



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2021-218

PUBLIÉ LE 15 DÉCEMBRE 2021

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2021-11-25-00119 - Délibérations du bureau du 25 novembre 2021
n°B-2021-138 à B-2021-160 (348 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-11-25-00119

Délibérations du bureau du 25 novembre 2021
n°B-2021-138 à B-2021-160

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- : 138

**Convention Cadre Thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier entre la
Communauté d'Agglomération 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 Cadre Thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention Cadre Thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier entre la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'opérations de recyclage foncier.

Contexte : Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA travaillent conjointement dans le cadre de conventions sectorisées. Ce partenariat a permis l'acquisition de 210 fonciers sur l'ensemble du territoire de la CdA. Ce chiffre représente 110 ha de fonciers maîtrisés pour un montant total de 38 millions d'euros.

Les secteurs d'interventions sont de trois types :

- à dominante d'habitat, en particulier sur les secteurs du Boulevard Sautel et du Boulevard Joffre Rompsay à La Rochelle (dès 2011), ainsi que sur des sites en dehors de la Ville-centre comme le secteur des Cottés-Mailles à Aytré en 2012 (450 logements en projet) ou encore la ZAC de la Gare à Dompierre-sur-Mer en 2010 (400 logements en projet) ;
- en faveur du développement économique, notamment pour l'Atlanparc de Sainte-Soulle dès 2012 ;
- des projets mixtes structurants pour la revitalisation des centres-bourgs, par exemple sur les communes d'Esnandes et de Clavette.

Néanmoins, à l'heure de la transversalité et de la mixité sociale et des fonctions, ce modèle de convention a montré ses limites dans la pratique. Il est devenu nécessaire qu'il puisse évoluer vers un mode de partenariat adapté à chaque thématique identifiée : requalification et densification d'espaces en tension (boulevards, zones d'activités), centres-bourgs, et réserves foncières de long terme.

Projet : La présente convention cadre thématique a pour objet de définir les objectifs partagés de la CdA de La Rochelle et de l'EPFNA en matière de recyclage foncier, de définir les modalités de partenariat en définissant les zones d'intervention prioritaires, et de préciser les modalités et objectifs d'intervention de l'EPFNA en matière de recyclage foncier. Elle permettra d'assurer la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la CdA de la Rochelle et les communes-membres et portées dans le cadre de conventions opérationnelles.

Durée : jusqu'au 31 Décembre 2026

Montant : Néant (convention cadre)

Garantie de rachat : Néant (convention cadre)

Périmètre : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

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

**CONVENTION-CADRE THEMATIQUE N° 17-21-...
D'APPUI A LA STRATEGIE FONCIERE DE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
EN MATIERE DE RECYCLAGE FONCIER**

ENTRE

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

ci-après dénommée « **la collectivité** » ou la « **CdA** »

d'une part,

Et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part,

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Située au Nord-Ouest du département de la Charente-Maritime, la CdA de la Rochelle profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce à sa proximité avec les îles de Ré, d'Oléron, d'Aix et Madame.

Créée le 24 décembre 1999, la CdA de La Rochelle regroupe aujourd'hui 28 communes depuis son extension en 2014, dont 9 communes en bord de mer. Le territoire s'étend sur près de 327 km² dont 70 km de côtes, 60% de terres agricoles et 10% voués aux marais, qui abritent une biodiversité remarquable. Il compte également moins d'1/3 de zones urbanisées et 20% d'espaces reconnus pour leur intérêt écologique.

La CdA de La Rochelle est limitrophe de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et de la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan. Elle se situe également à égale distance entre les Métropoles de Nantes, Bordeaux et la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. L'intercommunalité est particulièrement bien desservie en termes de voirie avec l'A10 à proximité, ainsi qu'un réseau ferré permettant de rejoindre Rochefort, Bordeaux, Niort, Poitiers, Paris ou encore Nantes.

Sa population comptait 171 811 habitants en 2018 avec une perspective d'augmentation de 23 000 habitants d'ici 2040, soit une densité de 525 habitants par kilomètre carré. Ces chiffres en font la structure intercommunale la plus peuplée de tout le département et la 5^e agglomération la plus peuplée de Nouvelle-Aquitaine. Depuis 2011, l'intercommunalité bénéficie d'une croissance démographique soutenue (0,8% de croissance constatée entre 2012 et 2017) et portée par l'excédent migratoire. Elle accueille de nombreux retraités mais aussi une population plus jeune d'étudiants.

Une forte tension sur le marché du logement est enregistrée. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire annonce une production de 1 936 logements annuels. Il vise à regagner des habitants dans l'unité urbaine centrale, donc dans les espaces les mieux desservis et les plus équipés afin de limiter l'étalement urbain.

De plus, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé en décembre 2019, favorise le recyclage urbain et limite les projets en extension urbaine, en réponse aux objectifs d'accueil de population du territoire. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre aux enjeux de son territoire.

Ce dynamisme démographique s'accompagne d'un réel dynamisme économique. Ainsi, le territoire de l'agglomération accueille 12 655 entreprises pour 66200 salariés et avec un rythme de commercialisation des espaces commerciaux de l'ordre de 6ha/an.

Dans cette optique, la CdA de La Rochelle est couverte par un ScoT approuvé le 11 avril 2011. L'approbation du ScoT commun entre la CdA de La Rochelle, les Communautés de Communes Aunis Sud et Aunis Atlantique est prévue pour 2023.

Les enjeux du territoire sont notamment les suivants :

- un secteur tendu, attractif pour l'habitat accusant un retard de production de logements sociaux (65 PLS / an vs un objectif de 125 ; 474 LLS agréés par an vs un objectif de 501/ an ; mais avec une production de logements dynamique, qui dépasse les objectifs du PLH ;
- des objectifs de rattrapage pour 8 communes dites "SRU" et 2 en constat de carence ;

- des prix de logements en hausse continue excluant une frange de la population, en particulier les jeunes ménages avec enfants, se logeant en 3ème couronne voire en dehors du territoire de l'agglomération, dans des secteurs compatibles avec leurs budgets ;
- une population vieillissante, tout particulièrement sur l'unité urbaine centrale ;
- des secteurs de friches dans les bourgs ruraux difficiles à mobiliser, nuisant au mouvement de recyclage urbain en 2° couronne ;
- de nombreux projets d'aménagement développés sur le territoire tout mode confondu (portage public, opération négociée avec des opérateurs,...) offrant une capacité à faire, à donner à voir et à essayer en termes de production de logements, d'innovations énergétiques, sociétales et écologiques.

Dans ce contexte les problématiques foncières de la CdA sont les suivantes :

- un risque de spécialisation sociale du territoire ;
- une accession à la propriété difficile pour les populations originaires du territoire en raison du prix de l'immobilier et du foncier ;
- une offre très limitée de fonciers constructibles en extension entraînant une envolée des prix et une forte pression foncière sur les espaces non urbanisés (zones 2AU du PLUi en particulier) ;
- des gisements fonciers identifiés dans de nombreuses communes nécessitant une action de la collectivité pour permettra leur optimisation et leur activation;
- la recherche constante d'une maîtrise des prix d'acquisition, tout acteur confondu, pour permettre de concilier qualité opérationnelle, adaptation aux contextes et performances environnementales.
- une économie du foncier afin de préserver la fonction nourricière des terres et de limiter l'imperméabilisation des sols.
-

La CdA de La Rochelle a montré sa volonté, notamment à travers ses documents cadre, de construire un développement territorial permettant de répondre aux besoins de maintien et d'accueil de population (en particulier par la production de logements sociaux et abordables), de développement des activités économiques (et de l'emploi) et d'assurer ce développement dans une recherche de mixité des fonctions urbaines et des usages (proximité des commerces, services, emplois, loisirs avec les lieux d'habitation).

Territoire en forte tension, la CdA a souhaité se doter d'une stratégie foncière globale à la hauteur des enjeux, à travers notamment la production d'un plan d'orientations foncières (POF) puis d'un programme d'actions foncières (PAF) attendus en 2022. En parallèle, elle poursuit l'élaboration de sa stratégie foncière en matière agricole et de biodiversité.

Par ailleurs, la CdA est engagée dans une démarche très volontariste d'accompagnement des mutations sociétales liées aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effets de serre et d'adaptation au changement climatique à travers la démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » (LRTZC). Cet objectif s'infuse dans toutes les politiques portées par la CdA et ses partenaires. L'ensemble des projets développés dans le cadre des conventionnements aura ainsi vocation à s'inscrire dans ces objectifs : sobriété et place de l'utilisateur.

A noter enfin, que la CdA formalise, pour début 2022, une démarche qualité dans l'aménagement et la construction qui a vocation à préciser les performances qualitatives attendues sur les projets (environnementales, bas carbone, participation citoyenne, qualité du logement...) ainsi que le processus d'élaboration avec les porteurs de projet.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- le développement économique,
- la revitalisation urbaine et commerciale des centre-bourgs et centre-villes,
- la lutte contre les risques et la protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Contractante 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION-CADRE THEMATIQUE

La présente convention cadre thématique remplace la convention cadre n° 17-15-004 relative à la politique de l'habitat et la convention n° 17-18-090 d'appui à la stratégie foncière en matière de développement économique à compter de la signature des présentes.

Les conventions opérationnelles en vigueur pourront être modifiées par avenant afin d'intégrer les nouvelles orientations partenariales énoncées dans la présente convention cadre.

1.1 Objet de la convention

La présente convention-cadre thématique a pour objet de :

- **définir la stratégie foncière** de la CdA de La Rochelle en matière de recyclage foncier en définissant les zones d'intervention prioritaires ;
- **définir les modalités de partenariat** entre la CdA, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions sectorielles et opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de la CdA de La Rochelle et de l'EPFNA ;
- **préciser les modalités d'intervention** de l'EPFNA en matière de recyclage foncier.

L'EPFNA accompagnera la CdA et, le cas échéant, les communes membres, au service de leurs projets de recyclage foncier, au titre de son PPI.

1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, en particulier :

- la production de logements ;
- le développement économique ;
- le recyclage de friches complexes.

Les parties conviennent que la présente convention cadre thématique a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 Novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3 Contexte de la convention

Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA travaillent conjointement dans le cadre de conventions sectorisées. Ce partenariat a permis l'acquisition de 210 fonciers sur l'ensemble du territoire de la CdA. Ce chiffre représente 110 ha de fonciers maîtrisés pour un montant total de 38 millions d'euros.

L'intervention de l'EPFNA s'est en effet déclinée à travers une première convention-cadre " habitat" signée le 5 novembre 2009 avec une échéance fixée au 31 décembre 2014, prorogée par avenant jusqu'au 30 juin 2015. S'en est suivie une seconde convention-cadre portant sur la mise en place d'une stratégie foncière en matière d'habitat. Signée le 7 juillet 2015, elle a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 16 août 2017 pour acter le transfert de compétence « Opérations d'aménagement d'intérêt communautaire » et l'adoption du PLH, et d'un avenant n°2 signé le 20 décembre 2019 pour mettre en conformité la convention avec le Plan Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPF NA et la proroger jusqu'au 31 décembre 2022. Cette convention-cadre a ensuite été déclinée en conventions opérationnelles par projet.

Les secteurs d'interventions sont de trois types :

- **pour des projets à dominante d'habitat**, en particulier sur les secteurs du Boulevard Sautel et du Boulevard Joffre Romsay à La Rochelle (dès 2011), ainsi que sur des sites en dehors de la Ville-centre comme le secteur des Cottes-Mailles à Aytré en 2012 (450 logements en projet sur le périmètre de la ZAC), le secteur de Champ-Pinson à Nieul-sur-Mer en 2016 (400 logements en projet) ou encore la ZAC de la Gare à Dompierre-sur-Mer en 2010 (400 logements en projet) ;
- **pour des projets en faveur du développement économique**, notamment pour l'Atlanparc de Sainte-Soulle dès 2012. A ce titre, une convention cadre développement économique a été signée, ainsi que trois conventions opérationnelles relatives au développement des parcs d'activité qui n'ont fait l'objet d'aucunes interventions ;
- **pour des projets mixtes structurants pour la revitalisation des centres-bourgs**, par exemple sur les Communes d'Esnandes et de Clavette.

Néanmoins, à l'heure de la transversalité et de la mixité sociale et des fonctions, ce modèle de convention a montré ses limites dans la pratique. Il est devenu nécessaire qu'il puisse évoluer vers un mode de partenariat adapté à chaque thématique identifiée : requalification et densification d'espaces en tension (boulevards, zones d'activités), centres-bourgs, et réserves foncières de plus long terme.

Les interventions relatives à de l'habitat et du développement économiques ont découlé sur des conventions cadre associées conclues spécifiquement sur ces deux thématiques. En revanche, **pour les interventions de l'EPF dans les secteurs de centre-bourg, elles ont été faites en déclinaison par défaut de la convention cadre habitat, montée pour s'appliquer aux projets comprenant essentiellement du logement.** Or, la CdA de La Rochelle a montré sa volonté, notamment à travers ses documents cadre, de construire un développement territorial permettant :

- de répondre aux besoins de maintien et d'accueil de population (en particulier par la production de logements sociaux et abordables) et de développement des activités économiques (et de l'emploi) ;
- d'assurer ce développement dans une recherche de mixité des fonctions urbaines et des usages (proximité des commerces, services, emplois, loisirs avec les lieux d'habitation).

Ce double objectif doit se traduire, de façon complémentaire, par :

- des interventions **prioritaires** en dent creuse ou en recyclage de l'existant dans des zones déjà urbanisées sous tension : **mobilisation et optimisation** ;
- une intervention plus ciblée sur les secteurs de centralité, tout particulièrement en redynamisation des centres-bourgs : **redynamisation et mixité** ;
- une intervention très encadrée sur des secteurs en extension, positionnés dans le cadre du PLUi sur la base de l'analyse de l'armature urbaine territoriale (proximité des emplois, services, équipements et commerces, transports alternatifs à la voiture). Ce type d'intervention doit venir en complément des actions d'intensification, par nature complexes, souvent plus longues à mener et pas toujours à même de répondre aux objectifs de production quantitatifs de logements, tout particulièrement sociaux et abordables et d'activités : **quantité et conditionnalité.**

Le conventionnement avec l'EPFNA fait partie intégrante de la stratégie foncière en cours de redéfinition par la CdA.

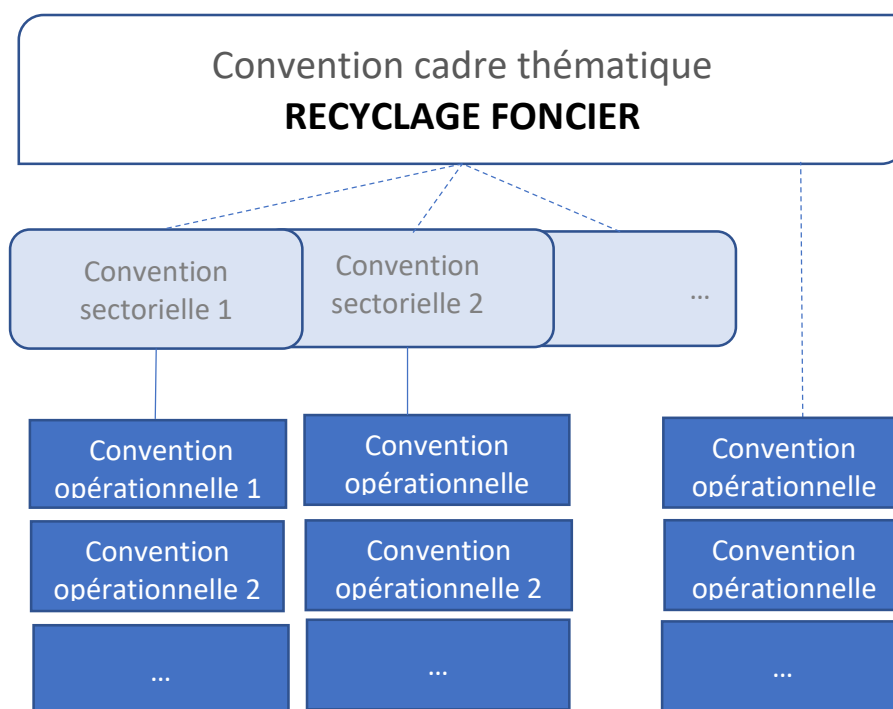
La présente convention-cadre permettra d'assurer la cohérence des interventions de **l'EPFNA** avec les démarches impulsées par **la CdA de la Rochelle** et les communes-membres et portées dans le cadre de conventions opérationnelles.

