est toutefois légèrement estompée ces dernières années.

Conformément à la tendance remarquée à l'échelle de l'agglomération, la commune enregistre sur la même période un vieillissement significatif de sa population avec notamment une augmentation de la population de la classe d'âge des 60-74 ans. A contrario, la population jeune est en net recul en comparaison aux tendances démographiques en vigueur au début des années 2010. Cette tendance démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite impulser sur son territoire.

Cette attractivité résidentielle s'est traduite par le développement d'opérations immobilières essentiellement sous forme de lotissements ces dernières années et notamment de quelques logements locatifs sociaux. Le faible taux de logement vacants en 2017 (3,2%) traduit un certain dynamisme de la commune même si des enjeux de réinvestissement du patrimoine existent notamment concernant le bâti ancien en déshérence à l'échelle du centre-bourg.

S'agissant de ses infrastructures et services, la commune ne dispose plus de commerces depuis de nombreuses années. Cette absence d'activité commerciale est essentiellement due à la proximité de la collectivité avec des centres commerciaux établis en périphérie. Pourtant, elle s'est récemment lancée dans une politique de redynamisation de son centre-bourg par l'installation d'une maison des associations ainsi qu'un marché de producteurs locaux présent tous les dimanches. Toutefois, ces activités ne suffisent pas à répondre aux besoins des nouveaux ménages et demandent à être étoffés.

Par ailleurs, la commune est tournée vers le tourisme, puisqu'elle offre de nombreux circuits de randonnées. La commune de Marsac se trouve sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle ce qui lui confère un certain atout touristique. Elle dispose de chambres d'hôtes et de campings permettant l'accueil des randonneurs.

Le Projet de la Commune :

La volonté de la commune de Marsac est de poursuivre la revitalisation de son centre-bourg par le développement d'activités commerciales et de services afin de veiller à mixer les usages urbains à l'échelle du bourg et de répondre aux attentes des ménages souhaitant participer à la vitalité du centre-bourg.

Dans ce cadre, la commune de Marsac a identifié une propriété au cœur de bourg dont le réinvestissement participerait à la politique de revitalisation impulsée depuis quelques années. La collectivité ambitionne de réhabiliter cette propriété vacante en vue d'y installer une boutique de produits transformés de producteurs locaux.

Par ailleurs, la collectivité a également identifié deux autres propriétés à l'échelle du centre bourg sur lesquels des opérations de logements de nature diverse pourraient être réalisées. Seulement, une réflexion préalable, via le lancement d'une étude de faisabilité, permettra de statuer ou non pour une intervention foncière de l'EPF au niveau de ces deux propriétés à réinvestir.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- réalisation d'études foncières
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);

- portage foncier et éventuellement gestion des biens
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Commune ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-16-058 signée le 9 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mars 2017 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016, et relative aux centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre Grand Angoulême et l'EPFNA.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets qui s'inscrivent dans une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

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, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- ◆ Le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
- ◆ Le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ◆ La densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ Le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ Une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- ◆ La mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- ◆ L'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

Le périmètre de veille correspond au périmètre vert sur la carte en page 2.

Il correspond à de deux propriétés en vente en cœur de bourg dont l'intervention de l'EPF pourrait être justifiée dans le cas d'une défaillance du marché immobilier privé ou après qu'une étude de faisabilité ait prouvée la réalité d'une opération.

- Site : 79, rue du Centre-Parcelle C n°939-526m²

Cette emprise correspond à un ancien bar-restaurant-dancing aujourd'hui à usage d'habitation. Actuellement en vente, il pourrait intéresser un opérateur privé. Toutefois, la configuration de la propriété la rend propice à une réhabilitation en résidence séniors autonomes.

L'EPF se rapprochera, le cas échéant, d'un développeur de résidences séniors, privé ou public pour étudier la faisabilité d'un tel projet.

- Site : 129, rue du Centre-Parcelle C n°63-1357m²

Il s'agit d'une maison d'habitation en vente pour laquelle la commune envisage une maîtrise foncière pour une cession au SIVU dans le cadre du développement d'une offre en logements locatifs sociaux. Une étude de faisabilité permettra de constater la réalité d'un tel projet en se rapprochant notamment des opérateurs immobiliers locaux.

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

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge sur la carte en page 2.

Projet : Redynamisation du centre-bourg par la création d'un nouveau local de commerce ou service et densification de l'urbanisation.

- Site : 59, rue du Centre – Parcelle C n°70 – 1256 m²

Présentation : Propriété vacante frappée d'un arrêté de péril qui devra être démolie partiellement. La partie de la grange de cette propriété s'est écroulée tandis que la partie de la maison peut être réhabilitée. Un grand terrain à l'arrière peut être valorisé en terrain à bâtir. Cette propriété représente un atout pour revitaliser le centre-bourg.

La commune ambitionne, notamment, l'ouverture d'une boutique de producteurs locaux, en lien avec le marché qui se tient juste en face.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 80 000 € HT (QUATRE-VINGTS 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 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 à la suite d'une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Marsac
représentée par son Maire

Jean-Luc FOUCHIER

La Communauté d'agglomération du
Grand Angoulême
représentée par son Président

Xavier BONNEFONT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Martin Jean-Christophe** n° 2021/ en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention-cadre n° 16-16-058



B/GG/MDSN – 28/05/2021 – point III-21

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 097

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Structuration des entrées de ville

Contexte : La partie sud de la commune constitue la frontière avec la ville de La Rochelle. Elle se caractérise par une présence importante de foncier d'activités à l'image du parc d'activité de Fief rose et d'espaces pavillonnaires rattrapés par les activités commerciales.

Cet espace de jonction est un secteur à forts enjeux pour les deux collectivités, particulièrement au niveau des axes de circulation structurant à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit notamment des voies dans le prolongement des sorties de la voie nationale RN237 et permettant un accès au centre-ville de La Rochelle.

Projet : La commune souhaite que l'EPFNA puisse intervenir en maîtrise foncière de ces secteurs afin de s'assurer du développement de projets permettant de répondre aux objectifs de contrôle de la densité et d'une mixité effective de l'habitat dans un objectif de rattrapage des objectifs fixés par la loi SRU.

Durée : 5 ans

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille intégrant le secteur "partie ouest - Avenue du 8 mai 1945" d'une surface totale de 9 835 m² à usage d'habitation et de locaux d'activités. Périmètre de réalisation intégrant le secteur "rue des Gonthières" d'une surface totale de 1,8 hectares, sous-densifié, à la jonction entre un espace commercial et pavillonnaire.

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE LAGORD (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (9835 m²)
- Périmètre de réalisation (4834 m²)
- Foncier Communauté d'Agglomération

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
POUR LA STRUCTURATION DES ENTREES DE VILLE
ENTRE
LA COMMUNE DE LAGORD
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La commune de LAGORD, dont le siège est situé 1 rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par Monsieur **Antoine GRAU**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la collectivité** » ou « **la Commune** » ;

La communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision du,
dénommée « **la CdA de la Rochelle** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-..... en date du.....,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Lagord

La commune de Lagord dispose d'une position stratégique à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. Située au nord de la ville de La Rochelle, la commune est traversée par la voie nationale n°237 fréquentée par 36 000 véhicules par jour. Cette commune résidentielle a su tirer profit de cette localisation par le développement de deux zones d'activités majeures à l'échelle de l'agglomération : la zone d'activités Fief rose et le parc d'activités des Greffières. La commune se place également comme un pôle d'innovation à l'échelle de l'agglomération par le développement du parc Atlantech. Ce nouveau quartier conçu et exploité bas carbone permettra l'accueil d'habitats et d'espaces d'activités dédiés à la transition énergétique.

La partie sud de la commune constitue la frontière avec la ville de La Rochelle. Elle se caractérise par une présence importante de foncier d'activités à l'image du parc d'activité de Fief rose et d'espaces pavillonnaires rattrapés par les activités commerciales.

Cet espace de jonction est un secteur à forts enjeux pour les deux collectivités, particulièrement au niveau des axes de circulation structurant à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit notamment des voies dans le prolongement des sorties de la voie nationale n°237 et permettant un accès au centre-ville de La Rochelle.

La commune de Lagord et la communauté d'agglomération de La Rochelle souhaitent développer une politique foncière afin de structurer les entrées de ville sur le territoire de Lagord.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°CCA 17-15-23 signée le 30 juin 2015 entre la commune de Lagord, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, les parties avaient ciblé le secteur stratégique des « *Gonthières* ». Ce secteur en sortie de la voie nationale est structuré par l'avenue du 8 mai 1945 et la rue des Gonthières. L'EPFNA est déjà intervenu sur ce secteur par une préemption en révision de prix sur la parcelle cadastrée section AI n°657. Cette acquisition est actuellement soumise à une fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation. La commune de Lagord porte sur ce secteur un projet de densification par une opération mixte comprenant du logement et un équipement.

Dans la mesure où ce projet correspond à l'objet de cette nouvelle convention, ce périmètre sera réintégré au sein de la présente convention.

Le Projet de la commune :

La commune de Lagord souhaite intervenir sur les secteurs stratégiques en entrée de ville au sud de la voie nationale n°237 prioritairement. L'objectif est d'intervenir en maîtrise foncière afin de constituer des emprises cohérentes permettant le développement d'opérations mixtes et structurantes sur ces secteurs connaissant des flux très importants.

Ces opérations permettront la prise en compte des réflexions actuelles sur les nouveaux modes de déplacement. Elles ont également pour objectif de développer des espaces de transition en créant du lien entre les différents espaces et notamment les espaces dédiés aux services, aux activités commerciales et aux espaces pavillonnaires dans un objectif de densification.

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'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.

L'EPF 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'EPF n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPF 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'EPF 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'EPF 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'EPF, 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'EPF 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'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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par 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 Transfert des engagements de la convention n°17-15-23

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°CCA 17-15-023, L'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de la parcelle cadastrée section AI n°657 située 71 rue des Gonthières. Les dépenses engagées au 23 novembre

2020 dans le cadre de cette opération sont de 7894,96 € HT. Cependant, le droit de préemption a été exercé en révision de prix au montant de 470 000 € auquel s'ajoutent les frais d'agence s'il s'avère qu'ils sont dus. L'acquisition du foncier est conditionnée à la fixation judiciaire du prix du juge de l'expropriation. Suite à la fixation judiciaire du prix, et en cas d'acceptation du montant fixé par le juge, la somme sera stockée dans le cadre de la présente convention.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n° CCA 17-15-23 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 7 894,96 € HT au 23 décembre 2020 ainsi que l'ensemble des dépenses associées à la fixation judiciaire du prix. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à cette opération seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération 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 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 (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

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

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

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

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

6

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte.

- **Secteur « partie ouest – Avenue du 8 mai 1945 »**

Site : Ensemble de parcelles bâties et non-bâties de 9 835 m² à usage d'habitation et de locaux d'activités.

Projet : Cet espace stratégique par sa localisation connaît des mutations d'une destination résidentielle à une destination commerciale. La collectivité souhaite assurer une veille active sur ces fonciers afin de déterminer une stratégie foncière adaptée et pouvoir intervenir en maîtrise des biens. La collectivité souhaite mener avec l'EPFNA et les services de la CdA de La Rochelle, une étude capacitaire sur ce site afin d'étudier les possibilités de densification et de structuration de ces espaces pour le développement de projets mixtes. Sur la base de cette étude, la collectivité devra confirmer son intention de maintenir une intervention foncière sur ce site et définir une stratégie adaptée.

Afin d'appuyer la collectivité dans la définition de sa stratégie foncière, l'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière et sur la base d'une stratégie foncière de maîtrise du site validée par la collectivité. Des études peuvent aussi être réalisées sur ce périmètre.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Secteur « rue des Gonthières »**

Site : Ensemble de parcelles bâties d'une surface totale de 1,8 ha, sous-densifié, à la jonction entre un espace commercial et pavillonnaire. Il est structuré par l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue des Gonthières qui sont des axes structurants pour les villes de Lagord et La Rochelle.

Projet : Densification d'habitations isolées sur grandes parcelles représentant une surface de 18 800 m² pour la production d'un projet global et mixte comprenant du logement.

La commune de Lagord souhaite mener une politique foncière active sur le secteur dit « Rue des Gonthières ».

La collectivité souhaite mener avec l'EPFNA et les services de la CdA de La Rochelle, une étude capacitaire afin d'obtenir une connaissance du site et de ses potentiels de mutation. Sur la base de ces éléments et afin d'appuyer la collectivité dans la mise en œuvre de sa stratégie foncière, l'EPFNA engagera des négociations amiables avec les propriétaires des fonciers compris dans le périmètre de réalisation. L'EPFNA préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. Afin de permettre la sortie opérationnelle d'un projet sur cet ensemble, la commune de Lagord engagera l'EPFNA dans la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique à défaut d'accords amiables.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **5 ans**, à compter de la signature de la présente convention par l'ensemble des parties.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de LAGORD
représentée par son Maire,

ANTOINE GRAU

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

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/.....
en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention



B/AH/JS – 28/05/2021 – point III-22

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 098

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour l'installation d'une maison de santé en cœur de bourg entre la commune de Gouzon, la CdC Creuse Confluence (23) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour l'installation d'une maison de santé en cœur de bourg entre la commune de Gouzon, la CdC Creuse Confluence (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour l'installation d'une maison de santé en cœur de bourg entre la commune de Gouzon, la CdC Creuse Confluence (23) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'une propriété bâtie en vue d'y installer une maison de santé

Contexte : La commune de Gouzon est située au Nord-Est du département de la Creuse. La collectivité, localisée à trente minutes des villes de Guéret et de Montluçon, bénéficie de ces deux bassins économiques. Cette position géographique stratégique est confirmée par une légère augmentation de la population communale. En effet, celle-ci est passée de 1526 habitants en 2011 à 1587 en 2016.

Economiquement, en 2016, Gouzon mobilisait près de 600 emplois et bénéficiait de plus de 200 établissements.

Par ailleurs, une vaste offre de service est disponible, notamment les gouzonnais disposent d'une bibliothèque municipale, d'une micro crèche, d'une école maternelle et élémentaire, d'un centre de loisirs, d'un EPHAD, d'une gendarmerie, d'une poste, d'un centre de secours et d'un office de tourisme.

Projet : Poursuivant la volonté communale de revitaliser son centre-bourg, traduit déjà par des interventions de l'EPF sur du bâti ancien, la collectivité sollicite l'EPF pour se porter acquéreur d'une propriété bâtie en cœur de bourg dans le cadre d'un projet de maison de santé. Ce projet est mené en lien étroit avec l'Agence Régionale de Santé ainsi que le Centre Hospitalier de Guéret. La propriété sera louée à des médecins qui l'occuperont pour exercer leur activité.

Durée : 4 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant la propriété objet du projet

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE MAISON DE BOURG EN MAISON DES INTERNES

ENTRE

LA COMMUNE DE GOUZON (23)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE CONFLUENCE (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Gouzon, dont le siège est situé 4, avenue du Général De Gaulle, 23 230 GOUZON, représentée par son Maire, **Monsieur Cyril VICTOR** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° 2019-25 du conseil municipal en date du 11 juillet 2019 ;
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La communauté de communes Creuse Confluence, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, Le Montet, 23 600 BOUSSAC, représentée par son Président, **Monsieur Nicolas SIMONNET**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 18 septembre 2019 ;

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-139 en date du 24 septembre 2019,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Page 1 sur 8

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Gouzon fait partie de la communauté de communes Creuse Confluence qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2) afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et rurales notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Gouzon

La commune de Gouzon est située au Nord-Est du département de la Creuse. La collectivité, localisée à trente minutes des villes de Guéret et de Montluçon, bénéficie de ces deux bassins économiques. L'accès à ces deux polarités du territoire est facilité par la RN145 qui traverse la ville de Gouzon. En outre, il est possible de regagner en moins de dix minutes la Gare SNCF de Parsac-Gouzon reliant notamment l'axe Limoges-Guéret-Montluçon. Dès lors, ce territoire possède une position géographique attractive.