ARTICLE 2 – STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.

Le modèle conventionnel suivant a été pensé pour pouvoir s'adapter à la thématique identifiée, permettre un accompagnement ciblé des territoires, ainsi qu'une sécurisation des interventions.

L'architecture du conventionnement s'organise en 3 niveaux :



2.1 La convention cadre thématique

Signée entre la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, la convention cadre thématique est bipartite. Elle permet d'assurer une cohérence entre l'intervention foncière, les grands enjeux d'intervention et les objectifs partagés sur le territoire de compétence. Elle s'appuie sur les orientations contenues dans le PPI de l'EPFNA, dans les politiques communautaires et supra communautaires (PLH, SCot, Sradet etc...) pour structurer et faciliter l'action foncière.

La présente convention sera axée sur le **volet du** recyclage foncier. Elle permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec **la CdA**, dans le cadre de conventions opérationnelles dont **la CdA** sera signataire.

2.2 La convention sectorielle

La convention sectorielle est une déclinaison de la convention cadre thématique. Tripartite, elle est conclue entre la Commune, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA lorsque plusieurs projets sont envisagés sur un même secteur géographique.

Ce document sert de support à un accompagnement permettant :

- la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique ;

- la réalisation d'étude en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA pour permettre de la faisabilité technique et financière d'une opération.

Elle n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles mais elle ne permet pas de réaliser d'acquisition. Elle formalise :

- les modalités techniques et administratives de partenariat entre les parties ;
- les objectifs partagés d'interventions foncières sur un secteur défini ;
- les dépenses nécessaires à la maîtrise foncière hors dépenses d'acquisition (études, DUP...);
- les engagements et obligations que prennent **la CDA de La Rochelle et l'EPFNA**.

2.3 La convention opérationnelle

La mise en œuvre des projets est réalisée au travers de conventions opérationnelles. Leur vocation est de déterminer de manière précise la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié.

La convention opérationnelle est une déclinaison de la convention sectorielle lorsque plusieurs interventions foncières sont engagées sur un même secteur.

Elle peut être attachée le cas échéant à une convention cadre thématique.

ARTICLE 3 - ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE EN TERMES DE RECYCLAGE FONCIER

Définition

Le « recyclage foncier » est susceptible de concerner un foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé qui pourrait être réhabilité pour des projets d'aménagement urbain, de relocalisation d'activités, de revitalisation de cœurs de ville et de périphéries urbaines ou de requalification à vocation productive. Ces opérations de recyclage génèrent le plus souvent des coûts supplémentaires de démolition, de dépollution ou de restructuration lourde.

La CdA a mené des études d'identification des gisements mobilisables dans le cadre de l'élaboration du PLUi (en 2016 sur les secteurs à dominante habitat et en 2020-2021 sur les secteurs à vocation économique). Une première évaluation est en cours. Ces gisements, situés au sein des enveloppes urbanisées, ont été classés en trois catégories :

- les dents creuses (foncier non artificialisé au sein de l'enveloppe urbaine) ;
- les friches (terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation) ;

les ensembles bâtis mutables (îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier).

Gisements connus et premier bilan d'activation

Le PLUi tablait sur une activation¹ du stock de gisements fonciers générant une production moyenne de 1 130 logements/an en intensification (60% de l'objectif de production de 1 900 logements/an).

La dynamique récente (2018-2020) dépasse largement les objectifs fixés par le PLUi en matière d'équilibre entre intensification et extension urbaine, en particulier dans l'unité urbaine centrale où les permis déposés de 2018 à 2020 l'ont tous été au sein des tissus bâtis.

Cette analyse permet de révéler une dynamique des filières de densification forte (promotion en diffus et projets sur friches, espaces mutables et dents creuses) plus rapide que celles anticipées dans le PLUi, alors que l'extension urbaine et la densification douce (auto-promotion diffuse) sont activées plus lentement. Cet écart est d'autant plus important entre l'unité urbaine centrale et le reste du territoire, creusant entre ces secteurs la différence des offres neuves proposées (promotion vs lotissement).

¹ La vitesse d'activation du gisement foncier est la part de ce gisement consommé chaque année. La vitesse d'activation était pondérée selon l'armature urbaine, le marché immobilier, et l'accompagnement apporté de la collectivité (cf. rapport de présentation du PLUi).

L'auto-promotion diffuse (densification douce) s'appuie sur le gisement constitué par les parcelles bâties de maisons individuelles divisibles. Les orientations du PLUi prévoient sur ces dernières une activation spontanée de ce gisement à hauteur de 400 logements / an, soit 1% du gisement des parcelles bâties (40 000 logements) chaque année. Le rythme observé, sans aucun accompagnement de la collectivité sur cette filière est de 360 logements/an sur les 3 dernières années et est plus stable que dans les autres filières.

L'accélération du rythme de production en densification (forte) est largement imputable aux permis déposés dans les secteurs de projets sur d'anciennes friches, grandes dents creuses ou d'espaces bâtis mutables (bâtiment publics, d'activité ...).

Dans ce secteur, un potentiel d'environ 10 000 logements avait été relevé dont 40 % réalisables sur la temporalité du PLU, à un rythme d'environ 400 logements/an. De 2018 à 2020 ces gisements ont fait l'objet de dépôts de permis à hauteur de 900 logements/an, plus du double des projections initiales. Il n'est cependant pas raisonnable d'imaginer qu'un tel rythme d'activation se poursuive au regard de la nature des gisements consommés et ceux qui restent.

D'un point de vue quantitatif, les fortes densités mises en œuvre sur les projets ont permis d'optimiser le gisement en secteur de projet, dont le stock reste important dans l'absolu (environ 9 000 logements). Les projets réalisés étaient néanmoins ceux où les conditions de mutation étaient les plus « faciles » : ex site militaire à Lagord et Beauregard à La Rochelle, ex zone d'activité Maurice Ravel... leur valeur foncière initiale était relativement faible entre grandes dents creuses, friches faiblement bâties et fonciers d'activités. Ces gisements étaient également pour partie des propriétés de La Rochelle ou de l'État. A l'inverse, les gisements restants sont plus denses, entre logements et activités, avec une structure foncière plus complexe et des valeurs immobilières plus élevées.

Les principaux gisements restants connaissent également des difficultés spécifiques à leur situation :

- l'équilibre de l'opération sera difficile à atteindre, dans les contextes où la densité est limitée par le contact avec des quartiers résidentiels (Rompsay, Sautel,...) ;
- la taille des opérations (Port Neuf, Bongraine,...), inscrit nécessairement les projets dans une temporalité plus longue ;
- la logistique de relogement ou de relocalisation des activités (Greffières, Hôpital, Lafond,...) nécessite soit le développement synchronisé de nouveaux espaces résidentiels et/ou d'activités, avec des opérations tiroirs, soit une stratégie, sur du long terme, d'anticipation foncière (accompagnement à la relocalisation d'activités par exemple) ;
- la volonté propre et individuelle des propriétaires actuels repoussant leur départ, par exemple les casernes et autre fonciers de l'Etat.

L'activation des gisements fonciers restant en secteur de projet diffèrera de celle connue les années précédentes. D'un flux activé « spontanément » par les acteurs privés, il sera nécessaire d'engager des moyens d'ingénierie, fonciers et opérationnels pour mener à bien ces projets dans un laps de temps acceptable.

Territorialisation du bilan

Le PLUi prévoyait la production de 1 900 logements par an dont 66 % dans les zones déjà urbanisées. En 2018 sur les 1 910 logements autorisés, 79% le sont en zone déjà urbanisée, en 2019 87% et en 2020 84%.

En outre, tous les secteurs de l'agglomération, et pas seulement les zones les plus denses de l'unité urbaine centrale, dépassent à la fois leurs objectifs de production de logement et leurs objectifs de densification. En effet, les vitesses d'activation imaginées ont été doublées, voire triplées pour certains gisements.

Cette performance notable en termes d'intensification des tissus depuis trois ans fait que 25 % des gisements en intensification ont été consommés. Le potentiel foncier restant pour les grands projets et la production de logements sociaux s'amenuise et devient de plus en plus difficile à libérer car 45 % des logements autorisés le sont dans les gisements les plus faciles à mobiliser : les friches, espaces mutables et dents creuses identifiés au

PLUi. En effet, 25% des dents creuses, 12% des friches et 32 % des ensembles bâtis mutables ont été consommés, soit respectivement 15, 12 et 50 ha pour 2 670 logements autorisés. Dans certaines communes, comme Lagord, Puilboreau, Esnandes, Thairé et Châtelailon-Plage, ce sont plus de 50 % de ces gisements qui ont été investis.

Au-delà de ce gisement identifié, est apparu un autre type de gisement qui n'avait pas pu être estimé : la démolition-reconstruction réalisée en dehors de secteurs de projets (friches, dents creuses, espaces bâtis mutables) dans le cadre de grands projets de promotion. Sur 3 ans cela représente 1 230 logements autorisés (soit 22% de la production totale) et principalement dans l'unité urbaine centrale et Châtelailon-Plage, dans les zones UU, UL 2, UM5 et UV4 du PLUi, donc en partie dans des zones pavillonnaires, suscitant une évolution notable des cadres de vie.

Par contre, le gisement en auto promotion en diffus a été utilisé pour autoriser 1 080 logements en 3 ans, soit 18% du stock (sur un stock de 42 000 unités foncières, soit 2 840 ha de parcelles potentiellement évolutives). La vitesse de mobilisation constatée est légèrement en dessous des estimations escomptées, soit 0,9 % au lieu de 1%. Si la densification douce a été dynamique dans le périurbain (145 logts/ an), elle n'a pas atteint ses objectifs dans l'unité urbaine centrale et les pôles d'appui. Des communes comme Sainte-Soulle, Vérines, Croix-Chapeau, Clavette, Dompierre-Sur-Mer, Saint-Vivien, Thairé, Esnandes ont dépassé leurs objectifs avec des vitesses d'activation supérieures à 1,2 % du stock.

Les freins observés à la mobilisation du foncier peuvent être qualifiés selon 3 objets :

- des secteurs avec une dureté foncière importante (fort morcellement, refus de vente des propriétaires...);
- une nature même des sites concernés soumise à fort aléa (pollutions potentielles des sols et/ou du bâti, bâtiments dégradés...);
- enfin, le manque de contextualisation du projet envisagé conduisant à des approches capacitaires maximalistes et des attentes en termes de valorisation déconnectées de la réalité opérationnelle : conciliation des objectifs de qualité - place de la nature, pleine terre, gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP)...- , de contextualisation – intégration au contexte urbain, relation aux voisinages - et d'optimisation du foncier.

Volet économique

Sur le volet économique, la volonté de la CdA est de proposer des parcs d'activités équilibrés par activités (tertiaire, commerciales, artisanales, industrielles et logistiques). On retrouve ainsi les Parcs commerciaux de Beaulieu à Puilboreau et d'Angoulins, le parc tertiaire de Technocéan à La Rochelle et à Lagord et les parcs mixtes (artisanat et petite industrie) à Aytré, Dompierre-sur-Mer, Nieul-sur-Mer, l'Houmeau, Sainte Soulle et Saint Xandre. Enfin les parcs industriels et logistiques sont implantés à La Rochelle, Périgny et Sainte Soulle.

L'agglomération de La Rochelle est un territoire particulièrement dynamique. Les demandes d'implantation d'entreprises exogènes et d'extension d'entreprises endogènes se poursuivent à rythme quasi constant. Le rythme de commercialisation (2010/2020) est globalement de 5,44 ha soit 2,92 ha pour l'industrie, 0,40 ha pour le commerce, 1,77 ha pour l'artisanat et de 0,34 pour le tertiaire.

Actuellement les stocks de terrains à vocation mixte (artisanale et petite industrie) sont quasi inexistants. Seul le Parc d'Activités du Radar à Sainte Soulle sur 1,5 ha permettra l'accueil d'entreprises artisanales pour une année encore (achèvement de la commercialisation envisagée fin 2022), dans l'attente de la commercialisation du parc d'activités de l'Aubréçay. La commercialisation du Parc Industriel de Périgny sera achevée fin 2021. A l'avenir, seul le Parc Industriel et logistique de Sainte-Soulle (actuellement 13 ha soit 6 ans de stock) pourra accueillir des entreprises industrielles..

Par ailleurs, la CDA de La Rochelle a la volonté d'optimiser et de densifier les parcs d'activités existants. Une 1^{ère} étude a été lancée sur 2020 et 2021 sur 5 parcs d'activités anciens susceptibles d'être densifiés au regard des taux d'emprise du bâti. Ainsi les parcs d'activités de Périgny, d'Aytré Belle aire sud, de Croix Fort à St Médard/St Christophe, des Greffières à Lagord et les Bonneveaux à St Vivien ont fait l'objet d'une étude fine des parcelles susceptibles d'être densifiées.

Le potentiel de densification représente 11 ha environ sur les 1 250 ha de parcs d'activités, en tablant sur des terrains en « dents creuses » disponibles plus facilement :

- 2 ha à Croix-Fort à Saint-Médard-d'Aunis / Saint-Christophe
- 6 ha à Périgny
- 2 ha à Belle aire sud à Aytré
- 1 ha aux Bonneveaux à Saint Vivien

La logique de libération des parcelles n'est par ailleurs pas comparable à celle de l'habitat. Elle ne se réalisera qu'à long terme. Compte tenu des prix actuels du foncier économique, les propriétaires n'ont aucun intérêt à céder leurs parcelles disponibles. En effet le ratio « prix du terrain » / chiffre d'affaire de l'entreprise n'est pas du tout propice à la vente directe du terrain. La densification et l'optimisation des parcs d'activités se réalisera par des investissements locatifs initiés par les chefs d'entreprise qui seront plus longs et coûteux à mettre en œuvre qu'une simple cession de terrain. Lors des entretiens réalisés au cours de l'étude de densification avec les chefs d'entreprises, 3 scénarii sont ressortis pour utiliser les surfaces encore disponibles :

- Agrandir les locaux pour l'entreprise
- Construire de nouveaux locaux plus adaptés pour l'entreprise et louer les anciens locaux
- Investir dans du locatif

Les enseignements opérationnels de l'étude de densification font ressortir la volonté pour les chefs d'entreprises :

- la volonté pour les chefs d'entreprises :
- d'investir à moyen ou long termes plutôt que vendre un terrain nu pour de faibles recettes immédiates,
- d'investir dans le cadre de vie au travail pour mieux recruter,
- de construire en premier pour son entreprise en pensant à la revalorisation revente / en location après son départ.

- des difficultés importantes pour la CdA à mobiliser les entreprises individuellement.

Enfin, aucun gisement disponible n'a été identifié dans les autres parcs d'activités de l'agglomération.