Cette position géographique stratégique est confirmée par une légère augmentation de la population communale. En effet, celle-ci est passée de 1500 habitants en 2009 à 1574 en 2018. On constate donc une hausse de 74 habitants, soit près de 5 % de la population communale. Cette dynamique démographique est contraire à celle du département qui a perdu 4 % de sa population sur la même période.

De plus, cette population se révèle relativement jeune puisque 61 % des habitants ont moins de 60 ans. Par ailleurs, la tranche des 0 à 14 ans connaît une forte augmentation ces dernières années. En effet, celle-ci passe de 201 à 223 habitants, soit une hausse de 22 habitants. Le taux de natalité est donc important sur la commune. En revanche, la tranche des 60 à 74 ans est la plus forte, passant de 260 à 307, soit 47 individus. Dès lors, la commune de Gouzon, bien qu'attractive et dynamique, doit prendre en compte le vieillissement à venir de sa population dans les projets qu'elle impulse et se montrer attractive auprès des 30 à 59 ans afin de les maintenir, voire attirer sur son territoire.

En corrélation avec la hausse démographique, 59 nouveaux logements ont été construits entre 2012 et 2017 sur le territoire de la commune. Cette croissance ne s'est en revanche pas traduite par le réinvestissement du parc de logements à l'échelle communale. En effet, on constate une augmentation du nombre de logements vacants passant de 110 à 145. Le taux de vacance de la commune (14,4 %) est plus élevé que celui de la ville de Guéret (12,8 %) mais d'un niveau similaire à celui enregistré à l'échelle du département de la Creuse (14,9 %) pour lesquels ce taux est en constante augmentation. Ce phénomène est donc plutôt inquiétant et la commune doit persévérer dans ses efforts de réinvestissement de certaines bâtisses vacantes et dégradées constituant le parc immobilier communal.

Economiquement, en 2016, Gouzon mobilisait près de 600 emplois et bénéficiait de plus de 200 établissements dont une Fromagerie, une Cristallerie, l'usine « Les Comtes de la Marche et un supermarché. Tous les commerces de proximité sont présents sur le territoire ainsi que plusieurs établissements de restauration.

Par ailleurs, une vaste offre de service est disponible, notamment les gouzonnais disposent d'une bibliothèque municipale, d'une micro crèche, d'une école maternelle et élémentaire, d'un centre de loisirs, d'un EPHAD, d'une gendarmerie, d'une poste, d'un centre de secours et d'un office de tourisme.

Il est évident que pour maintenir cette offre en commerces et en services il faut encourager le dynamisme de la commune et son évolution démographique.

L'offre de loisir est également largement développée sur le territoire communal pouvant satisfaire les adeptes d'activités natures. C'est ainsi que l'on trouvera plusieurs sites de pêches, un golf et un camping. Par ailleurs Gouzon est labellisé « Villages étapes » depuis 2008. Ce contrat entre la commune et l'Etat doit être renouvelé tous les 5 ans, sous réserve de remplir les conditions d'attribution du label. Cela garantit une hausse de la fréquentation du village et donc des chiffres d'affaire en moyenne de 30 % pour les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration.

La commune de Gouzon est sans nul doute économiquement attractive et dispose de tous les commerces et services pour accueillir de nouveaux habitants, quelque soit leur tranche d'âge. Consciente que rien n'est acquis définitivement, la commune se mobilise pour maintenir son dynamisme en axant son intervention sur le bâti vacant.

Le projet de la commune

La commune de Gouzon a entrepris ces dernières années une politique volontariste de revitalisation de son centre-bourg. A ce titre, la collectivité a notamment engagé la réhabilitation de plusieurs bâtisses à destination de logements ou de commerces et a entièrement réaménagé la place de l'église. Désirant conforter cette dynamique et diversifier son action, la commune souhaite agir au sujet de la problématique de l'accueil des médecins en milieu rural. Dans cette optique, la municipalité a sollicité l'EPF pour un projet de transformation d'une maison individuelle située à l'entrée de son bourg afin d'y installer une maison des internes en collaboration avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le centre hospitalier de Grand Guéret. Après rénovation et mise aux normes, la maison restera propriété publique et sera mise à disposition des médecins de passage sur la commune par roulement.

Afin de faciliter le rachat de ce foncier par la collectivité, il est proposé dans le cadre de la présente convention la mise en place d'un remboursement anticipé des sommes qui seront dépensées, pour ce foncier, par l'EPFNA durant le portage. Il convient de rappeler que ce dispositif de « paiement échelonné anticipé » mis en place au profit de la commune de Gouzon, dans cette convention, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

Par ailleurs, afin de sécuriser la réalisation de travaux de réhabilitation qui seront entrepris par la commune, l'acquisition de la propriété se réalisera en démembrement de propriété afin que la collectivité soit usufruitière de la propriété au moment de l'achat et dans la perspective d'en détenir la pleine propriété à la fin du portage.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA, par la présente convention, 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la commune confie à l'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 commune ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération nous indique que la convention avec la commune de Gouzon s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n° 23-18-143 relative aux centres-bourgs et au foncier commercial en centre-ancien signée le 27 novembre 2018 entre la communauté de communes et l'EPFNA.

La communauté de communes Creuse Confluence identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale ;
- Développer l'offre économique.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au terrain identifié en rouge sur la carte.

Projet : Acquisition d'une maison individuelle en centre bourg pour la création d'une maison des internes

Site : Propriété bâtie d'une superficie de 100 m², assortie d'un garage de 36 m², à l'entrée du centre-bourg, parcelle AI n°437 d'une contenance de 2105 m².

Descriptif : La propriété repérée est une maison d'habitation ancienne, à l'entrée du centre-bourg de Gouzon à proximité immédiate de tous les commerces et services. Elle se trouve n°20 avenue du Bourbonnais (RD 915), en front de rue. Le grand jardin se situe à l'arrière.

L'EPF procédera à une acquisition en démembrement de propriété afin de confier l'usufruit à la commune. Cette dernière réalisera les travaux de réhabilitation, avant de mettre le bien à disposition des médecins.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

3.1 Dispositions générales

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € H.T.)**.

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

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

3.2 Paiement échelonné anticipé

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

Dans le cadre du rachat du foncier par la commune de Gouzon, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Les ressources financières de la commune étant limitées et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune de Gouzon, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage la commune de Gouzon à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune de Gouzon rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

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.

Au terme du délai de portage, au plus tard, la commune est tenue par la garantie de rachat prévue à l'article 8 du Règlement d'Intervention annexé.

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 à la suite d'une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Gouzon
représentée par son Maire,

La Communauté de communes
Creuse Confluence,
représentée par son président

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

Cyril VICTOR

Nicolas SIMONNET

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre



B/NP/SDO – 28/05/2021 – point III-23

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021-** 099

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cherveix-Cubas , la CdC Isle Loue Avezère en Périgord (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cherveix-Cubas , la CdC Isle Loue Avezère en Périgord (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cherveix-Cubas, la CdC Isle Loue Avezère en Périgord (24) et l'EPFNA

Objet : Création d'un programme mixte (logements et commerces) en centre-bourg

Contexte : La commune de Cherveix-Cubas se situe au nord-est du département de la Dordogne, à proximité d'Hautefort (5 km) et d'Excideuil (11 km), et à 40 km de Périgueux. Elle est rattachée à l'arrondissement de Nontron et fait partie de la Communauté de communes Isle Loue Avezère en Périgord, qui compte 28 communes, et 13 800 habitants.

Projet : Malgré sa petite taille la commune de Cherveix-Cubas a su garder son maillage de petits commerces et de services publics. On trouve sur la commune une boulangerie, une épicerie solidaire, deux restaurants, un bar-tabac, une entreprise de machines agricoles, une école, une pharmacie, un cabinet médical, une agence postale, un camping, et des gîtes.

La boucherie du village vient de fermer pour départ à la retraite, sans reprise.

La commune souhaite continuer cet effort de préservation, en proposant à la population une nouvelle offre de commerces et de logements.

En ce sens, des fonciers ont été identifiés en cœur de bourg, pouvant accueillir un programme mixte de commerces et logements (en plus des 5 logements sociaux réalisés sur le terrain limitrophe).

Durée : 4 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur une zone constructible, non bâtie, en centre bourg d'une superficie de 9 766 m². La parcelle voisine est un foncier communal sur lequel un programme de 5 logements sociaux a été réalisé.

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-21-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE CHERVEIX-CUBAS (24)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE LOUE AUVEZERE EN PERIGORD
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La commune de Cherveix-Cubas dont la Mairie est située 319 Route des écoles 24390 CHERVEIX-CUBAS, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Marie QUEYROI**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du, Ci-après dénommé « **la commune** » ;

La Communauté de Communes Isle Loue Auvézère en Périgord, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue de la Tuilerie – 24240 PAYZAC – représentée par **Monsieur Bruno LAMONERIE**, son Président, dûment habilité par délibération du Bureau Communautaire DB004-2018 du 23 janvier 2018,

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **L'EPCI** » ;

d'une part,

ET

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

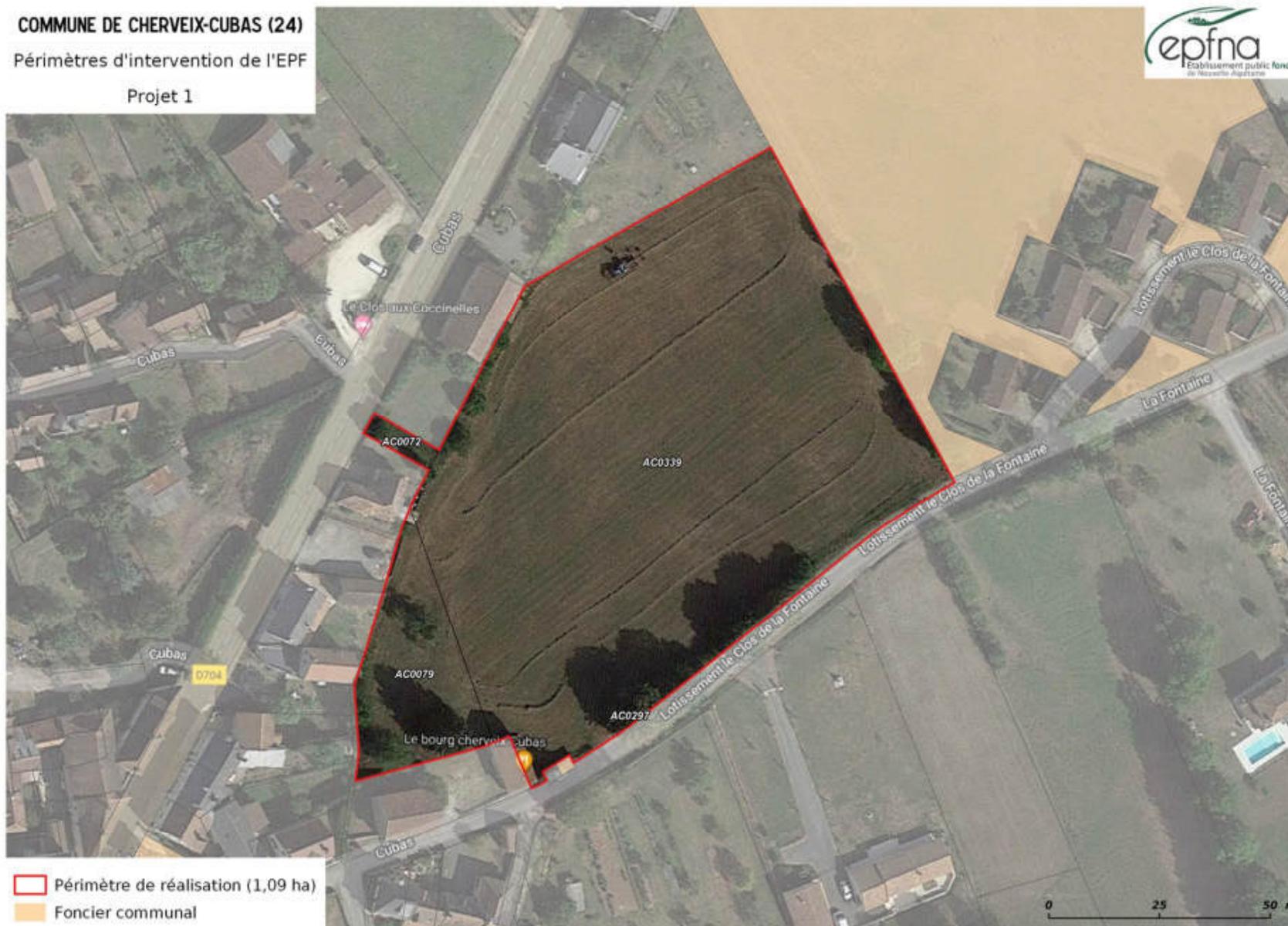
d'autre part,

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE CERVEIX-CUBAS (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



▭ Périmètre de réalisation (1,09 ha)
▭ Foncier communal

PRÉAMBULE

La commune de Cherveix-Cubas

La commune de Cherveix-Cubas se situe au Nord-Est du département de la Dordogne, à proximité d'Hautefort (5km) et d'Excideuil (11km), et à 40km de Périgueux. En 1829, les communes de Cherveix, de Cubas et de Saint-Martial-Laborie fusionnent sous le nom de Cherveix-Cubas.

Elle est rattachée à l'arrondissement de Nontron et fait partie de la Communauté de communes Isle Loue Auvézère en Périgord, qui compte 28 communes, et 13 800 habitants.

Le principal axe de communication de la commune est la route départementale 704, que croisent la D5 et la D77 au niveau du bourg de Cubas.

Les gares les plus proches sont celles de Thiviers et de La Bachellerie ainsi que Saint Yrieix (en Haute Vienne).

Des années 1900 aux années 1930 la population de la commune se maintient autour de 1000 habitants. A partir des années 30 la population passe en dessous des 1000 habitants. En 2018, la commune comptait 559 habitants, en diminution de 11,55 % par rapport à 2013.

Les plus de 60ans représentent 44% de la population, les 45-59ans représentent 24%, et les 30-44ans représentent 13%.

La commune compte 477 logements sur son territoire, dont 61% sont des résidences principales. Le taux de vacance ne représente que 6% des logements de la commune. Ces résidences principales sont 78% des maisons de 4 pièces ou plus.

La majorité des logements ont été construits avant 1919, un second pic de construction est arrivé entre les années 70 et 90. Les personnes résidants dans leurs maisons principales en sont à 82% propriétaires.

La commune offre 120 emplois, et compte 74% d'actifs, dont 68% travaillent sur une commune voisine.

La Communauté de communes Isle Loue Auvézère en Périgord

La Communauté de communes Isle Loue Auvézère est issue du regroupement au 1er janvier 2017 des Communautés de communes du Pays de Lanouaille et Causses et Rivières en Périgord (sauf Savignac les Églises). Elle comprend aujourd'hui 28 communes (dont la commune nouvelle Cubjac-Auvézère-Val d'Ans) pour une population totale de 13 800 habitants (source : recensement INSEE 2017) répartis sur un territoire de 546 km².