ARTICLE 4 - OBJECTIFS DE LA CONVENTION-CADRE THEMATIQUE

L'objectif de la convention thématique concernant le recyclage foncier est double :

- permettre la réalisation d'opérations de développement économique, d'habitat et autres projets mixtes d'intérêt communautaire dans le cadre de conventions sectorielles et/ou opérationnelles en réponse aux objectifs définis ci-après.
- définir les différentes modalités de travail entre la CdA, les éventuelles communes membres et l'EPFNA.

Dans la continuité du partenariat entre la CdA, les communes-membres et l'EPFNA, les principes suivants sont mis en œuvre afin de répondre aux enjeux du territoire :

- participer à l'atteinte des objectifs de la CdA en termes d'objectifs ZAN et ERC ;
- favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales ;
- limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- privilégier la réhabilitation des zones en friches ;

- subordonner la création ou l'extension des parcs d'activités économiques, à leur proximité et articulation à d'autres parcs d'activités et leur proximité aux infrastructures routières ou ferroviaires.
-

Plus spécifiquement en termes de recyclage foncier, les conventions sectorielles et/ou opérationnelles auront pour objectifs de permettre :

- la mobilisation des fonciers complexes, difficilement mutables ;
- la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés au service de la production de logements, d'équipements ou d'activités économiques ;
- la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants ;
- la maîtrise de la qualité des logements, que ce soit en termes de configuration ou d'attractivité de l'environnement immédiat comme sur les plans environnementaux et énergétiques ;
- le développement de projets urbains à forte ambition environnementale, sociétale et adaptée à chaque contexte urbain et paysager dans lequel le projet s'inscrit.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS

L'EPFNA réalisera, au bénéfice de la CdA et des communes membres, et dans le cadre des conventions opérationnelles, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- des acquisitions foncières par voie amiable, de préemptions par délégation de la CdA et d'expropriations ;
- des travaux de démolition-dépollution le cas échéant;
- l'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions ;
- la gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités ;
- le cas échéant et si la collectivité le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations, en tenant compte de la concertation et de ses conclusions.

L'EPFNA s'engage à :

- tenir informée la CdA des acquisitions foncières, de l'état des stocks et des coûts de portage pour chaque convention opérationnelle, sous la forme d'un rapport annuel à la collectivité
- tenir informée la CdA, en temps réel, des discussions, des négociations foncières avec les propriétaires, des éventuelles difficultés et points de vigilances...
- associer étroitement toutes les parties prenantes (commune(s) et CdA) à la réalisation d'études urbaines et capacitaires

La CdA s'engage, en lien avec les communes, à :

- assurer le relais auprès des communes, dans une logique de vision d'ensemble ;
- communiquer à l'EPF NA les éléments permettant d'éclairer son intervention (études, données liées au secteur ou foncier en sa possession, réflexion urbaine sur le secteur de projet, état du gisement mobilisable sous SIG, ...) ;
- assurer le suivi administratif des conventionnements (préparation, validation, suivi des circuits de signature,...) et des actions menées par l'EPF NA ;
- organiser les temps d'échanges nécessaires en fonction des actualités (groupe de travail, comités techniques, comité de pilotage,...).

ARTICLE 6 – MODALITES DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre thématique et le cas échéant d'une convention sectorielle. **La CdA** s'engage à signer toutes conventions sectorielles et/ou 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 CdA au préalable.

Si **l'EPCI** est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera 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 sectorielles et/ou opérationnelles devront se faire avec **l'EPCI**. En tout état de cause, **l'EPFNA** s'engage à tenir informée **la CdA** 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 CdA. Ces études seront réalisées en étroite collaboration des parties prenantes à tous les stades. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes et des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre **l'EPFNA** et les collectivités concernées.

L'intervention de **l'EPFNA** au service des projets des communes et de la CdA sera facilitée par la mise en place, à l'initiative de la CdA, de rendez-vous ou de réunions récurrentes avec les communes sollicitant l'intervention de l'EPFNA. Cette mutualisation doit permettre de faciliter les échanges et ainsi garantir la cohérence des actions engagées.

Deux types d'instances sont ainsi mises en place :

- des réunions de travail technique au format adapté en fonction des secteurs concernés. Pour les projets de compétence CdA, une récurrence de réunion toutes les 2 semaines est proposée et sera adaptée en fonction des actualités.
- des instances politiques (format COPIL) se réunissant 3 à 5 fois l'an.

Les modalités d'intervention de l'EPF NA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisation 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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 7 – ETAPES D’UNE CONVENTION OPERATIONNELLE ET/OU SECTORIELLE, OFFRE DE SERVICE DE L’EPFNA ET APPUI DE LA CDA DE LA ROCHELLE

Etapas d'une convention de projet	Objectif opérationnel	Solutions opérationnelles	Appui de la CdA de La Rochelle	Offre de l'EPF NA	Actions communes
Pré-conventionnelle	Etudier et partager l'opportunité d'un conventionnement EPF NA avec une commune	Pré-étude de la demande d'une collectivité	Diagnostic communal : la CdA propose aux communes de réaliser un diagnostic communal afin de conforter la connaissance des enjeux locaux Avis d'opportunité et d'éclairage de la CdA sur le projet de la collectivité (pertinence, risques, cohérence avec les enjeux du territoire)	Analyse de la demande de la collectivité et de la CdA qui sollicitent un accompagnement de l'EPF NA afin d'évaluer les risques éventuels à la sortie	Rencontre avec la collectivité afin d'étudier son besoin et proposer de manière commune un programme d'études adapté : Hyp 1 : convention opérationnelle sur la base de sites identifiés Hyp 2 : convention d'études pour identifier des sites, sans possibilité d'acquérir Hyp 3 : convention sectorielle déclinée en convention(s) opérationnelle(s)

<p>Hyp 1 : Sous convention opérationnelle (pour acquérir)</p>	<p>Sécuriser la sortie opérationnelle des projets</p>	<p>Etudier la faisabilité du projet de la commune, et si possible identifier le porteur de projet dès en amont des acquisitions</p>	<p>- Analyse des conditions réglementaires et opérationnelles de la sortie des projets (PLUi et OAP spatialisées, PLH, territoire zéro Carbone etc.), n'acheter que certains fonciers bloquants par ex ou permettant la desserte d'un cœur d'ilot Appui à la réalisation des études à mener, éventuellement par la CdA, l'EPF NA ou la commune Appui à l'identification d'opérateurs / porteurs de projet sur la base du projet souhaité par le titulaire de la convention</p>	<p>Le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> • Etude de faisabilité / étude capacitaire : étudier la faisabilité d'un projet au regard des règles d'urbanisme et du contexte et étudier les éléments financiers du projet • Etude en requalification : faisabilité technique, réglementaire et financière du projet de réhabilitation Appui à l'identification d'opérateurs / porteurs de projet sur la base du projet souhaité par le titulaire de la convention</p>	<p>Travail en commun sur le lancement, le suivi et le rendu de ces études</p>
		<p>Cibler les perspectives de sortie des projets en amont des acquisitions : qui, quoi, comment ?</p>	<p>Développement de partenariats conventionnels avec des opérateurs au soutien des projets de centre-bourg : CdC Habitat, OPH de la CdA, Soliha, SEMDAS, investisseurs privés</p>	<p>Développement de partenariats conventionnels notamment sur la partie commerce : partenariat EPF NA en cours avec la SEMPAT 17, dispositif ma Boutique à l'Essai, Habitat Humanisme et le cabestan pour la gestion du patrimoine et le logement transitoire</p>	<p>Mobiliser les acteurs et coordonner les réseaux au service de sortie de projet</p>
		<p>Sécuriser financièrement et qualitativement la réalisation du projet</p>	<p>Mobilisation de la mission d'appui aux communes</p>	<p>Direction de l'EPF NA « RSE, Achats et Financements publics » Aide à la candidature aux appels à projets et AMI identifiés, connaissance des dispositifs nationaux et locaux Mise en place d'un dispositif obligatoire pour les centres bourgs et les réserves foncières de paiement anticipé échelonné Possibilité de développer la cession d'usufruit d'immeubles bâtis portés par l'EPF NA pour contribuer à leur remise en état et en exploitation dès l'acquisition par l'EPF NA</p>	<p>Sécuriser la faisabilité financière des projets</p>

<p>Hyp 2 : Sous convention d' études (pas d' acquérir)</p>	<p>Définir une stratégie et cibler des sites pour répondre aux enjeux locaux et sécuriser l'intervention</p>	<p>Accompagner la commune dans une meilleure connaissance du contexte local et dans la faisabilité de son projet</p>	<p>Apporte un avis / visa sur la note d'enjeux de synthèse intégrant la synthèse des études réalisées et les propositions de l'EPF NA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Etude de gisement : cibler les emprises mutables • Etude sur le foncier commercial : faisabilité technique et financière du projet 	<p>Etablir un tableau des duretés foncières par type et raisons de la dureté pour définir une liste des sites d'intervention avec ordre de priorité, moyens d'actions donnés, qualification des actions à faire en raison du motif de la dureté, etc.</p>
<p>Sous convention (entre l' acquisition et la cession)</p>	<p>Modalités de gestion du patrimoine afin de maintenir en état les biens acquis, éviter les squats, et valoriser le portage foncier si possible</p>	<p>CMD, COP, CMD SAFER, les partenariats avec les associations locales</p>		<p>Partenariat EPF NA/SAFER Direction partenariat et innovation (aide à la décision sur recherche d'occupants) ;</p>	<p>Sécurisation des contrats et occupations</p>
<p>Cession</p>	<p>Respect du calendrier et du projet envisagé</p>		<p>Appui au pilotage de la concertation et de l'informations aux riverains du projet en lien avec la collectivité</p>		

ARTICLE 8 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

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

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

La présente convention fera l'objet d'une revue de projets, visant à assurer pour chaque opération et chaque convention, un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre les signataires et **l'EPF NA** destinée à :

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

ARTICLE 9 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre thématique entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au **31 décembre 2026**. Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de **l'EPFNA**, ou une évolution de la politique locale de l'EPCI, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre thématique.

La présente convention cadre thématique ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation de l'une de ses 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 thématique et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, les conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre thématique.

ARTICLE 10 - CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention d'objectifs, 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 3 exemplaires originaux

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

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

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, n°
20..... en date du 2021.

ANNEXE : carte de la CdA couverte par des conventions en vigueur



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-139

Convention Cadre Thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de réserve foncière entre Communauté d'Agglomération 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 Cadre Thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de réserve foncière entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la CdA de La Rochelle (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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention Cadre Thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de réserve foncière entre la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'opérations de réserve foncière.

Contexte : Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA travaillent conjointement dans le cadre de conventions sectorisées. Ce partenariat a permis l'acquisition de 210 fonciers sur l'ensemble du territoire de la CdA. Ce chiffre représente 110 ha de fonciers maîtrisés pour un montant total de 38 millions d'euros.

Les secteurs d'interventions sont de trois types :

- à dominante d'habitat, en particulier sur les secteurs du Boulevard Sautel et du Boulevard Joffre Rompsay à La Rochelle (dès 2011), ainsi que sur des sites en dehors de la Ville-centre comme le secteur des Cottés-Mailles à Aytré en 2012 (450 logements en projet) ou encore la ZAC de la Gare à Dompierre-sur-Mer en 2010 (400 logements en projet) ;
- en faveur du développement économique, notamment pour l'Atlanparc de Sainte-Soulle dès 2012 ;
- des projets mixtes structurants pour la revitalisation des centres-bourgs, par exemple sur les communes d'Esnandes et de Clavette.

Néanmoins, à l'heure de la transversalité et de la mixité sociale et des fonctions, ce modèle de convention a montré ses limites dans la pratique. Il est devenu nécessaire qu'il puisse évoluer vers un mode de partenariat adapté à chaque thématique identifiée : requalification et densification d'espaces en tension (boulevards, zones d'activités), centres-bourgs, et réserves foncières de long terme.

Projet : La présente convention cadre thématique a pour objet de définir les objectifs partagés par la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, de définir la stratégie foncière de la CdA de La Rochelle en matière de constitution de réserves foncières en définissant les zones d'intervention prioritaires, de définir les modalités de partenariat entre la CdA de La Rochelle, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions sectorielles et opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de la CdA de La Rochelle et de l'EPFNA, et enfin de préciser les modalités et objectifs d'intervention de l'EPFNA en matière de constitution de réserves foncières.

Durée : jusqu'au 31 Décembre 20226

Montant : Néant (convention cadre)

Garantie de rachat : Néant (convention cadre)

Périmètre : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

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



**CONVENTION-CADRE THEMATIQUE N° 17-21-...
D'APPUI A LA STRATEGIE FONCIERE DE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE
EN MATIERE DE RESERVES FONCIERES**

ENTRE

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

ci-après dénommée « **la collectivité** » ou la « **CdA** »

d'une part,

Et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part,

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Située au Nord-Ouest du département de la Charente-Maritime, la CdA de la Rochelle profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce à sa proximité avec les îles de Ré, d'Oléron, d'Aix et Madame.

Créée le 24 décembre 1999, la CdA de La Rochelle regroupe aujourd'hui 28 communes depuis son extension en 2014, dont 9 communes en bord de mer. Le territoire s'étend sur près de 327 km² dont 70 km de côtes, 60% de terres agricoles et 10% voués aux marais, qui abritent une biodiversité remarquable. Il compte également moins d'1/3 de zones urbanisées et 20% d'espaces reconnus pour leur intérêt écologique.

La CdA de La Rochelle est limitrophe de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et de la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan. Elle se situe également à égale distance entre les Métropoles de Nantes, Bordeaux et la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. L'intercommunalité est particulièrement bien desservie en termes de voirie avec l'A10 à proximité, ainsi qu'un réseau ferré permettant de rejoindre Rochefort, Bordeaux, Niort, Poitiers, Paris ou encore Nantes.

Sa population comptait 171 811 habitants en 2018 avec une perspective d'augmentation de 23 000 habitants d'ici 2040, soit une densité de 525 habitants par kilomètre carré. Ces chiffres en font la structure intercommunale la plus peuplée de tout le département et la 5^e agglomération la plus peuplée de Nouvelle-Aquitaine. Depuis 2011, l'intercommunalité bénéficie d'une croissance démographique soutenue (0,8% de croissance constatée entre 2012 et 2017) et portée par l'excédent migratoire. Elle accueille de nombreux retraités mais aussi une population plus jeune d'étudiants.

Une forte tension sur le marché du logement est enregistrée. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire annonce une production de 1 936 logements annuels. Il vise à regagner des habitants dans l'unité urbaine centrale, donc dans les espaces les mieux desservis et les plus équipés afin de limiter l'étalement urbain.

De plus, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé en décembre 2019, favorise le recyclage urbain et limite les projets en extension urbaine, en réponse aux objectifs d'accueil de population du territoire. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre aux enjeux de son territoire.

Ce dynamisme démographique s'accompagne d'un réel dynamisme économique. Ainsi, le territoire de l'agglomération accueille 12 655 entreprises pour 66200 salariés et avec un rythme de commercialisation des espaces commerciaux de l'ordre de 6ha/an.

Dans cette optique, la CdA de La Rochelle est couverte par un SCoT approuvé le 11 avril 2011. L'approbation du SCoT commun entre la CdA de La Rochelle, les Communautés de Communes Aunis Sud et Aunis Atlantique est prévue pour 2023.