Le territoire intercommunal peut se diviser en deux secteurs distincts et complémentaires :

Les Causses à l'Ouest (Causse de Cubjac, Causse de Savignac, Causse de Thenon), fortement boisés, avec des vallées ouvertes qui concentrent les principales zones urbanisées,

Les plateaux limousins à l'Est, principalement occupés par des prairies et au sein desquels viennent s'insérer des vallées encaissées et fortement boisées (gorges de l'Auvézère). Les zones urbanisées se trouvent principalement sur les plateaux.

Les différentes vallées du territoire (l'Auvézère, l'Isle, la Loue) concentrent les principaux axes de déplacement :

La RD 705, qui relie Excideuil à Périgueux, via les vallées de l'Isle et de la Loue,

La RD 5, qui traverse le Sud-Ouest du territoire (communes de Salagnac, Génis, Cherveix-Cubjac-Auvézère-Val d'Ans), et qui rejoint Périgueux.

La RD 704, qui traverse la Communauté de communes du Nord au Sud, et relie l'A89 à Limoges, en passant par Angoisse, Lanouaille, Anliac et Cherveix-Cubas, complète ce réseau avec la RD 707/RD75 qui traverse le

territoire pour rejoindre la Corrèze à l'Est et Thiviers à l'Ouest. Marqué par le calcaire du Bassin aquitain à l'Ouest et les contreforts cristallins du massif central à l'Est, le territoire est situé à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A89 (axe Lyon-Clermont-Ferrand-Périgueux-Bordeaux).

Avec une densité de population d'environ 26 habitants/km² (46h/km² pour l'ensemble de la Dordogne ; 112h/km² pour la France), cette communauté de communes du Nord Est de la Dordogne est fortement marquée par la ruralité. Aucune de ses communes adhérentes ne dépasse les 1 250 habitants. Malgré tout, plusieurs petits bourgs structurent son territoire et possèdent des activités et des niveaux de services peu rencontrés pour des communes situées dans ces strates de population. Ainsi, la commune d'Excideuil (1 210 habitants) se trouve dotée d'un lycée d'enseignement général, d'un hôpital local, de nombreux commerces et services, ce qui en fait un véritable petit pôle d'emplois et de services.

Même si cela se fait sentir dans une moindre mesure, cette situation est similaire dans les bourgs de Lanouaille, Payzac et Cubjac, qui complètent le maillage de services locaux. De nombreuses entreprises exercent leur activité sur le territoire. Parmi celles-ci, certaines sont des fleurons dans leur domaine d'activité (Repetto, entreprise Bernier, scieries Rousseau, fonderie Lacoste...). Autre spécificité du territoire intercommunal, la Cité de Clairvivre, ancienne cité autonome construite dans les années 1930, est le siège d'un Etablissement Public Départemental regroupant environ 350 emplois. Malgré cette exceptionnelle activité économique pour un territoire aussi distant des grands axes de communication, le secteur reste fragile et nécessite une attention très importante de la part des pouvoirs publics.

Ces derniers peuvent néanmoins s'appuyer sur un environnement et un patrimoine très prisé pour accueillir des touristes et de nouvelles populations, attirés notamment par la qualité des activités de pleine nature. Une population relativement importante s'installe ainsi dans les communes les plus proches des centres urbains plus importants (Périgueux, Saint-Yrieix, Brive). C'est pourquoi le déclin démographique entamé depuis plusieurs dizaines d'années s'est ralenti depuis peu : les nouvelles populations accueillies permettent de compenser les pertes de population liées à un solde naturel négatif par un solde migratoire positif.

Le Projet de la commune de Cherveix-Cubas

Malgré sa petite taille la commune de Cherveix-Cubas a su garder son maillage de petits commerces et de services publics. On trouve sur la commune une boulangerie, une épicerie solidaire, deux restaurants, un bar-tabac, une entreprise de machines agricoles, une école, une pharmacie, un cabinet médical, un bureau de poste, un camping, et des gîtes, des entreprises artisanales, un garage automobile.

La boucherie du village vient de fermer pour départ à la retraite, sans reprise.

La commune souhaite continuer cet effort de préservation, en proposant à la population une nouvelle offre de commerces et de logements.

En ce sens, des fonciers ont été identifiés en cœur de bourg, pouvant accueillir un programme mixte de commerces et logements (en plus des 5 logements sociaux réalisés sur le terrain limitrophe).

La commune souhaite une intervention de l'EPFNA afin de l'assister dans sa réflexion et l'acquisition de ce terrain.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par **la commune** et **l'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 collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par **la commune** ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes Isle Loue Avezère en Périgord rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-18-001 signée le 20 mars 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 23 janvier 2018 et du Bureau n°B-2018-02 de **l'EPFNA** du 7 mars 2018.

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

Par conséquent, la présente convention régit les relations contractuelles entre **l'EPFNA** et **la communauté de communes**, à des fins d'interventions sur son territoire et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Parcelles AC n°72-79-297-339 » (en rouge sur la carte).

- **Projet n°1 : Parcelle AC n°72-79-297-339**

Site :

Le site se compose de quatre parcelles cadastrées section AC n°72-79-297 et AC n°339, d'une contenance respective de 82m², 1 055m², 14m² et 9 766 m². Ils se trouvent en zone constructible à la carte communale en vigueur. La parcelle voisine AC n°336 est un foncier communal sur lequel un programme de 5 logements sociaux a été réalisé.

Projet : **La commune** qui souhaite continuer à offrir à sa population une nouvelle offre de commerces et de logements, a identifié ces fonciers comme pouvant faire l'objet d'une densification. Elle souhaiterait voir s'y réaliser un programme mixte de commerces et de logements.

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

L'EPFNA préemptera avec l'accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, par une délibération de délégation du droit de préemption de l'organe délibérant du titulaire de ce droit.

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

La commune de Cherveix Cubas est déjà propriétaire de la parcelle mitoyenne cadastrée AE n°336, d'une surface approximative de 14 900 m² sur laquelle elle envisage de réaliser des aménagements de services (à la personne, à la population, aux entreprises, aux loisirs, ...). Ce foncier pourra être intégré dans l'étude afin d'élargir le périmètre global et apporter plus de cohérence au projet.

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

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 **200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS)**.

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de **la 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 Cherveix-Cubas
représentée par son Maire,

Jean-Marie QUEYROI

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

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes Isle Loue
Auvezère en Périgord
représentée par son Président,

Monsieur Bruno LAMONERIE

Avis préalable du contrôleur général économique et financier,

n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



B/NP/GBS – 28/05/2021 – point III-24

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **B-2021- 100**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg ente la commune de Lavour, la CdC Domme-Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg ente la commune de Lavour, la CdC Domme-Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 90 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

— 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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg ente la commune de Lavour, la CdC Domme-Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA

Objet : Création d'un logement communal dans une maison vacante du bourg.

Contexte : La Commune de Lavour est une petite commune de 70 habitants à l'extrémité sud du Département, à la limite du Lot-et-Garonne.

Projet : Cette petite commune a un habitat très dispersé dans de nombreux hameaux et fermes. Son bourg est uniquement composé de la mairie (en partie transformée en logement communal), de l'ancien presbytère tout juste réhabilité en gîte et en deux logements, et de son église. La maison, objet du projet est l'unique habitation privé mais vacante depuis peu.

Durée : 3 ans

Montant : 90 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : La convention comprend uniquement un périmètre de réalisation sur la maison avec son terrain objet du projet, qui est dans un bon état.

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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE LAVAU (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (440 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

LAVOUR



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-21-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE LAVOUR (24),

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DOMME-VILLEFRANCHE
DU PÉRIGORD**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Lavour dont la Mairie est située au Bourg – 24550 LAVOUR, représentée par son maire, **Monsieur Michel LAPOUGE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté de communes Domme-Villefranche du Périgord dont le siège est situé Maison des Communes – 24250 SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT, représentée par son président, **Monsieur Jean-Claude CASSAGNOLE**, dûment habilité par la délibération n° du conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **CCDVP** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021 date du

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Page 1 sur 8

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE LAVAUR (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PRÉAMBULE

La Commune de Lavour

Lavour est une commune rurale située au sud-est de la Dordogne, à la limite du département du Lot-et-Garonne. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Domme-Villefranche du Périgord depuis sa création en 2014, du canton de la Vallée de la Dordogne dont le bureau centralisateur est à est Saint-Cyprien et dépend de l'arrondissement de Sarlat.

La démographie de Lavour a largement diminué au fil du temps. Si jusqu'au milieu du XIXe siècle la population avoisinait les 500 habitants, elle a progressivement diminué tout au long du XXe siècle, passant en dessous du seuil des 100 habitants dans les années 1990 jusqu'à tomber à 65 individus en 2012. Toutefois on constate une stabilisation et même une augmentation de la population puisque cette dernière était de 70 habitants en 2018 et approche aujourd'hui des 80 habitants ce qui illustre un certain regain d'attractivité sur son territoire.

De plus la population n'est pas particulièrement vieillissante, avec une répartition équilibrée entre les personnes actives, celles âgées de plus de 60 ans ainsi que des jeunes de moins de 30 ans. Cette répartition s'explique par le fait que la majorité des résidents sont des ménages actifs avec enfants, tandis que les populations plus âgées ne vivent sur la Commune que quelques mois dans l'année en tant que résidents secondaires.

Le territoire communal s'étend sur près de 9000 hectares où l'habitat se concentre dans un très petit bourg et surtout dans de nombreux hameaux.

Son territoire est constitué de coteaux, principalement occupé par le massif forestier avec quelques terres cultivées et des prairies d'élevage.

Le bourg de Lavour n'abrite plus aucun commerce, et la mairie demeure le seul service public présent puisque l'école se trouve dans le village voisin de Saint-Cernin-de-l'Herm.

Toutefois, la Commune demeure toujours attractive avec son cadre de vie préservée et son bâti architecturale de qualité. Les pôles de vie les plus proches se trouvent à Villefranche en Dordogne et à Sauveterre-La-Lémance et Fumel dans le Lot-et-Garonne.

Le parc de logement de Lavour est assez hétérogène puisque seulement la moitié de ce dernier correspond à du bâti ancien construit avant 1946. On constate en revanche que 25% des logements ont été construits entre 1946 et 1970.

Toutefois, la vacance de logement est très importante sur la Commune puisqu'elle représente près de 25% du parc (19 sur 77 habitations). Aussi, les logements secondaires qui représentaient en 2012 36% du parc de logement sont moins nombreux et présente en 2017 28% du parc, soit 22 habitations.

Dès lors, les enjeux pour la Commune sont de renforcer son offre en logement par la réhabilitation d'anciennes maisons, dans le but d'accueillir de nouveaux habitants.

Le projet de la commune :

La commune de Lavour sollicite l'EPFNA pour une mission de portage sur un foncier en centre bourg dans le cadre de l'opération de redynamisation qu'elle mène depuis plusieurs années déjà.

La commune a déjà récemment réhabilitée son ancien presbytère afin d'y créer deux logements communaux (loués très rapidement) et quatre gîtes qui fonctionnent très bien compte tenu de l'environnement apaisé du bourg.

Afin de compléter son offre de logements communaux (six sur la commune) et de s'assurer d'une présence d'habitants à l'année dans son petit bourg, la commune souhaite que l'EPF négocie et achète une maison vacante depuis deux ans, entre la mairie, le presbytère et l'église. Cela doit permettre de conforter les aménagements et les travaux qu'elle a déjà réalisés pour donner une cohérence et un dynamisme au bourg.

La communauté de communes Domme-Villefranche du Périgord

La communauté de communes Domme-Villefranche -du- Périgord résulte de la fusion de la communauté de communes du canton de Domme et de la communauté de communes du Pays du Châtaignier en date du 1er janvier 2014. L'intercommunalité, qui comprend 23 communes, n'a pas subi de changement depuis sa création.

La communauté de communes Domme-Villefranche- du- Périgord couvre un territoire de 376 km². Son territoire est le 9e plus petit des 20 intercommunalités composant la Dordogne.

Localisée à l'extrême sud-est du département de la Dordogne, au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe de la CC Vallée- Dordogne- Forêt - Bessède, de la CC Sarlat-Périgord -Noir et de la CC du Pays- de- Fénelon. Elle est également limitrophe du département du Lot-et-Garonne.

La géographie de l'intercommunalité, essentiellement rurale, présente un territoire diversifié, composé principalement de paysages vallonnés, à l'exemple de la Vallée du Céou, et de pitons rocheux. Certaines communes sont bordées par la rivière Dordogne.

A cet égard, la CC Domme-Villefranche -du -Périgord a mis en place un « Grand Tour Périgord Noir – Sud Périgord ». Ce circuit remarquable, qui se déploie sur 220 kms, au cœur même du Périgord Noir, permet au visiteur de découvrir un patrimoine architectural et gastronomique de premier plan, et d'admirer une grande diversité de paysages qui caractérise chacune des communes membres.

Au cœur de ce territoire essentiellement rural et agricole, la CC Domme-Villefranche -du -Périgord s'est dotée d'une Maison de services au public, afin de délivrer une offre de proximité et de qualité à l'attention des usagers, éloignés des opérateurs publics. Ces derniers peuvent ainsi bénéficier d'un accompagnement dans leurs démarches de la vie quotidienne.

Le réseau routier de la communauté de communes, structuré par un ensemble de routes départementales et de voies communales, maille le territoire. La communauté de communes s'est fixée l'objectif de créer, aménager et entretenir les voies communales classées d'intérêt communautaire, et les ouvrages constitutifs de voirie situés hors agglomération. Des travaux d'investissement de voirie sont réalisés chaque année sur le réseau routier de l'ensemble des communes.

Avec 8 623 habitants répartis sur 23 communes, la communauté de communes Domme-Villefranche- du- Périgord est la 3e intercommunalité la moins peuplée des 20 intercommunalités composant la Dordogne. Elle présente une densité de 23 habitants par km². Le périmètre intercommunal comprend les communes de Saint-Martial-de-Nabirat, son siège ; Besse ; Bouzic ; Campagnac-lès-Quercy ; Castelnaud-la-Chapelle ; Cénac-et-Saint-Julien ; Daglan ; Domme ; Florimont-Gaumier ; Groléjac ; Lavour ; Loubéjac ; Mazerolles ; Nabirat ; Orliac ; Prats-du-Périgord ; Saint-Aubin-de-Nabirat ; Saint-Cernin-de-l'Herm ; Saint-Cybranet ; Saint-Laurent-la-Vallée ; Saint-Pompon ; Veyrines-de-Domme et Villefranche-du-Périgord.

Dans l'ensemble, le territoire se distingue par la variété de ses petites communes. Seule l'une d'entre elles, Cénac-et-Saint-Julien, dépasse le millier d'âmes, pour atteindre 1 205 habitants. Seules 5 communes excèdent 500 habitants, les autres enregistrant une démographie inférieure à ce seuil.

Le territoire de la communauté de communes connaît une évolution démographique constante, en légère diminution par rapport aux années précédentes. La population, assez homogène, compte autant de jeunes et d'actifs, que de retraités.

La communauté de communes intervient dans des domaines d'intérêt général assez variés. Elle exerce certaines compétences, dont :

- l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en cours d'élaboration),
- Des actions de développement économique telles que la création de zones d'activités économiques,

- la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations
- l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- la collecte et le traitement des déchets.