Les enjeux du territoire sont notamment les suivants :

- un secteur tendu, attractif pour l'habitat accusant un retard de production de logements sociaux (65 PLS / an vs un objectif de 125 ; 474 LLS agréés par an vs un objectif de 501/ an ; mais avec une production de logements dynamique, qui dépasse les objectifs du PLH ;
- des objectifs de rattrapage pour 8 communes dites "SRU" et 2 en constat de carence ;

- des prix de logements en hausse continue excluant une frange de la population, en particulier les jeunes ménages avec enfants, se logeant en 3ème couronne voire en dehors du territoire de l'agglomération, dans des secteurs compatibles avec leurs budgets ;
- une population vieillissante, tout particulièrement sur l'unité urbaine centrale ;
- des secteurs de friches dans les bourgs ruraux difficiles à mobiliser, nuisant au mouvement de recyclage urbain en 2° couronne ;
- de nombreux projets d'aménagement développés sur le territoire tout mode confondu (portage public, opération négociée avec des opérateurs,...) offrant une capacité à faire, à donner à voir et à essaimer en termes de production de logements, d'innovations énergétiques, sociétales et écologiques.

Dans ce contexte les problématiques foncières de la CdA sont les suivantes :

- un risque de spécialisation sociale du territoire ;
- une accession à la propriété difficile pour les populations originaires du territoire en raison du prix de l'immobilier et du foncier ;
- une offre très limitée de fonciers constructibles en extension entraînant une envolée des prix et une forte pression foncière sur les espaces non urbanisés (zones 2AU du PLUi en particulier) ;
- des gisements fonciers identifiés dans de nombreuses communes nécessitant une action de la collectivité pour permettre leur optimisation et leur activation ;
- la recherche constante d'une maîtrise des prix d'acquisition, tout acteur confondu, pour permettre de concilier qualité opérationnelle, adaptation aux contextes et performances environnementales,
- une économie du foncier afin de préserver la fonction nourricière des terres et de limiter l'imperméabilisation des sols.

La CdA de La Rochelle a montré sa volonté, notamment à travers ses documents cadre, de construire un développement territorial permettant de répondre aux besoins de maintien et d'accueil de population (en particulier par la production de logements sociaux et abordables), de développement des activités économiques (et de l'emploi) et d'assurer ce développement dans une recherche de mixité des fonctions urbaines et des usages (proximité des commerces, services, emplois, loisirs avec les lieux d'habitation).

Territoire en forte tension, la CdA a souhaité se doter d'une stratégie foncière globale à la hauteur des enjeux, à travers notamment la production d'un plan d'orientations foncières (POF) puis d'un programme d'actions foncières (PAF) attendus en 2022. En parallèle, elle poursuit l'élaboration de sa stratégie foncière en matière agricole et de biodiversité.

Par ailleurs, la CdA est engagée dans une démarche très volontariste d'accompagnement des mutations sociétales liées aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effets de serre et d'adaptation au changement climatique à travers la démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » (LRTZC). Cet objectif s'infuse dans toutes les politiques portées par la CdA et ses partenaires. L'ensemble des projets développés dans le cadre des conventionnements aura ainsi vocation à s'inscrire dans ces objectifs : sobriété et place de l'usager.

A noter enfin, que la CdA formalise, pour début 2022, une démarche qualité dans l'aménagement et la construction qui a vocation à préciser les performances qualitatives attendues sur les projets (environnementales, bas carbone, participation citoyenne, qualité du logement...) ainsi que le processus d'élaboration avec les porteurs de projet.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'EPF NA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPF NA 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 NA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- le développement économique,
- la revitalisation urbaine et commerciale des centre-bourgs et centre-villes,
- la lutte contre les risques et la protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPF NA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPF NA, 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.

L'EPF NA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Contractante 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION CADRE THEMATIQUE

La présente convention cadre thématique remplace la convention cadre n° 17-15-004 relative à la politique de l'habitat et la convention n° 17-18-090 d'appui à la stratégie foncière en matière de développement économique à compter de la signature des présentes.

Les conventions opérationnelles en vigueur pourront être modifiées par avenant afin d'intégrer les nouvelles orientations partenariales énoncées dans la présente convention cadre.

1.1 Objet de la convention

La présente convention-cadre thématique a pour objet :

- **définir la stratégie foncière** de la CdA de La Rochelle en matière de constitution de réserves foncières en définissant les zones d'intervention prioritaires,
- **définir les modalités de partenariat** entre la CdA, les communes et l'EPF NA dans le cadre de conventions opérationnelles,
- **préciser les modalités d'intervention** de l'EPF NA en matière de constitution de réserves foncières.

L'EPFNA accompagnera la CdA et, le cas échéant, les communes membres, au service de leurs projets de **réserves foncières**, au titre de son PPI.

1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, en particulier :

- la production de logements ;
- le développement économique.

Les parties conviennent que la présente convention cadre thématique a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 Novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3 Contexte de la convention

Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA travaillent conjointement dans le cadre de conventions sectorisées. Ce partenariat a permis l'acquisition de 210 fonciers sur l'ensemble du territoire de la CdA. Ce chiffre représente 110 ha de fonciers maîtrisés pour un montant total de 38 millions d'euros.

L'intervention de l'EPFNA s'est en effet déclinée à travers une première convention-cadre " habitat " signée le 5 novembre 2009 avec une échéance fixée au 31 décembre 2014, prorogée par avenant jusqu'au 30 juin 2015. S'en est suivie une seconde convention-cadre portant sur la mise en place d'une stratégie foncière en matière d'habitat. Signée le 7 juillet 2015, elle a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 16 août 2017 pour acter le transfert de compétence « Opérations d'aménagement d'intérêt communautaire » et l'adoption du PLH, et d'un avenant n°2 signé le 20 décembre 2019 pour mettre en conformité la convention avec le Plan Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPF NA et la proroger jusqu'au 31 décembre 2022. Cette convention-cadre a ensuite été déclinée en conventions opérationnelles par projet.

Les secteurs d'interventions sont de trois types :

- **pour des projets à dominante d'habitat**, en particulier sur les secteurs du Boulevard Sautel et du Boulevard Joffre Rompsay à La Rochelle (dès 2011), ainsi que sur des sites en dehors de la Ville-centre comme le secteur des Cottes-Mailles à Aytré en 2012 (450 logements en projet sur le périmètre de la ZAC),

Convention cadre thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de réserves foncières

Paraphes

5

le secteur de Champ-Pinson à Nieul-sur-Mer en 2016 (400 logements en projet) ou encore la ZAC de la Gare à Dompierre-sur-Mer en 2010 (400 logements en projet) ;

- **pour des projets en faveur du développement économique**, notamment pour l'Atlanparc de Sainte-Soulle dès 2012. A ce titre, une convention cadre développement économique a été signée, ainsi que trois conventions opérationnelles relatives au développement des parcs d'activité qui n'ont fait l'objet d'aucunes interventions ;
- **pour des projets mixtes structurants pour la revitalisation des centres-bourgs**, par exemple sur les Communes d'Esnandes et de Clavette.

Néanmoins, à l'heure de la transversalité et de la mixité sociale et des fonctions, ce modèle de convention a montré ses limites dans la pratique. Il est devenu nécessaire qu'il puisse évoluer vers un mode de partenariat adapté à chaque thématique identifiée : requalification et densification d'espaces en tension (boulevards, zones d'activités), centres-bourgs, et réserves foncières de plus long terme.

Les interventions relatives à de l'habitat et du développement économiques ont découlé sur des conventions cadre associées conclues spécifiquement sur ces deux thématiques. En revanche, **pour les interventions de l'EPF dans les secteurs de centre-bourg, elles ont été faites en déclinaison par défaut de la convention cadre habitat, montée pour s'appliquer aux projets comprenant essentiellement du logement.**

Or, la CdA de La Rochelle a montré sa volonté, notamment à travers ses documents cadre, de construire un développement territorial permettant :

- de répondre aux besoins de maintien et d'accueil de population (en particulier par la production de logements sociaux et abordables) et de développement des activités économiques (et de l'emploi) ;
- d'assurer ce développement dans une recherche de mixité des fonctions urbaines et des usages (proximité des commerces, services, emplois, loisirs avec les lieux d'habitation).

Ce double objectif doit se traduire, de façon complémentaire, par :

- des interventions **prioritaires** en dent creuse ou en recyclage de l'existant dans des zones déjà urbanisées sous tension : **mobilisation et optimisation** ;
- une intervention plus ciblée sur les secteurs de centralité, tout particulièrement en redynamisation des centres-bourgs : **redynamisation et mixité** ;
- une intervention très encadrée sur des secteurs en extension, positionnés dans le cadre du PLUi sur la base de l'analyse de l'armature urbaine territoriale (proximité des emplois, services, équipements et commerces, transports alternatifs à la voiture). Ce type d'intervention doit venir en complément des actions d'intensification, par nature complexes, souvent plus longues à mener et pas toujours à même de répondre aux objectifs de production quantitatifs de logements, tout particulièrement sociaux et abordables et d'activités : **quantité et conditionnalité**.

Le conventionnement avec l'EPFNA fait partie intégrante de la stratégie foncière en cours de redéfinition par la CdA.

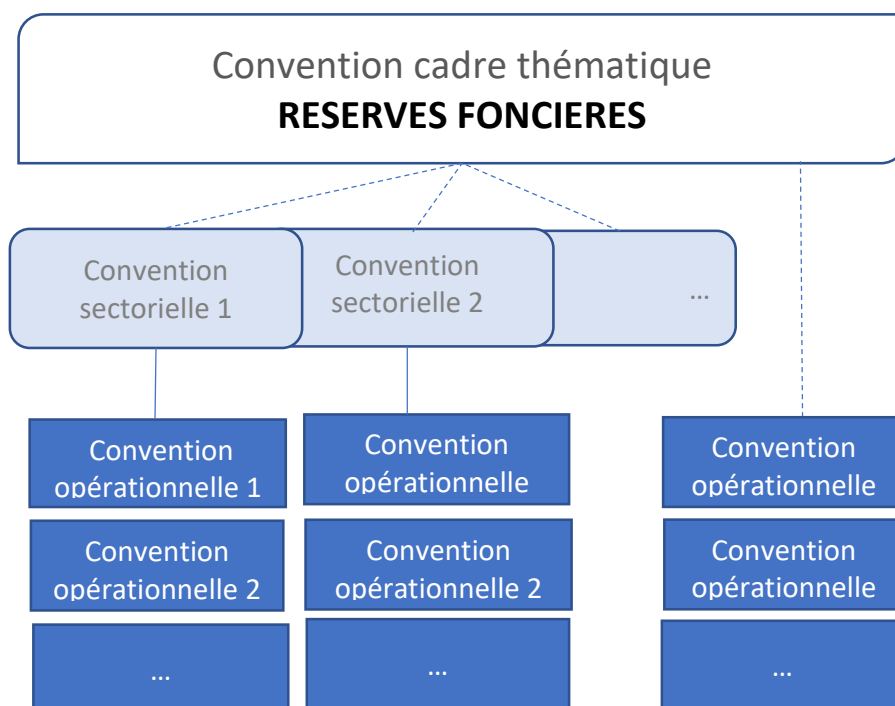
La présente convention-cadre permettra d'assurer la cohérence des interventions de l'EPFNA avec les démarches impulsées par la CdA de la Rochelle et les communes-membres et portées dans le cadre de conventions opérationnelles.

ARTICLE 2 – STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.

Le modèle conventionnel suivant a été pensé pour pouvoir s'adapter à la thématique identifiée, permettre un accompagnement ciblé des territoires, ainsi qu'une sécurisation des interventions.

L'architecture du conventionnement s'organise en 3 niveaux :



2.1 La convention cadre thématique

Signée entre la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, la convention cadre thématique est bipartite. Elle permet d'assurer une cohérence entre l'intervention foncière, les grands enjeux d'intervention et les objectifs partagés sur le territoire de compétence. Elle s'appuie sur les orientations contenues dans le PPI de l'EPFNA, dans les politiques communautaires et supra communautaires (PLH, SCot, Sradet etc...) pour structurer et faciliter l'action foncière.

La présente convention sera axée sur le **volet de** la réserve foncière Elle permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec **la CdA**, dans le cadre de conventions opérationnelles dont **la CdA** sera signataire.

2.2 La convention sectorielle

La convention sectorielle est une déclinaison de la convention cadre thématique. Tripartite, elle est conclue entre la Commune, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA lorsque plusieurs projets sont envisagés sur un même secteur géographique.

Ce document sert de support à un accompagnement permettant :

- la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique ;
- la réalisation d'étude en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA pour permettre de la faisabilité technique et financière d'une opération.

Elle n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles mais elle ne permet pas de réaliser d'acquisition. Elle formalise :

- les modalités techniques et administratives de partenariat entre les parties ;

Convention cadre thématique d'appui à la stratégie foncière en matière de réserves foncières

Paraphes

7

- les objectifs partagés d'interventions foncières sur un secteur défini ;
- les dépenses nécessaires à la maîtrise foncière hors dépenses d'acquisition (études, DUP...) ;
- les engagements et obligations que prennent **la CDA de La Rochelle et l'EPFNA**.

2.3 La convention opérationnelle

La mise en œuvre des projets est réalisée au travers de conventions opérationnelles. Leur vocation est de déterminer de manière précise la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié.

La convention opérationnelle est une déclinaison de la convention structurelle lorsque plusieurs interventions foncières sont engagées sur un même secteur.

Elle peut être attachée le cas échéant à une convention cadre thématique.

ARTICLE 3 - ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE EN TERMES DE CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES

Définition

La constitution d'une réserve foncière correspond à l'acquisition progressive de parcelles bâties ou non, dans l'intérêt général, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement. Elle obéit à une stratégie d'acquisition qui présuppose une réflexion préalable de la/des collectivités.

Elle pourra porter à la fois sur des secteurs d'aménagement d'ensemble directement opérationnels (en 1AU ou U et généralement couverts par une orientation d'aménagement et de programmation au PLUi) ou sur des secteurs de réserves amenés à être mobilisés à moyen/long termes au PLUi (2AU). Sur ces derniers, il s'agit d'acquérir des terrains dont l'affectation des sols et le programme d'utilisation ne sont pas encore définis avec précision afin de ne pas compromettre leur usage ultérieur, qu'il s'agisse d'habitat, d'activité, d'équipements publics ou plus largement de mixité des fonctions.

Constitution de réserves foncières

D'un point de vue quantitatif, le PLUi approuvé en décembre 2019, en réponse aux objectifs de développement fixés, avait ouvert un stock de 189 ha en zone 1AU (en extension et en intensification) pour l'habitat. Si les performances sont bonnes en intensification (projets en cours d'urbanisation à Clavette, Thairé, Salles sur mer ...), à ce jour les performances d'usage des secteurs en extension sont assez faibles sauf pour les projets en ZAC (L'Houmeau, Dompierre, St Xandre), notamment en raison du temps que prennent à se développer un certain nombre de projets urbains dont les permis sont tout juste déposés en 2020 : ex. le secteur des Quatre chevaliers à La Jarne (8,3ha). Plusieurs grands projets ne sont pas encore au stade des permis : Baillac Mallemort, La Jarrie, Bongraine à Aytré, Puy Mou à Lagord, Champ Pinson à Nieul, ... représentant des surfaces très conséquentes.

La future modification de droit commun du PLUi, prévue pour être approuvée en 2023, ambitionne d'ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2AU pour l'habitat, principalement dans des secteurs de 2e couronne. Avec pour exception Périgny et Puilboreau (qui n'ont quasiment plus de stock de gisement à densifier) et qui ont des objectifs de production de logement très importants inscrits au PLH.

Sur l'activité économique, 50,7 ha sont prévus en 1AUx au PLUi et 92,4 ha en 2AUx. Des ouvertures sont également programmées dans le cadre de la modification du PLUi en cours d'élaboration.