Elle exerce également, de manière facultative ou optionnelle, certaines compétences pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, dont

- la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- la politique du logement et du cadre de vie,
- la construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, ainsi la gestion d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire,
- l'action sociale d'intérêt communautaire,
- la création et la gestion de maisons de services au public,
- l'assainissement non collectif,
- la création et la gestion de maisons de santé pluridisciplinaires
- l'aménagement numérique,
- la contractualisation avec des organismes publics dans le cadre du développement et de l'aménagement du territoire.

La communauté de communes réalise ses actions publiques dans le but de renforcer l'attractivité du territoire. L'objectif étant de promouvoir l'image du Périgord Noir, améliorer la qualité de vie de ses habitants venus s'installer en famille, mais aussi participer au développement de l'économie locale en complétant l'action des entreprises déjà présentes sur le terrain.

La communauté de communes Domme-Villefranche-du-Périgord a également pris l'initiative de développer un pôle Enfance-Jeunesse, comprenant une crèche à Cénac-et-Saint-Julien, et deux accueils de loisirs sans hébergement, l'un à Castelnau-la-Chapelle, l'autre à Villefranche-du-Périgord. Ces différentes structures permettent d'offrir des animations aux enfants et adolescents des différentes communes, tout en proposant des projets éducatifs.

Avec 1 265 établissements sur le territoire, la communauté de communes Domme-Villefranche- du -Périgord demeure relativement dynamique.

La création de deux zones d'activités économiques dont les sites respectifs accueillent plusieurs entreprises, illustre ce dynamisme.

La préservation de l'habitat et la revitalisation des centres-bourgs est devenue une action prioritaire. Le territoire de la communauté de communes compte, en 2016, 4 119 résidences principales, en grande majorité des maisons individuelles, et 2 441 résidences secondaires et occasionnelles. 77,1% sont propriétaires de leur logement.

Le parc de logements est assez homogène.

Le taux de vacance au sein du parc de logement n'est pas significatif, avec un taux de 8,1%, soit 578 logements.

En conséquence, il s'agit pour le territoire de développer un habitat accessible et confortable, de soutenir les politiques touristiques et de maintenir le développement du commerce comme de l'économie territoriale. L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la collectivité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la collectivité 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 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.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Maison vacante – Le Bourg**

Site : La Commune a identifié un bien, sur la parcelle cadastrée section AK n°82, d'une superficie totale de 440 m², à usage d'habitation, au sein de son très petit bourg.

Il s'agit d'une maison de 106 m² avec un jardin, globalement en bon état. Elle est vacante depuis deux ans et les propriétaires veulent s'en séparer.

Projet : La commune souhaite une intervention de l'EPFNA sur ce foncier afin créer un nouveau logement communal sur la Commune une fois réhabilité. La cession du bien se fera donc au profit de la Commune.

Sur ces fonciers, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

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 de Nouvelle-Aquitaine est de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS HORS TAXES (90 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Lavaur
représentée par son maire,

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

Michel LAPOUGE

Sylvain BRILLET

La communauté de communes Domme-Villefranche-en-Périgord
Représentée par son président,

Jean-Claude CASSAGNOLE

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Frédéric MARTIN** n° 2021/.....
en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre

Page 8 sur 8



B/NP/GBS – 28/05/2021 – point III-25

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° B-2021- 101

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bouzic, la CdC Domme-Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bouzic, la CdC Domme-Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € 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 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

, 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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bouzic, la CdC Domme-Villefranche en Périgord (24) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un multiple rural, d'un espace de restauration et d'une salle de coworking, dans une maison vacante mitoyenne de la mairie.

Contexte : La commune de Bouzic se situe au coeur du Périgord Noir entre les bastides touristiques de Domme et Villefranche-du-Périgord. Elle possède une situation idéale lui permettant d'être une étape pour les travailleurs et les touristes de passage. Elle abrite deux restaurants.

Projet : La Commune souhaite conforter son attractivité en développant l'offre de service et de commerce à proposer à ses habitants et ceux des communes voisines.

Le bien objet de la convention est mitoyen de la mairie. Il s'agit d'une habitation vacante devant être reconvertie en multiple rural et en espace de coworking, avec la possibilité d'y installer un lieu de restauration dans la grange.

Durée : 3 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : La convention abrite un périmètre de réalisation sur le foncier objet du projet et un périmètre de veille sur l'emprise dense de son petit 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 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE BOUZIC (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (2,37 ha)
- Périmètre de réalisation (840 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-21- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BOUZIC (24),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DOMME-VILLEFRANCHE
DU PÉRIGORD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Bouzic dont la Mairie est située au Bourg – 24550 BOUZIC, représentée par son maire, **Madame Patricia BOUCHER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté de communes Domme-Villefranche du Périgord dont le siège est situé Maison des Communes – 24250 SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT, représentée par son président, **Monsieur Jean-Claude CASSAGNOLE**, dûment habilité par la délibération n° du conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **CCDVP** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021 date du

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Page 1 sur 9

PRÉAMBULE

La Commune de Bouzic

Bouzic est une commune rurale située au sud-est de la Dordogne, située entre bastides de Domme et de Villefranche-en-Périgord. Elle fait à ce titre partie de la Communauté de Communes de Domme-Villefranche du Périgord depuis sa création en 2014, du canton de la Vallée de la Dordogne dont le bureau centralisateur est à est Saint-Cyprien et dépend de l'arrondissement de Sarlat.

La démographie de Bouzic a fortement chuté dans le temps. A la fin du XIXe siècle sa population dépassait les 700 habitants, mais elle a progressivement diminué tout au long du XXe siècle, jusqu'à tomber à 128 habitants en 1982. Toutefois on assiste à une légère reprise démographique depuis la fin des années 2000 avec une population comptant désormais en 2017 151 habitants (soit une quinzaine d'habitants supplémentaires par rapport à 2008).

Cependant la population demeure vieillissante, avec près de 50% d'habitants ayant plus de 60 ans en 2017 contre 43% dix ans plus tôt.

La Commune est traversée par la vallée du Céou, un des principaux affluents de la Dordogne dans le Périgord. La rivière traverse également son bourg ce qui renforce sa qualité paysagère. L'habitat dans la commune est très diffus entre le bourg et les nombreux hameaux. La majeure partie du territoire est occupé par le massif forestier, mais quelques zones de prairies et de cultures se trouvent aux extrémités nord et sud de la Commune.

Bouzic profite de l'attractivité touristique du Périgord Noir avec la présence d'un camping, de deux restaurants et nombreux gîtes et chambres d'hôtes sur son territoire. Le bourg est animé l'été par un marché de producteurs hebdomadaire.

En revanche les commerces de proximité et les services publics (écoles, PTT) les plus proches se trouvent dans les communes voisines de Daglan, Saint-Pompont et Saint-Martial de Nabirat. Les bassins d'emplois des lieux proches sont quant à eux dans le sarladais et la vallée de la Dordogne au nord, ou alors sur les bassins de vie de Gourdon dans le Lot et de Fumel dans le Lot et Garonne.

La commune abrite tout de même 18 établissements et une quinzaine d'emplois.

Le parc de logement de Bouzic est assez hétérogène puisque seulement 45% a été construit avant 1946. L'autre moitié a été construite de manière régulière jusqu'à nos jours.

La vacance de logement est très faible sur la Commune puisqu'elle représente près de 3,7% du parc (soit 6 habitations). Aussi, les logements secondaires malgré une légère baisse représentaient encore 54% du parc.

Dès lors, les enjeux pour la Commune sont de renforcer son offre en logement par la réhabilitation d'anciennes maisons, dans le but d'accueillir de nouveaux habitants.

Le projet de la commune :

La commune de Bouzic sollicite l'EPFNA pour une mission de portage sur un foncier en centre bourg dans le cadre d'une opération de redynamisation.

Il s'agit d'un projet de reconversion mixte d'une maison vacante, mitoyenne de la mairie.