La notion de « réserve » : porte à la fois sur le développement de secteurs en 1AU pour la réalisation d'opération d'aménagement en extension (rôle de soutien à la production de logements notamment sociaux et abordables), enjeu de maîtrise du rythme de développement, de maîtrise des prix de référence (spéculation forte, achat sans conditions suspensives, ...), de maîtrise de la qualité de l'opération qui serait amenée à se

développer (stabilisation vocation et programmation cible, préservation de l' environnement...) mais aussi dans certains cas complexes, dans des secteurs en intensification et/ou recyclage urbain.

La stratégie est proposée en 2 temporalités :

- constitution préférentiellement de réserves foncières de moyen terme visant la mise en opérationnalité sous 5 années ,
- constitution de réserves foncières de plus long terme correspondant à des secteurs en attente de développement nécessitant des études préalables ou des anticipations pour permettre la mutabilité des secteurs (par exemple activités vers logements).

ARTICLE 4 - OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE THEMATIQUE

L'objectif de la convention thématique concernant la constitution de réserves foncières est double :

- permettre la réalisation d'opérations de développement économique, d'habitat et autres projets mixtes d'intérêt communautaire dans le cadre de conventions opérationnelles en réponse aux objectifs définis ci-après,
- définir les différentes modalités de travail entre la CdA, les éventuelles communes membres et l'EPF NA.

Dans la continuité du partenariat entre la CdA, les communes-membres et l'EPF NA, les principes suivants sont mis en œuvre afin de répondre aux enjeux du territoire :

- participer à l'atteinte des objectifs de la CdA en termes d'objectifs ZAN et ERC ;
- favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales ;
- limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- privilégier la réhabilitation des zones en friches ;
- subordonner la création ou l'extension des parcs d'activités économiques, à leur proximité et articulation à d'autres parcs d'activités et leur proximité aux infrastructures routières ou ferroviaires.

Plus spécifiquement en termes de constitution de réserves foncières, les conventions sectorielles et/ou opérationnelles auront pour objectifs de permettre :

- la mobilisation le plus en amont possible du développement des opérations des emprises foncières cohérentes afin de permettre la maîtrise des prix du foncier, la capacité de production de logements en réponse aux objectifs du PLH, le développement de programmation mixte, la maîtrise des temporalités de sortie opérationnelle et enfin le développement de projets à forte ambition environnementale. Cette action sera engagée prioritairement au bénéfice des politiques en matière de logement et d'habitat, de développement économique, environnementales (au titre du ZAN et stratégie ERC) ;
- la préservation de l'environnement, notamment dans le cadre du développement du Projet Alimentaire de Territoire et de compensations environnementales ou agricoles
- l'optimisation des fonciers mobilisés au regard du contexte dans lequel le projet s'inscrit.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS

L'EPF NA réalisera, au bénéfice de la CdA et des communes membres, et dans le cadre des conventions opérationnelles, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- des acquisitions foncières par voie amiable, de préemptions par délégation de la cda et d'expropriations ;
- des travaux de démolition-dépollution le cas échéant;

- l'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions ;
- la gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités ;
- le cas échéant et si la collectivité le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations, en tenant compte de la concertation et de ses conclusions.

L'EPF NA s'engage à :

- tenir informée la CdA des acquisitions foncières, de l'état des stocks et des coûts de portage pour chaque convention opérationnelle, sous la forme d'un rapport annuel à la collectivité
- tenir informée la CdA, en temps réel, des discussions, des négociations foncières avec les propriétaires, des éventuelles difficultés et points de vigilances...
- associer étroitement toutes les parties prenantes (commune et CdA) à la réalisation d'études urbaines et capacitaires

La CdA s'engage, en lien avec les communes, à :

- assurer le relais auprès des communes, dans une logique de vision d'ensemble ;
- communiquer à l'EPFNA les éléments permettant d'éclairer son intervention (études, données liées au secteur ou foncier en sa possession, réflexion urbaine sur le secteur de projet, état du gisement mobilisable sous SIG ...) ;
- assurer le suivi administratif des conventionnements (préparation, validation, suivi des circuits de signature,...) et des actions menées par l'epf na ;
- organiser les temps d'échanges nécessaires en fonction des actualités (groupe de travail, comités techniques, comité de pilotage,...).

ARTICLE 6 – MODALITES DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre thématique et le cas échéant d'une convention sectorielle. **La CdA s'engage à signer toutes conventions sectorielles et/ou opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l'EPF NA sous condition de présentation et validation des élus de la CdA 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 sectorielles et/ou opérationnelles devront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, l'EPF NA s'engage à tenir informée la CdA 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'EPF NA 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 CdA. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes et des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPF NA et les collectivités concernées.

L'intervention de l'EPF NA au service des projets des communes et de la CdA sera facilitée par la mise en place, à l'initiative de la CdA, de rendez-vous ou de réunions récurrentes avec les communes sollicitant l'intervention de l'EPF NA. Cette mutualisation doit permettre de faciliter les échanges et ainsi garantir la cohérence des actions engagées.

Deux types d'instances sont ainsi mises en place :

- des réunions de travail technique au format adapté en fonction des secteurs concernés. Pour les projets de compétence CdA, une récurrence de réunion toutes les 2 semaines est proposée et sera adaptée en fonction des actualités.
- Des instances politiques (format COPIL) se réunissant 3 à 5 fois l'an.

Les modalités d'intervention de l'EPF NA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisation 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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 7 – ETAPES D’UNE CONVENTION OPERATIONNELLE ET/OU SECTORIELLE, OFFRE DE SERVICE DE L’EPFNA ET APPUI DE LA CDA DE LA ROCHELLE

Etapas d'une convention de projet	Objectif opérationnel	Solutions opérationnelles	Appui de la CdA de La Rochelle	Offre de l'EPF NA	Actions communes
Pré-conventionnelle	Etudier et partager l'opportunité d'un conventionnement EPF NA avec une commune	Pré-étude de la demande d'une collectivité	<p>Diagnostic communal : la CdA propose aux communes de réaliser un diagnostic communal afin de conforter la connaissance des enjeux locaux</p> <p>Avis d'opportunité et d'éclairage de la CdA sur le projet de la collectivité (pertinence, risques, cohérence avec les enjeux du territoire)</p>	Analyse de la demande de la collectivité et de la CdA qui sollicitent un accompagnement de l'EPF NA afin d'évaluer les risques éventuels à la sortie	<p>Rencontre avec la collectivité afin d'étudier son besoin et proposer de manière commune un programme d'études adapté :</p> <p>Hyp 1 : convention opérationnelle sur la base de sites identifiés</p> <p>Hyp 2 : convention d'études pour identifier des sites, sans possibilité d'acquérir</p> <p>Hyp 3 : convention sectorielle déclinée en convention(s) opérationnelle(s)</p>

<p>Hyp 1 : Sous convention opérationnelle (pour acquérir)</p>	<p>Sécuriser la sortie opérationnelle des projets</p>	<p>Etudier la faisabilité du projet de la commune, et si possible identifier le porteur de projet dès en amont des acquisitions</p>	<p>- Analyse des conditions réglementaires et opérationnelles de la sortie des projets (PLUi et OAP spatialisées, PLH, territoire zéro Carbone etc.), n'acheter que certains fonciers bloquants par ex ou permettant la desserte d'un cœur d'ilot Appui à la réalisation des études à mener, éventuellement par la CdA, l'EPF NA ou la commune Appui à l'identification d'opérateurs / porteurs de projet sur la base du projet souhaité par le titulaire de la convention</p>	<p>Le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> • Etude de faisabilité / étude capacitaire : étudier la faisabilité d'un projet au regard des règles d'urbanisme et du contexte et étudier les éléments financiers du projet • Etude en requalification : faisabilité technique, réglementaire et financière du projet de réhabilitation Appui à l'identification d'opérateurs / porteurs de projet sur la base du projet souhaité par le titulaire de la convention</p>	<p>Travail en commun sur le lancement, le suivi et le rendu de ces études</p>
		<p>Cibler les perspectives de sortie des projets en amont des acquisitions : qui, quoi, comment ?</p>	<p>Développement de partenariats conventionnels avec des opérateurs au soutien des projets de centre-bourg : CdC Habitat, OPH de la CdA, Soliha, SEMDAS, investisseurs privés</p>	<p>Développement de partenariats conventionnels notamment sur la partie commerce : partenariat EPF NA en cours avec la SEMPAT 17, dispositif ma Boutique à l'Essai, Habitat Humanisme et le cabestan pour la gestion du patrimoine et le logement transitoire</p>	<p>Mobiliser les acteurs et coordonner les réseaux au service de sortie de projet</p>
		<p>Sécuriser financièrement et qualitativement la réalisation du projet</p>	<p>Mobilisation de la mission d'appui aux communes</p>	<p>Direction de l'EPF NA « RSE, Achats et Financements publics » Aide à la candidature aux appels à projets et AMI identifiés, connaissance des dispositifs nationaux et locaux Mise en place d'un dispositif obligatoire pour les centres bourgs et les réserves foncières de paiement anticipé échelonné Possibilité de développer la cession d'usufruit d'immeubles bâtis portés par l'EPF NA pour contribuer à leur remise en état et en exploitation dès l'acquisition par l'EPF NA</p>	<p>Sécuriser la faisabilité financière des projets</p>

Hyp 2 : Sous convention d' études (pas d' acquérir)	Définir une stratégie et cibler des sites pour répondre aux enjeux locaux et sécuriser l'intervention	Accompagner la commune dans une meilleure connaissance du contexte local et dans la faisabilité de son projet	Apporte un avis / visa sur la note d'enjeux de synthèse intégrant la synthèse des études réalisées et les propositions de l'EPF NA	<ul style="list-style-type: none"> • Etude de gisement : cibler les emprises mutables • Etude sur le foncier commercial : faisabilité technique et financière du projet 	Etablir un tableau des duretés foncières par type et raisons de la dureté pour définir une liste des sites d'intervention avec ordre de priorité, moyens d'actions donnés, qualification des actions à faire en raison du motif de la dureté, etc.
Sous convention (entre l' acquisition et la cession)	Modalités de gestion du patrimoine afin de maintenir en état les biens acquis, éviter les squats, et valoriser le portage foncier si possible	CMD, COP, CMD SAFER, les partenariats avec les associations locales		Partenariat EPF NA/SAFER Direction partenariat et innovation (aide à la décision sur recherche d'occupants) ;	Sécurisation des contrats et occupations
Cession	Respect du calendrier et du projet envisagé		Appui au pilotage de la concertation et de l'informations aux riverains du projet en lien avec la collectivité		

ARTICLE 8 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

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

- la **CdA** mettra dans la mesure du possible à disposition de **l'EPF NA** des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage.
- la **CdA** et **l'EPFNA** organiseront conjointement les réunions de pilotage.

Un point pourra être fait à la demande de **l'EPF NA** et de **la CdA** pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention-cadre thématique, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de **la CdA**.

La présente convention fera l'objet d'une revue de projets, visant à assurer pour chaque opération et chaque convention, un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre les signataires et **l'EPF NA** destinée à :

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

ARTICLE 9 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre thématique entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au **31 décembre 2026**. Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de **l'EPF NA**, ou une évolution de la politique locale de l'EPCI, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre thématique.

La présente convention cadre thématique ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation de l'une de ses 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 thématique et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, les conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre thématique.

ARTICLE 10 - CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention d'objectifs, 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 3 exemplaires originaux

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

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

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, n°
20..... en date du 2021.

ANNEXE : carte de la CdA couverte par des conventions en vigueur



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-140

Convention cadre entre la Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (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 cadre entre la Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention cadre entre la CdC du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPFNA

Objet : Actualisation de la convention cadre signée en 2018 pour s'adapter aux évolutions du territoire et aux pratiques de l'EPF.

Contexte : La Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, est un bassin d'emploi et vie important de l'est de la Dordogne, en voisinage immédiat de agglomération de Brive.

Projet : Suite à l'inscription dans le programme PVD des communes de Terrasson et de Thenon, avec une extension des ORT aux pôles secondaires de Hautefort et du Lardin Saint-Lazare la Cdc du Terrassonnais veut actualiser sa convention cadre avec l'EPF qui était la première signée en Dordogne dès janvier 2018.

En effet la convention cadre actuelle fait la part belle au développement économique et notamment aux extensions de zones d'activités. Or ces dernières ne font plus parties des champs d'interventions de l'EPF et la convention opérationnelle signée au même moment avec la Cdc pour l'extension d'une ZAE et caduque depuis le début de l'année 2021.

Durée : jusqu'à la fin des conventions opérationnelles prises en application de la convention

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Sans objet

Périmètre : Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort



CONVENTION CADRE

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERRASSONNAIS HAUT PÉRIGORD NOIR**

ET

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

ENTRE

La **Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 58 avenue Jean-Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU – représentée par **Monsieur Dominique BOUSQUET**, son Président, dûment habilité par délibération n°xxxxxxxxx du Conseil Communautaire du 2021,

Ci-après dénommée « CCTHPN » ;

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 25 novembre 2021

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

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

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

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

L'EPF 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 l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, 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.

L'objet de la convention :

- ***Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes par une action cohérente sur l'ensemble du territoire de la CCTHPN, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et d'une méthode de sortie d'opérations (coûts, typologies, environnement et porteurs de projet),***
- ***Engager un repérage foncier et des études stratégiques en matière de développement économique et de mutation du foncier dédié,***
- ***Assister les communes dans leurs ambitions de développement multithématique,***
- ***Définir les objectifs partagés de la CCTHPN à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI,***

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 de droit.

La Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir

Positionnée de manière quasi centrale au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine, la Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir (CCTHPN) est un territoire à dominante rurale se situant à l'extrême Est du département de la Dordogne et au Nord du Pays Périgord Noir. S'étendant sur 568,8 km², l'EPCI regroupe 37 communes depuis le 1^{er} janvier 2019 et la création de deux communes nouvelles, dont l'une a été intégrée au sein de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme.

Le territoire de la CCTHPN apparaît comme un territoire à la géographie complexe et fragmentée. En effet, le territoire est fragmenté par sa topographie et ses entités paysagères (vallée de l'Auvézère, buttes et coteaux calcaires, vallée de la Vézère, bois et clairières). Cette fragmentation naturelle, renforcé par le faisceau de l'A89, accentue les inégalités territoriales, à l'image de la répartition de la population et des emplois (60 % de la population et 70 % des emplois sont localisés au Sud de l'axe A89).

Concernant sa structuration, le territoire est composé de plusieurs bassins de vie, eux-mêmes évoluant sous l'influence des agglomérations voisines (Brive-la-Gaillarde, Périgueux, Sarlat-la-Canéda et dans une moindre mesure par Excideuil).

En matière de dynamique territoriale, la CCTHPN comptabilise une population totale d'environ 22 788 habitants au 1^{er} janvier 2021 (source : INSEE) mais doit faire face à de nombreuses difficultés.

À titre d'exemple, et alors que le territoire avait redressé sa démographie à la fin des années 1990, la CCTHPN a amorcé un cycle de déclin démographique à partir des années 2010. Cet essoufflement démographique lié à la "chute" récente du solde migratoire, interpelle les conditions de l'attractivité résidentielle du territoire car il a pour corollaire un ralentissement de la dynamique de construction, et une croissance de la vacance résidentielle qui implique une dégradation importante du bâti au sein des centres-bourgs.

Cette spirale de décrochage est particulièrement marquée sur les centralités de bassins de vie qui sont confrontées à un contexte de dilution de leurs fonctions de centralité (fragilisation de l'offre de services et d'équipements, dévitalisation du tissu commercial de proximité, vieillissement de l'offre de logements, perte de compétitivité des entreprises du secteur industriel et manque de capacité d'accueil de nouvelles activités).

Celle-ci impacte donc principalement les communes de Terrasson-Lavilledieu, Thenon, Le Lardin-Saint-Lazare et Hautefort qui jouent un rôle central dans leurs environnements respectifs et influent sur le reste du territoire intercommunal.

Sur le thème de l'économie, celle de la CCTHPN repose, d'une part, sur l'activité industrielle présente au Sud de l'axe autoroutier. D'autre part, et de manière plus classique, sur les activités agricoles et artisanales présentes dans les communes du maillage villageois.

En outre, la CCTHPN tire également profit de son positionnement dans le Périgord Noir et de sa proximité géographique avec de grands sites touristiques, tels que : Montignac et les Grottes de Lascaux, les sites des Eyzies et du Bugue ou encore la ville de Sarlat-la-Canéda.

Opportunités liées à ce contexte territorial global, la possibilité offerte aux élus communautaires de travailler sur la mise en œuvre d'un projet de territoire intercommunal qui vient, quant à lui, traduire leur volonté de formuler des réponses à l'enjeu de regain d'attractivité.

Celui-ci s'attache à renforcer une structuration en réseau tout en s'appuyant sur le maillage de centralités et de villages. À cela, vient s'ajouter la transversalité des démarches portées à l'échelle du territoire intercommunal.

Par conséquent, l'échelon intermédiaire des « centralités de bassins de vie » au sein d'un projet de territoire en trois dimensions est donc un atout pour le développement de celui-ci. En finalité permet d'assurer une bonne répartition de l'offre en services et équipements publics, à condition que leurs cadres de vie soient améliorés.

Ainsi, et en termes d'application de ce projet global, la CCTHPN vise à mobiliser, de manière coordonnée, ses compétences en développement économique, aménagement de l'espace, politique locale de l'habitat, etc. ainsi que les leviers d'intervention qui relèvent des différents partenaires institutionnels.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention 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'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de développement économique. 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 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités,
- 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 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,
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées,
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie,
- Un tissu de zones d'activité nécessitant d'être redynamisé,
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

Ainsi, la CCTHPN et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Accroître l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance et en accompagnant l'amélioration de l'habitat privé dans les centres-bourgs,
- Maîtriser l'étalement urbain en matière d'habitat en densifiant l'espace bâti et en offrant une gestion économe,
- Renforcer l'attractivité commerciale des cœurs de bourgs,
- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les différentes centralités,
- Promouvoir la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées,
- Favoriser la création de nouvelles zones d'activités économiques intercommunales ou leur extension au vu du contexte géographique de la CCTHPN située entre deux agglomérations en carence de foncier économique.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de 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.

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

- 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,
- 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,
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF 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 le foncier de centre-bourg ou centre-ville,
- Réutilisation des emprises économiques,
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire,
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés,
- Limiter la spéculation foncière,
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles,
- Densifier les projets,
- Partager la connaissance du marché foncier,
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre.

L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

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

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

Les réunions de pilotage des conventions se feront avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communs membres de la CCTHPN et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CCTHPN qui sollicitera l'EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CCTHPN 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'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

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

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

ARTICLE 5 - 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.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, 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 6 - 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 quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes Terrassonnais Haut
Périgord Noir
représentée par son Président,

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

Dominique BOUSQUET

Sylvain BRILLET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-141****Convention cadre entre la Communauté de communes Médulienne (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 cadre entre la Communauté de communes Médulienne (33) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention cadre entre la Communauté de communes Médulienne (33) et l'EPFNA

Objet : Convention cadre afin d'accompagner la Communauté de communes Médulienne dans son objectif de développement de l'habitat sur le territoire intercommunal, soutien des politiques touristiques et maintien du développement économique, en prenant en compte les disparités locales.

Contexte : Créée par arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2002, la Communauté de communes Médulienne regroupe 10 communes et 21 512 habitants. Elle se situe à l'ouest du département de la Gironde, au sud du Médoc. Située au bord de l'Océan Atlantique, la Communauté de communes Médulienne couvre un territoire de 636 kms². Son territoire est le 3e plus grand des 28 intercommunalités composant la Gironde. Cependant, le territoire comprend certaines disparités puisque 5 communes se partagent plus des trois-quarts (77%) de la population communautaire. A contrario, 4 communes ne franchissent pas le millier d'habitants.

Projet : Il s'agit pour la Communauté de communes Médulienne de développer de l'habitat accessible et confortable pour tous, de soutenir les politiques touristiques, et de maintenir le développement économique sur le territoire afin d'assurer une cohérence territoriale prenant en compte les disparités locales et les objectifs environnementaux. L'EPFNA pourra l'accompagner, notamment au travers de cette convention cadre, pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

Durée : Fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : Territoire intercommunal de la Communauté de communes Médulienne



CONVENTION CADRE N°33-21-

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MÉDULLIENNE (33)**

ET

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

ENTRE

La Communauté de communes Médullienne dont le siège est situé au 4 Rue Carnot, 33480 CASTELNAU-DE-MÉDOC représentée par son Président, **Monsieur Christian LAGARDE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **CCM** » ;

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 **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur général, à compter du 02 avril 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du,
Ci-après dénommé « **L'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, de structuration de l'activité économique. Les missions de l'EPFNA s'articulent autour de 2 types d'engagements avec les collectivités adhérentes :

- Une convention cadre avec l'EPCI permettant de fixer les règles générales d'intervention de l'EPFNA sur le territoire communautaire notamment en termes de réduction de l'étalement urbain ;
- Des conventions opérationnelles avec les communes membres de l'EPCI et l'EPCI lui-même permettant de fixer les périmètres et sites d'interventions et les conditions financières correspondantes. Dans ce cadre, l'EPFNA peut réaliser des acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises portées par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun. Le contenu des conventions opérationnelles peut également porter sur la réalisation d'études préalables à l'intervention de l'EPFNA sur des fonciers identifiés ou pour repérer des fonciers d'intérêt pour la restructuration de zones d'activité, pour la restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle, etc.

L'objet de la présente convention cadre est de :

- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de communes Médullienne, à travers ses documents de planification, et de l'EPFNA, à travers son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF ;*
- *Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et la Communauté de communes Médullienne dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;*
- *Permettre d'engager des démarches concrètes pour la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, 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 l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI pourra être signataire.

La Communauté de communes Médullienne

La Communauté de communes Médullienne est située à l'ouest du département de la Gironde, au sud du Médoc. Sa composition à 10 communes n'a pas changé depuis sa création, le 4 novembre 2002. Avec 20 634 habitants recensés sur les 10 communes, elle est la 13^e intercommunalité la moins peuplées de la Gironde, avec une densité moyenne de 32 habitants par km².

L'intercommunalité est composée de Castelnau-de-Médoc (son siège), Avensan, Brach, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Le Porge, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos et Le Temple.

Le territoire comprend certaines disparités puisque 5 communes se partagent plus des trois-quarts (77%) de la population communautaire. A contrario, 4 communes ne franchissent pas le millier d'habitants.

Ces disparités démographiques sont en partie liées à l'évolution démographique qu'a connue le territoire. En effet, avec moins de 10 000 habitants dans les années 1970-1975, l'intercommunalité a ensuite connu un véritable essor de sa population à partir du XXI^e siècle. Le seuil des 20 000 habitants a d'ailleurs été franchi en 2015, soit une population doublée en 40 ans. Et en 2016, la population communautaire est en hausse de 2,14% par rapport à 2011.

Cette expansion démographique est par ailleurs favorisée par le constat d'une population rajeunissante. En effet, le territoire recense seulement 19,6% de personnes ayant 60 ans et plus. La part des 30-44 ans est la tranche d'âge la plus importante, avec 24,1% en 2016.

Située au bord de l'Océan Atlantique, la Communauté de communes Médullienne couvre un territoire de 636 kms². Son territoire est le 3^e plus grand des 28 intercommunalités composant la Gironde. Il est limitrophe à la Communauté de communes Médoc Atlantique, à la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, à la Communauté de communes Médoc Estuaire, à la Communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, à la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord et à la Métropole de Bordeaux.

Le siège de la Communauté de communes se situe à Castelnau-de-Médoc. Cette commune de 4 623 habitants, située dans le Médoc, est le principal pôle de l'intercommunalité. Avec un paysage mêlant vignes et forêt des Landes de Gascogne, le siège se trouve à proximité de l'Estuaire de la Gironde (10kms), de l'Océan Atlantique (31kms) et de la Métropole bordelaise (29kms).

En renfort de ce pôle majeur, Avensan, Listrac-Médoc, Le Porge, Moulis-en-Médoc et Sainte-Hélène sont des pôles structurants qui renforcent le dynamisme du territoire communautaire. Egalement en pleine expansion démographique, ces communes sont de véritables moteurs économiques et sociaux grâce à la création et au développement de zones d'activités économiques sur ces territoires.

La Commune de Le Porge a la particularité d'être la seule station balnéaire de l'intercommunalité où l'activité touristique y est importante.

Le reste du territoire abrite des communes plus rurales, dont l'activité économique est moindre.

Le paysage de l'intercommunalité est assez varié. La Communauté de communes Médullienne se situe, à l'ouest, au bord de l'Océan Atlantique, bordée de nombreuses plages. A l'est, le paysage communautaire conjugue forêts de Landes et territoires viticoles.

La Communauté de communes Médullienne détient de multiples compétences :

- L'environnement
- L'urbanisme
- La petite enfance, l'enfance et la jeunesse
- L'accueil des gens du voyage
- L'aménagement de l'espace
- La lecture publique, notamment la mise en réseau des bibliothèques

Elle réalise ses actions dans leur globalité, pour une meilleure cohérence territoriale. Le but étant de valoriser le territoire communautaire et de développer une économie territoriale.

Au sein du siège, un pôle urbanisme a été créé, capable de traiter les permis de construire de chacune des communes membres. Cependant, la compétence SCoT a été transférée au SMERCOT en Médoc, qui est un syndicat mixte, crée en octobre 2011. Ce syndicat a vocation sur les intercommunalités situées dans l'espace central du Médoc à l'Estuaire, à savoir la Communauté de communes Médullienne et la Communauté de communes Cœur de Presqu'île.

Un SCoT, intitulé « Médoc 2033 », est donc en cours d'élaboration sur ces deux intercommunalités. Il doit permettre de développer une ingénierie opérationnelle de structuration du territoire, notamment mettre en cohérence et coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires. De fait, ce document devrait permettre de consolider l'attractivité et le dynamisme de chacun des territoires, tout en préservant leur identité.

L'économie de la Communauté de communes Médullienne est très dynamique, avec 1 848 entreprises recensées sur tout le territoire, et 79,9% de population active. Ce tissu économique et social, relativement dense, comprend la zone d'activités économiques « La Gare », à l'ouest du territoire,

sur la Commune de Le Porge. Mais cette économie communautaire est principalement portée par la zone d'activités située à l'est du territoire, « PAS du SOC 1 » à Castelnau-de-Médoc, classée d'importance communautaire. Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, l'intercommunalité souhaite agrandir d'environ 35 hectares cette zone existante, par la création d'une zone d'activités « PAS du SOC 2 » sur la Commune d'Avensan, le long de la RD 1215, reliant Bordeaux à Le Verdon. Prioritairement orienté sur le développement des filières bois et développement durable, ce futur parc d'activités devrait permettre de renforcer l'économie locale et d'accroître le bassin d'emplois.

Aussi, la CCM, en lien avec la SAFER pour faciliter la prise de contrôle des terrains, travaille sur la création d'un pôle d'excellence entre la zone d'activités d'Arsac et celle d'Avensan. L'ambition est de créer davantage de dynamisme économique, notamment dans le domaine de l'emploi.

La CCM travaille également sur la création d'une zone d'activités artisanales à Brach, d'une superficie de 1,7 hectare. Le souhait de l'intercommunalité est, à terme, d'accompagner le développement des entreprises artisanales existantes en leur permettant de s'installer dans des locaux adaptés. Cette zone aura également pour but de renforcer le tissu économique artisanal, en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises artisanales.

La Communauté de communes Médullienne demeure également un territoire au potentiel touristique non des moindres. La Commune de Le Porge, au bord de la façade Atlantique, se situe à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle dispose ainsi de deux plages surveillées sur l'Océan. Cependant, sa localisation soumet le territoire de la Commune à des contraintes littorales (Loi littoral) qui permet d'associer les principes d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. Ces contraintes juridiques ont pour objectif de préserver les espaces sensibles, de gérer la consommation des espaces par l'urbanisation, et de favoriser le développement du secteur.

Néanmoins, l'évolution du littoral est très variable, et des phénomènes naturels marins accentuent les risques côtiers. Dans l'embouchure de l'Estuaire de la Gironde, le littoral est un territoire d'exception, attractif et préservé, mais confronté aux phénomènes d'érosion et de submersion marine. A ce titre, l'Observatoire de la Côte Atlantique a rendu une projection de l'érosion du littoral aquitain, en vue d'analyser la future position du trait de côte.

La Communauté de communes Médullienne a d'ailleurs décidé de s'engager dans une démarche « Agenda 21 ». Cette démarche vise à encourager la mise en œuvre des principes du développement durable au niveau des territoires, c'est-à-dire encourager les initiatives locales liées au développement durable. A ce titre, l'intercommunalité fait de la démarche « Agenda 21 » un véritable projet de mandat permettant de coordonner l'ensemble des actions locales, à l'image de l'élaboration de son Plan Local de Prévention des Déchets, véritable première action forte liée à cette démarche.

Enfin, face à cette véritable expansion démographique, et le constat d'une population rajeunissante, l'enjeu de l'habitat est une des priorités de l'intercommunalité pour les jeunes ménages souhaitant bénéficier de la qualité de vie du territoire et de la proximité de l'Océan. Inévitablement, cela implique de muter et adapter le parc de logement existant, et programmer la production de logements sur les années à venir. Cette démarche est déjà plus ou moins lancée puisque le territoire communautaire compte, en 2016, un total de 9 832 logements. Ce chiffre est en hausse de 11,51% par rapport à 2011 où le parc de logements ne comptait que 8 817 logements. Intégrée à l'aire urbaine de la Métropole bordelaise, cette hausse conforte l'importance résidentielle du territoire, ainsi que son attractivité touristique.

Cependant, ce parc présente une offre monotypée, représentée à 93,4% par des maisons individuelles. Il comprend 82,8% de résidences principales et 12,5% de résidences secondaires et occasionnelles. Et 75,2% sont propriétaires de leurs logements.

A l'image du dynamisme local, et de cette population de plus en plus rajeunissante, le parc de logements est relativement récent. Avec 74,3% de logements construits après 1970, dont 22,8% de constructions de moins de 15 ans, ces chiffres confirment la vocation résidentielle de ce territoire. L'existence d'un parc de logements récent est donc un signe de vitalité du territoire, et appuie la volonté de la Communauté de communes de favoriser les politiques en faveur du développement durable.

En conséquence, il s'agit pour la Communauté de communes Médullienne de développer de l'habitat accessible et confortable pour tous, de soutenir les politiques touristiques, et de maintenir le développement économique sur le territoire afin d'assurer une cohérence territoriale prenant en compte les disparités locales et les objectifs environnementaux.

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'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Communauté de communes 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 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la Communauté de communes Médullienne sont les suivantes :

- Une expansion démographique liée à l'arrivée de nouveaux habitants quittant la Métropole bordelaise
- La création de nouveaux besoins et enjeux (qualité de vie et consommation) liés au desserrement de la Métropole bordelaise
- Une pression foncière importante engendrée par l'attractivité de la Métropole bordelaise
- Une concurrence importante dans le parc des résidences secondaires et celui des résidences principales, lié au développement de l'habitat individuel
- Une forte consommation de l'espace et une dégradation de certains espaces urbains
- Un tissu de centres-bourgs qui présentent des friches ou logements vacants dégradés et non-traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de faible superficie avec des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignobles et de contraintes environnementales...), et des besoins de requalification des zones existantes.

- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un déplacement des commerces et services, souvent déconnecté des centralités, voire une saturation des zones d'activité, nécessitant d'être redynamisées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

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 de travail entre la CCM, les communes membres et l'EPFNA

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Limiter l'effet concurrentiel
- Soutenir un secteur productif malmené, adossé à des filières identitaires (notamment la filière vini-viticole) ou porteuses (l'industrie des composites)
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive dans un soucis d'équilibre environnemental, en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation garante de la qualité du cadre de vie
- 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
- Développer, aux côtés des communes, 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, aux côtés des communes, 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
- Accompagner les communes dans leurs adaptations aux effets du recul du trait de côte, qui peuvent traduire par le repli stratégique de leur front de mer et la re-naturalisation de zone côtières
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

- Diffuser cette connaissance auprès des communes et de La Communauté de communes Médullienne

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

Par conséquent, la présente convention régit les relations contractuelles entre l'EPFNA et la CCM, 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 – LES 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 :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes les « dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de tout façon prioritaire pour l'EPFNA
- Répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain, notamment favoriser le maintien et le développement dans les centralités urbaines et villageoises ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, notamment dans les communes, expliqués notamment par l'ancienneté de leur parc résidentiel ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles (notamment, les personnes âgées) ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;
- Réutilisation des emprises économiques vacantes (friches industrielles et commerciales) dans zones d'activités existantes, et s'appuyer sur les zones d'activités déjà existantes ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour sanctuariser les espaces naturels et agricoles (notamment les terroirs viticoles qui sont la première richesse économique du territoire) ;
- 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 ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Densifier les projets, afin de travailler sur l'optimisation foncière et l'encadrement de la division parcellaire ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional ;
- Partager la connaissance du marché foncier, et l'analyse des besoins

En ce sens, l'intervention de la Communauté de communes Médullienne et l'EPFNA, au service des communes membres, s'articulera autour des enjeux posés par la sectorisation du territorial intercommunal, notamment par l'habitat, le développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

3-1. Développer le parc de logements en favorisant la structuration, l'organisation et l'articulation du territoire communautaire

La Communauté de communes Méduillienne présente un territoire hétérogène, lié à la disparité entre les différentes communes membres. Il existe ainsi :

- Des centralités d'équilibre : Castelnau-de-Médoc, Avensan, Listrac-Médoc, Le Porge et Sainte-Hélène
- Des centralités intermédiaires : Moulins-en-Médoc et Salaunes
- Des communes rurales : Brach, Saumos et Le Temple

→ ***Centralités d'équilibre : Castelnau-de-Médoc, Avensan, Listrac-Médoc, Le Porge et Sainte-Hélène***

Il s'agit des 5 principaux pôles démographiques qui comptent, à eux-seuls, 77% de la démographie communautaire. Ils se situent sur le littoral et sur le nord du territoire de l'intercommunalité. Bien que la Métropole bordelaise soit le premier bassin d'emplois communautaire, ces 5 communes sont également les principaux pôles économiques du territoire.

En raison de cette proximité avec la Métropole bordelaise, il existe une véritable pression foncière sur ce territoire. En ce sens, l'accession à la propriété reste une difficulté majeure dans le Médoc. Il est donc nécessaire de diversifier le parc de logements, en favorisant la production de logements accessibles aux différentes typologies de ménages (jeunes, personnes âgées, personnes aux revenus modestes) afin de conserver la dynamique économique et ne pas encourager ces derniers à s'installer sur des territoires où la pression foncière et économique est moindre. En tout état de cause, la taille, la localisation et la typologie des logements doivent donc être adaptés à la diversité des ménages.

Par ailleurs, Le Porge est la seule commune littorale du territoire communautaire. Inévitablement, des problématiques environnementales, liées aux risques littoraux, se posent. Ce phénomène naturel de submersion marine des zones côtières sur la façade Atlantique impacte l'attractivité touristique, économique et d'habitat. De plus, l'aléa de l'érosion côtière accentue le recul du trait de côte qui sera une véritable perte de dynamisme pour le territoire.

→ ***Centralités intermédiaires : Moulins-en-Médoc et Salaunes***

Il s'agit de 2 territoires avec une dynamique moindre, mais qui concentrent néanmoins 13% de la population communautaire. Elles bénéficient d'une proximité immédiate avec les centralités d'équilibres puisque Moulins-en-Médoc est encerclée par Avensan, Castelnau-de-Médoc et Listrac-Médoc, et Salaunes par Avensan, Castelnau-de-Médoc et Sainte-Hélène. A terme, elles tendent donc à devenir de véritables centralités d'équilibre afin d'harmoniser et regrouper tous les principaux pôles au nord de l'intercommunalité.

Aujourd'hui, ces territoires ont permis de répondre, en partie, aux problématiques de la pression foncière puisque le foncier y est davantage abordable. Ce qui explique le développement de l'habitat individuel sur ces communes qui attirent de nouveaux ménages travaillant dans les centralités d'équilibre ou dans la Métropole bordelaise. Cependant, cette attractivité a engendré des problèmes de mitage sur le territoire.

→ ***Communes rurales : Brach, Saumos et Le Temple***

Il s'agit de 3 communes rurales, comptabilisant moins de 1 000 habitants, et se localisant au centre du territoire communautaire. Elles se composent de centres-bourgs anciens, en perte de

dynamisme économique, et concurrencées par les bassins d'emplois des centralités d'équilibres voisines et de l'agglomération bordelaise voisine.

Face à la disparité de ces communes avec les centralités d'équilibres et intermédiaires, il est donc nécessaire de redynamiser ces territoires pour favoriser l'installation de nouveaux ménages.

Pourtant, chaque territoire et chaque disparité locale sont importantes pour l'organisation communautaire. De fait, les objectifs d'intervention, selon les communes, seront différents mais seront tous nécessaires pour l'aménagement du territoire. Chaque commune pourra ainsi solliciter l'intervention de l'EPFNA, dans le respect de son PPI.

3-2. Accompagner la production de logements en fonction des besoins

Pour répondre aux problématiques du territoire en matière de pression foncière, l'enjeu est donc de limiter la spéculation foncière. Pour cela, il faut pallier l'urbanisation extensive, et encourager les productions de logement monotypique. Toute l'ambition territoriale est donc de renforcer la dynamique collective, basée sur la solidarité territoriale. Les projets doivent ainsi fluidifier les parcours résidentiels. Pour cela, il faut pouvoir maîtriser, structurer et hiérarchiser les projets de logements, notamment développer une offre diversifiée et proposer des formes urbaines économes, dans le but de développer une cohérence territoriale.

L'idée est donc de proposer un parc de logements pour tous, qui réponde aux différents rythmes de développement de l'intercommunalité, c'est-à-dire proposer des projets de production de logements qui répondent aux besoins de la population présente et future sur chacune des communes. La diversification de l'offre globale est donc primordiale, et chaque projet est nécessairement différent entre les communes, car les problématiques sont différentes.

Par ailleurs, toujours dans un objectif de limiter la consommation des espaces, des opérations de logements en densification, notamment en centres-bourgs, seront privilégiées.

Enfin, en prévision du futur vieillissement général de la population, il est vital d'adapter les logements aux personnes âgées (ou à mobilité réduite). La mixité et la flexibilité des programmes de logements seront, à terme, fortement recherchées pour offrir des possibilités d'accession à la propriété pour tous. Pour cela, le renforcement des parcs locatifs sociaux sera une priorité.

Les politiques foncières devront également prendre en compte la réhabilitation, l'amélioration et la reconversion du parc existant, afin de générer un nouveau dynamisme au sein des centres-bourgs, en perte d'attractivité pour certains ménages.

3-3. Redynamiser les centres-bourgs pour assurer un développement et une cohérence territoriale

L'enjeu sera celui de redynamiser les centres-bourgs pour assurer un développement et une cohérence territoriale. En effet, il est nécessaire de penser le territoire de manière organisée, que ce soit en matière de projets liés à la production de logements, liés à la reconversion de friches urbaines, liés à l'urbanisation de dents creuses ou liés à la redynamisation des centres-bourgs sous quelle que forme que ce soit.

Pour cela, les interventions foncières devront être ciblées en zones urbaines, afin de pallier la consommation des espaces agricoles, forestiers, naturels et maritimes. Il sera également nécessaire de prendre en compte les dynamismes et les particularités de chacun des territoires afin d'aboutir à une harmonisation d'ensemble.

Cependant, toutes les démarches s'articuleront autour de l'amélioration de l'attractivité des centres-bourgs (notamment, en terme de qualité de l'habitat), de maintenir les dynamiques commerciales, de favoriser l'installation d'équipements et services structurants, assurer la préservation du patrimoine

architectural, et s'engager dans des démarches de protection de l'environnement (notamment, des côtes littorales).

Par ailleurs, face aux disparités observées, des « coupures territoriales » sont observées. En effet, une coupure nord-sud est ressentie puisque les principaux pôles économiques et démographiques sont concentrés au nord et au littoral. Les communes centres du territoire communautaire bénéficient d'un dynamisme moindre. Il existe également une coupure littoral-métropole puisque le dynamisme de la Commune de Le Porge, véritable commune balnéaire, s'explique par sa localisation touristique et balnéaire. A l'inverse, le dynamisme des communes à l'est du territoire communautaire s'explique par l'influence de la Métropole bordelaise. Les modes de vie sont donc largement différents, entraînant des disparités sur le territoire communautaire.

3-4. Accompagner le développement économique et limiter les extensions urbaines

Pour assurer un développement économique équilibré et recentré, la limitation des extensions urbaines est donc primordiale. En effet, l'intervention sur des sites économiques existants et la reconquête de friches industrielles et commerciales sont des axes d'intervention majeurs. Le but étant d'enrayer les nuisances amenées (insécurité, perte d'image, perte d'attractivité) par la multiplication des friches sur les territoires.

Les projets de développement économique devront également penser les problématiques de désertion économique. Afin de conserver un tissu économique et des services, il est nécessaire de centrer les actions sur les zones économiques existantes, en dégagant des disponibilités foncières cohérentes et stratégiques, afin de lutter contre le phénomène d'installations économiques en périphérie. En effet, la création de zones commerciales en périphérie menace les centres-bourgs et accentue leur dévitalisation. Le but est donc de conforter le rôle économique de ces territoires, rôle également complémentaire aux bassins d'emplois de la Métropole bordelaise.

Territoire associé aux AOC du Médoc viticole, notamment à Avensan, Moulis-en-Médoc et Listrac-Médoc, les enjeux du développement économique doivent également intégrer des objectifs de préservation des activités viticoles.

3-5. Encourager les stratégies urbaines de lutte contre le recul du trait de côte

Les zones côtières sont aujourd'hui particulièrement touchées par les phénomènes d'érosions marines et du recul du trait de côte. Plusieurs zones urbaines sont ainsi fortement soumises à ces problématiques plus que critiques. Les projets d'intervention foncière doivent alors favoriser l'adoption de stratégies de repli du front de mer, tout en menant une politique d'acquisition anti-spéculative.

En conséquence, l'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la Communauté de communes Méduillienne se fera dans le cadre d'opérations répondant à l'ensemble de ces critères.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

Au 1er août 2019, l'EPFNA n'a conventionné qu'avec la Commune de Castelnau-de-Médoc, le siège de l'intercommunalité. Cette convention opérationnelle est consacrée à la revitalisation du centre-bourg avec un périmètre d'intervention centré sur d'anciens chais et dépendances agricoles en pierres, dégradés et abandonnés, en plein cœur du centre-bourg. L'acquisition de ces fonciers doit permettre le retraitement des bâtis, et l'installation d'activités commerciales en rez-de-chaussée et logements en étages. Cette convention est bipartite entre l'EPFNA et la commune concernée.

Après la signature de cette convention cadre, l'intervention de l'EPFNA se fera dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. Deux types de conventions opérationnelles existent :

- Les conventions bilatérales entre l'EPFNA et la commune ; et entre l'EPFNA et la Communauté de communes Médullienne
- Les conventions tripartites où l'EPF, la commune et la Communauté de communes Médullienne sont tous les trois signataires

En pratique, dès que les communes sont entrées en contact avec l'EPFNA dans l'éventualité d'un conventionnement, elles le porteront à la connaissance de la Communauté de Communes.

La Communauté de communes Médullienne s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Au titre des conventions opérationnelles, si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain (DPU), il le délèguera à l'EPF, selon les périmètres d'intervention définis par celles-ci.

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

Concernant, le lien avec les communes membres de la Communauté de communes, et en fonction de la volonté de la CCM, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être géré par la CCM qui sollicitera l'EPFNA par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CCM 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.

La Communauté de communes Médullienne devra ensuite faire part de son intention d'être signataire ou non de la convention opérationnelle.

L'EPFNA accompagnera les communes et la CCM dans l'écriture de leurs conventions opérationnelles ; les services de la CCM seront associés à l'élaboration des conventions opérationnelles des communes lorsqu'elle en sera signataire.

Des réunions de pilotage des conventions et des réunions techniques pourront être organisées au siège de la Communauté de communes Médullienne ou au siège de l'EPFNA. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

ARTICLE 5 - DURÉE ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2025. Les conventions opérationnelles prendront fin lorsqu'elles arriveront à l'échéance des durées de portage, inscrites dans le contenu de chaque convention.

La 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.

Toute modification substantielle du PPI de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la CCM 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 6 - 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 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes
Médullienne
représentée par son Président,

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

Christian LAGARDE

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2021/..... en date du
.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-162****Convention cadre entre Communauté de communes du Pays Foyen, la CdC du Pays Foyen (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 cadre entre la Communauté de communes du Pays Foyen (33) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention cadre entre la Communauté de communes du Pays Foyen (33) et l'EPFNA

Objet : Convention cadre

Contexte : Forte de 20 communes et 16 700 habitants, la communauté de communes du Pays Foyen est située à l'Est de la Gironde, aux limites avec les départements de la Dordogne et du Lot-et-Garonne. Territoire d'interface entre plusieurs agglomérations, le pays foyen est marqué par une dynamique économique structurée autour du commerce, du tourisme et de la viticulture. Cette diffusion de l'emploi et des entreprises se retrouve dans la structure territoriale organisée autour de la centralité formée par Ste-Foy-La-Grande, Pineuilh et Port-Ste-Foy-et-Ponchapt. Cette conurbation représente plus de 50% de la population intercommunale et sa position tend à se renforcer grâce à la présence des principaux services, de la gare TER et la présence de la Dordogne.

Les centres bourgs du Pays Foyen connaissent tous, à des degrés divers, des phénomènes d'activité commerciale en recomposition, des taux élevés de vacance de locaux commerciaux, des situations d'habitat indigne ou plus généralement de mal logement.

Projet : Ce territoire en pleine mutation a choisi de se saisir des problématiques à travers la définition d'un projet de territoire regroupant, économie, logements, environnement et mobilité. Ce projet de territoire, outre les stratégies de développement économiques, le PLUih existant, se développe à travers la mise en place d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).

Cette dernière se décline en trois grandes thématiques : refaçonner le minéral, vivifier le patrimoine et révéler son identité. Un plan guide est en cours d'élaboration pour décliner ces grandes thématiques, définir une stratégie globale et le plan d'action associé.

L'EPFNA et la communauté de communes en tant que partenaires au sein de l'ORT souhaitent coordonner leurs actions auprès des communes membres en faveur de la redynamisation des centres bourgs, de la production de logements et du développement économique pour mettre en œuvre le projet de territoire intercommunal en s'appuyant sur les compétences de chacun.

Durée : Jusqu'au 31 décembre 2025

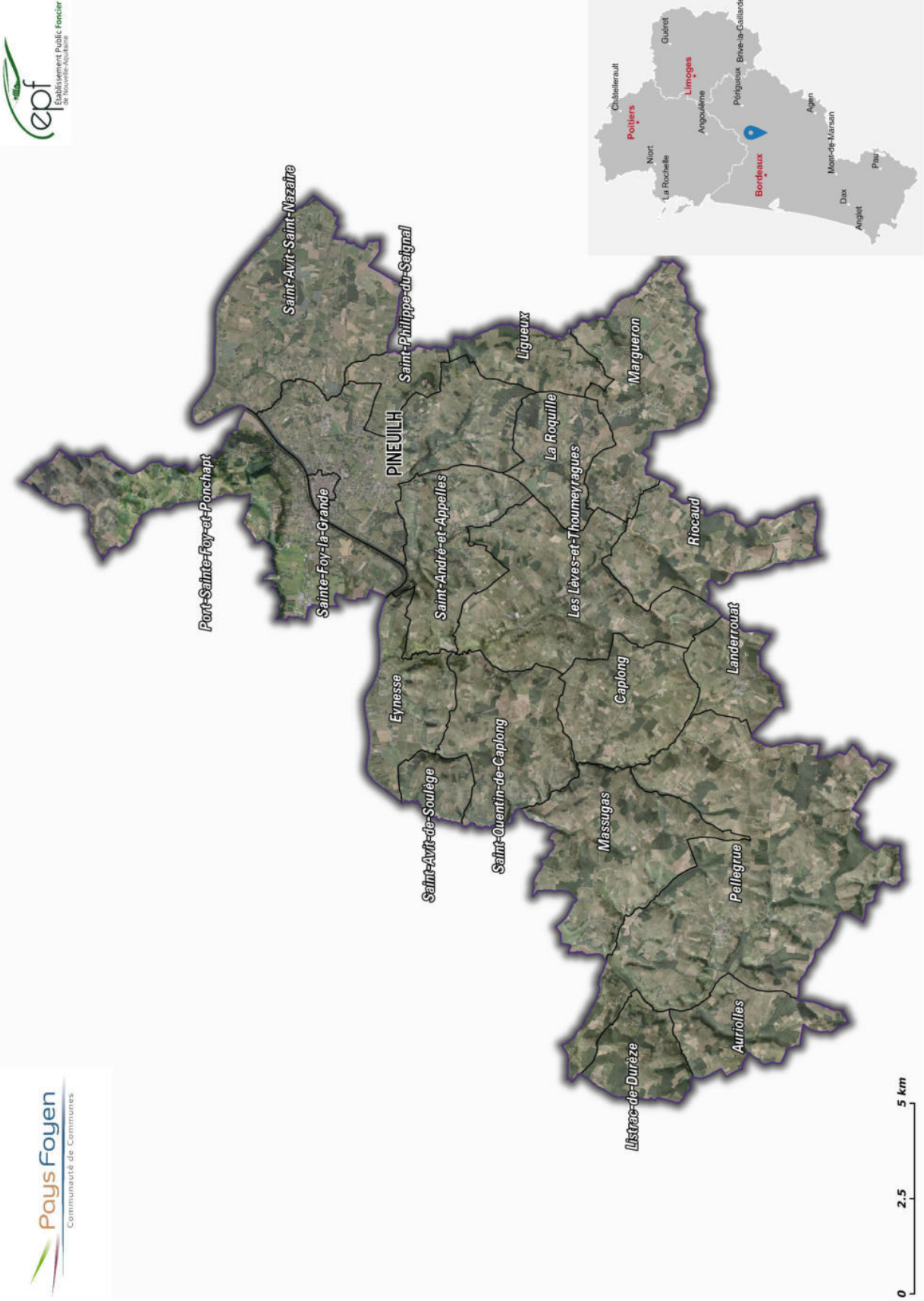
Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : Communauté de communes du Pays Foyen

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





CONVENTION CADRE N°33-21-...

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La communauté de communes du Pays Foyen, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est 2 avenue Georges Clemenceau à PINEUILH (33220) – représentée par **Monsieur Pierre ROBERT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du, ci-après dénommée « **CDC ou 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 par intérim, nommé par arrêté ministériel du 25 novembre 2021 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-..... du 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 l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, 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 opérationnelles 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 dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;**
- **de définir les objectifs partagés de la Communauté de communes 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 (recherche de gisements fonciers, 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 l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La communauté de communes du Pays Foyen

La Communauté de Communes du Pays Foyen, regroupant aujourd'hui 20 communes, a vu le jour le 1^{er} janvier 2003.

L'intercommunalité est située à 45 minutes de Libourne et 20 minutes de Bergerac.

Elle est irriguée par le fleuve Dordogne, témoignant donc de sa situation privilégiée entre les deux départements.

Le siège de la CDC du Pays Foyen est situé à Pineuilh.

La CDC du Pays Foyen gère, à titre obligatoire, les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)

Au titre de l'aménagement du territoire, elle doit gérer la réalisation d'un projet de territoire, dont la déclinaison se fera par l'élaboration des documents d'urbanisme pour l'ensemble des communes adhérentes : Schéma de Cohérence et Schéma de Secteur, Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale

La CDC du Pays Foyen regroupait 16 654 habitants en 2018.

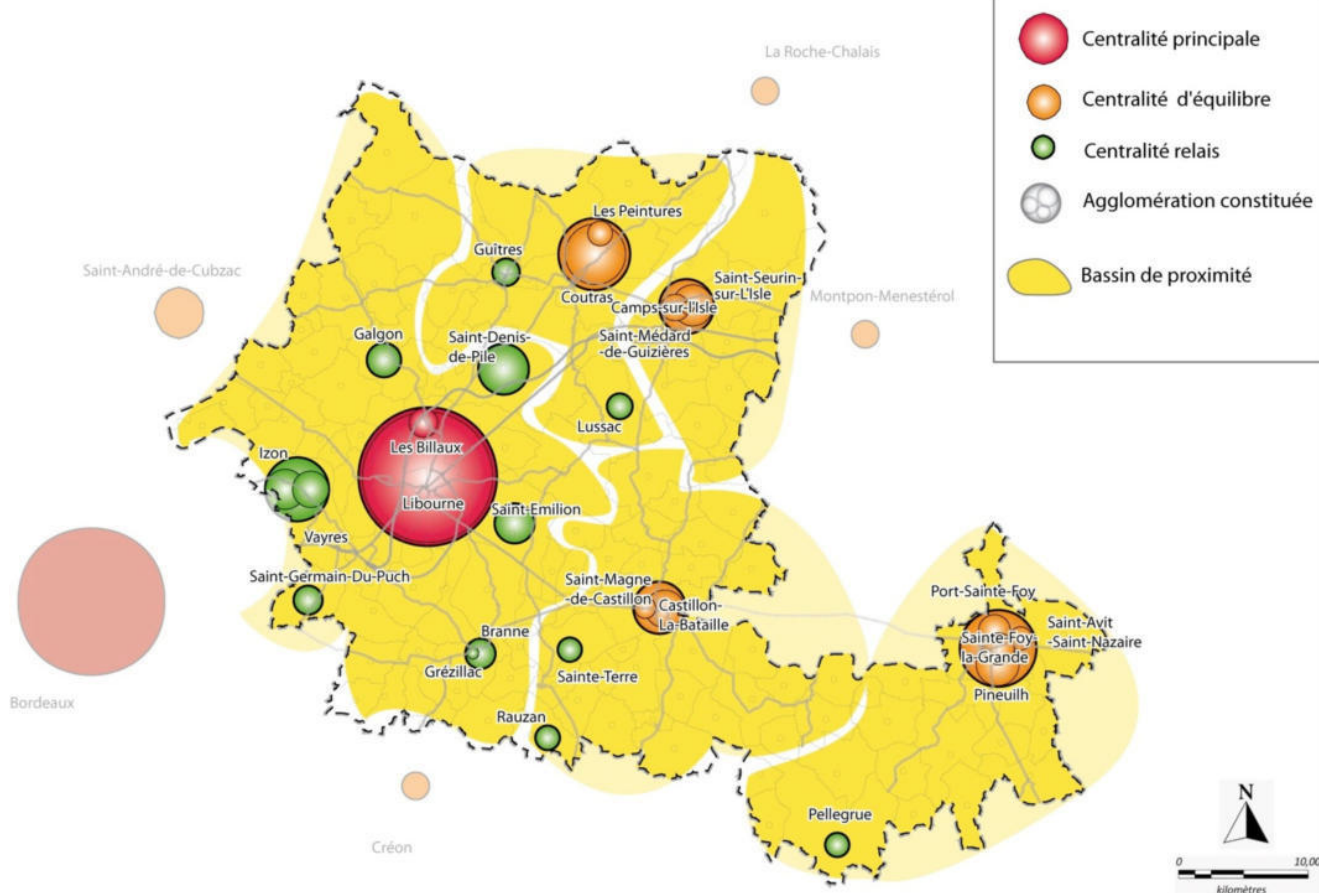
Intégrée au SCOT du Grand Libournais, le projet de territoire du SCOT défini dans un cadre caractérisé par de profondes mutations de la planification territoriale :

- D'un modèle de consommation quantitative du foncier à la revalorisation des espaces hôtes
- D'une situation de confrontation à un modèle d'assemblage
- D'une logique concurrentielle à une logique de coopération

Les élus du grand territoire se regroupent dès lors autour de 4 grandes orientations :

- Recentrer plutôt que disperser
- Renforcer les centralités locales y compris dans les espaces ruraux
- Conforter les centralités existantes ou émergentes
- Maintenir le potentiel de développement de l'agriculture et préserver les espaces de nature

ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT - L'APPARTENANCE AUX BASSINS DE PROXIMITÉ



Au regard de la moyenne départementale, l'emploi par secteur d'activité montre l'importance du secteur agricole qui représente près de 18,7% des emplois, part beaucoup plus importante à celle du département de la Gironde où l'agriculture représente 4 % des emplois.

Les autres secteurs de l'activité sont à peu près équivalents sauf le secteur du commerce, transport et services dont la part est plus faible au niveau de la Communauté de Communes que celle constatée à l'échelle départementale.

En 2020, le secteur du commerce, transports, restauration et hébergement représente 31,1% des créations d'entreprises, et les services aux particuliers et aux entreprises 38,6%. Ceci renforce l'orientation du territoire vers l'économie tertiaire et présente.

En 2018, date du dernier recensement de l'INSEE, la Communauté de Communes (composée des 20 communes) comptait **16 654 habitants**, représentant 1,02% de la population du département de la Gironde et 11% de la population du Grand Libournais.

Entre 1999 et 2009, la Communauté de Communes du Pays Foyen a connu elle aussi une croissance supérieure à 5% reflétant l'augmentation départementale.

La Communauté de Communes est largement composée de petites communes rurales puisque 75% des communes de l'intercommunalité recensent moins de 1000 habitants.

Ceci en fait un territoire à dominante rurale sous l'impulsion du binôme Sainte-Foy-la-Grande et Pineuilh qui joue un rôle de centralité du fait de son positionnement géographique et de son accessibilité.

Plus de la moitié (58%) du parc de logements a été construite avant 1970. Près de 40% des logements datent d'avant 1946 témoignant d'un parc relativement ancien.

Plus globalement, les trois-quarts des logements et des résidences principales ont été construits avant 1990. L'ensemble de ce parc est confronté aujourd'hui à l'enjeu de son amélioration, thermique notamment, et de son adaptation aux normes, éventuelles notamment.

Le nombre de logements vacants a progressé notablement, passant de 1 015 en 2008 à 1 391 comptés en 2013 pour redescendre à 1 353 en 2018. Le taux de vacance atteint 14,2% du parc de logements, 1 chiffre assez conséquent et sur lequel il conviendrait d'agir.

Le constat est le même qu'en 2011 : les communes urbaines dont Sainte-Foy-la-Grande en première ligne et les centres-bourgs sont concernées par de l'habitat ancien vacant, mais aussi dégradé (qu'il soit occupé ou non).

L'objectif très clairement fixé par la collectivité depuis 2011 est de réguler le rythme de la construction neuve et de favoriser la réhabilitation du parc ancien, afin de le requalifier et de diminuer la vacance.

Pour cela les zones constructibles ont été réduites notablement dans le PLUi approuvé en 2013, et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dispositif financier incitatif pour la réhabilitation des biens privés a été menée entre mars 2012 et février 2017.

En suivant, la Communauté de Communes s'est engagée dans une 2ème OPAH opérationnelle jusqu'en 2022.

Par ailleurs, l'intercommunalité s'est engagée dans une ORT comprenant 4 communes (Sainte-Foy-La-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, et Pellegrue) avec la définition d'un projet de territoire décliné en trois grandes thématiques :

- Refaçonner le minéral
- Vivifier le patrimoine
- Révéler son identité

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 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la Communauté de communes sont les suivantes :

- Trouver un équilibre territorial au regard du rôle historique, de l'influence des territoires limitrophes et des dynamiques passées et projetées
- Favoriser la réhabilitation du par ancien, le requalifier et diminuer la vacance pour renforcer l'attractivité des centres bourgs tout en renforçant l'attractivité du territoire et aidant le renouvellement de la population
- Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel en limitant le recours aux extensions et en respectant la trame territoriale
- Veiller à la complémentarité économique des logiques urbaines centrales et périphériques
- Préserver les espaces viticoles
- Préserver l'ensemble de la gamme d'équipements participant à l'attractivité des communes
- Limiter la dispersion de l'habitat, stopper l'urbanisation linéaire et le recours aux extensions urbaine pour préserver la qualité de vie, urbaine et architecturale des bourgs.
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie.

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 de travail entre la communauté de communes signataire de la convention cadre, les communes membres bénéficiaires de cette même convention cadre, et l'EPFNA

La convention cadre 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.

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

- Appuyer la mise en place et accompagner l'ORT du Pays Foyen
- Accompagner et favoriser la mixité sociale dans l'habitat, en recherchant un équilibre entre la commune soumise à l'article 55 de la loi SRU et les autres, que ce soit dans la parc privé ou le parc public
- 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 ;
- Limiter strictement le recours aux extensions urbaines pour l'habitat ou le développement économique dans le respect du ZAN et du SRADDET

- Favoriser en renouvellement urbain, le développement économique dans les centres bourgs ou les zones d'activités existantes, en respectant la structure territoriale identifiée au SCOT et au PLUIh.
- Prendre en compte la gestion des risques dans la réalisation des projets
- 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.

ARTICLE 3 - 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 :

- pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPFNA, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum
- rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- réutilisation des emprises économiques ;
- réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés, notamment sur les communes soumises à la loi SRU ;
- 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) ;
- limiter la spéculation foncière ;
- développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- densifier les projets ;
- partager la connaissance du marché foncier.

En ce sens, l'intervention de la Communauté de Communes et l'EPF, au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs, en fonction des priorités définies ci-après.

3. 1 – Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal

Le SCOT, le PLUIh et l'ORT du Pays Foyen ont mis en place une armature territoriale hiérarchisée au sein de laquelle chaque commune dispose d'un rôle spécifique. La hiérarchisation et la consolidation de l'armature territoriale est l'élément clé de la réussite du renforcement et de la structuration d'une organisation collective de développement. Elle découle des fonctions reconnues, exercées par chacune des centralités révélées, pour leur propre compte ou pour d'autres, inscrites dans leur sphère urbaine et rurale. Chaque maille du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale.

En ce sens le PLUIh de l'intercommunalité dans son PADD affiche la volonté de :

- Dynamiser le territoire du Pays Foyen en se basant notamment sur les cœurs de vie du territoire, en améliorant le niveau de services et d'équipements et en valorisant les pôles