L'opération doit créer dans la maison un espace dédié au « Coworking » afin d'améliorer l'installation de petites entreprises dans le village mais de répondre également au besoin des télétravailleurs. Par ailleurs afin d'anticiper l'arrivée de la fibre dans la commune, la Commune souhaite y installer une connexion Haut Débit par Satellite pour garantir à cet espace un haut niveau de service.

Par ailleurs, compte tenu du vieillissement de la population et de l'obligation de faire plusieurs dizaines de kilomètres pour effectuer des achats de premières nécessités, un espace de petite épicerie, dépôt de pain serait également implanté sur le site.

Enfin dans la grange située sur la parcelle pourrait devenir un espace restauration.

La communauté de communes Domme-Villefranche du Périgord

La communauté de communes Domme-Villefranche -du- Périgord résulte de la fusion de la communauté de communes du canton de Domme et de la communauté de communes du Pays du Châtaignier en date du 1er janvier 2014. L'intercommunalité, qui comprend 23 communes, n'a pas subi de changement depuis sa création.

La communauté de communes Domme-Villefranche- du- Périgord couvre un territoire de 376 km². Son territoire est le 9e plus petit des 20 intercommunalités composant la Dordogne.

Localisée à l'extrême sud-est du département de la Dordogne, au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe de la CC Vallée- Dordogne- Forêt - Bessède, de la CC Sarlat-Périgord -Noir et de la CC du Pays- de- Fénélon. Elle est également limitrophe du département du Lot-et-Garonne.

La géographie de l'intercommunalité, essentiellement rurale, présente un territoire diversifié, composé principalement de paysages vallonnés, à l'exemple de la Vallée du Céou, et de pitons rocheux. Certaines communes sont bordées par la rivière Dordogne.

A cet égard, la CC Domme-Villefranche -du -Périgord a mis en place un « Grand Tour Périgord Noir – Sud Périgord ». Ce circuit remarquable, qui se déploie sur 220 kms, au cœur même du Périgord Noir, permet au visiteur de découvrir un patrimoine architectural et gastronomique de premier plan, et d'admirer une grande diversité de paysages qui caractérise chacune des communes membres.

Au cœur de ce territoire essentiellement rural et agricole, la CC Domme-Villefranche -du -Périgord s'est dotée d'une Maison de services au public, afin de délivrer une offre de proximité et de qualité à l'attention des usagers, éloignés des opérateurs publics. Ces derniers peuvent ainsi bénéficier d'un accompagnement dans leurs démarches de la vie quotidienne.

Le réseau routier de la communauté de communes, structuré par un ensemble de routes départementales et de voies communales, maille le territoire. La communauté de communes s'est fixée l'objectif de créer, aménager et entretenir les voies communales classées d'intérêt communautaire, et les ouvrages constitutifs de voirie situés hors agglomération. Des travaux d'investissement de voirie sont réalisés chaque année sur le réseau routier de l'ensemble des communes.

Avec 8 623 habitants répartis sur 23 communes, la communauté de communes Domme-Villefranche- du- Périgord est la 3e intercommunalité la moins peuplée des 20 intercommunalités composant la Dordogne. Elle présente une densité de 23 habitants par km². Le périmètre intercommunal comprend les communes de Saint-Martial-de-Nabirat, son siège ; Besse ; Bouzic ; Campagnac-lès-Quercy ; Castelnau-la-Chapelle ; Cénac-et-Saint-Julien ; Daglan ; Domme ; Florimont-Gaumier ; Groléjac ; Lavaur ; Loubejac ; Mazezyrolles ; Nabirat ; Orliac ; Prats-du-Périgord ; Saint-Aubin-de-Nabirat ; Saint-Cernin-de-l'Herm ; Saint-Cybranet ; Saint-Laurent-la-Vallée ; Saint-Pompon ; Veyrines-de-Domme et Villefranche-du-Périgord.

Dans l'ensemble, le territoire se distingue par la variété de ses petites communes. Seule l'une d'entre elles, Cénac-et-Saint-Julien, dépasse le millier d'âmes, pour atteindre 1 205 habitants. Seules 5 communes excèdent 500 habitants, les autres enregistrant une démographie inférieure à ce seuil.

Le territoire de la communauté de communes connaît une évolution démographique constante, en légère diminution par rapport aux années précédentes. La population, assez homogène, compte autant de jeunes et d'actifs, que de retraités.

La communauté de communes intervient dans des domaines d'intérêt général assez variés. Elle exerce certaines compétences, dont :

- l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (en cours d'élaboration),

- Des actions de développement économique telles que la création de zones d'activités économiques,
- la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations
- l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- la collecte et le traitement des déchets.

Elle exerce également, de manière facultative ou optionnelle, certaines compétences pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, dont

- la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- la politique du logement et du cadre de vie,
- la construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, ainsi la gestion d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire,
- l'action sociale d'intérêt communautaire,
- la création et la gestion de maisons de services au public,
- l'assainissement non collectif,
- la création et la gestion de maisons de santé pluridisciplinaires
- l'aménagement numérique,
- la contractualisation avec des organismes publics dans le cadre du développement et de l'aménagement du territoire.

La communauté de communes réalise ses actions publiques dans le but de renforcer l'attractivité du territoire. L'objectif étant de promouvoir l'image du Périgord Noir, améliorer la qualité de vie de ses habitants venus s'installer en famille, mais aussi participer au développement de l'économie locale en complétant l'action des entreprises déjà présentes sur le terrain.

La communauté de communes Domme-Villefranche-du-Périgord a également pris l'initiative de développer un pôle Enfance-Jeunesse, comprenant une crèche à Cénac-et-Saint-Julien, et deux accueils de loisirs sans hébergement, l'un à Castelnau-la-Chapelle, l'autre à Villefranche-du-Périgord. Ces différentes structures permettent d'offrir des animations aux enfants et adolescents des différentes communes, tout en proposant des projets éducatifs.

Avec 1 265 établissements sur le territoire, la communauté de communes Domme-Villefranche- du -Périgord demeure relativement dynamique.

La création de deux zones d'activités économiques dont les sites respectifs accueillent plusieurs entreprises, illustre ce dynamisme.

La préservation de l'habitat et la revitalisation des centres-bourgs est devenue une action prioritaire. Le territoire de la communauté de communes compte, en 2016, 4 119 résidences principales, en grande majorité des maisons individuelles, et 2 441 résidences secondaires et occasionnelles. 77,1% sont propriétaires de leur logement.

Le parc de logements est assez homogène.

Le taux de vacance au sein du parc de logement n'est pas significatif, avec un taux de 8,1%, soit 578 logements.

En conséquence, il s'agit pour le territoire de développer un habitat accessible et confortable, de soutenir les politiques touristiques et de maintenir le développement du commerce comme de l'économie territoriale. L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la collectivité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la collectivité 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 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.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Maison vacante – Le Bourg**

Site : La Commune a identifié un bien, sur la parcelle cadastrée section AM n°59, d'une superficie totale de 840 m², à usage d'habitation avec des dépendances au sein de petit bourg.

Il s'agit d'une maison de 106 m² avec un jardin, globalement en bon état. Elle est vacante depuis quelques mois et les propriétaires veulent s'en séparer.

La maison est mitoyenne avec la mairie.

Projet : La commune souhaite une intervention de l'EPFNA sur ce foncier afin créer un espace mixte, comportant un commerce de type multiple-rural, un lieu de coworking et dans la grange un lieu de restauration.

Le foncier serait totalement cédé à la Commune

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

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 de Nouvelle-Aquitaine est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Bouzic
représentée par son maire,

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

Patricia BOUCHER

Sylvain BRILLET

La communauté de communes Domme-Villefranche-en-Périgord
Représentée par son président,

Jean-Claude CASSAGNOLE

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Frédéric MARTIN** n° 2021/.....
en date du

Page 8 sur 9

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre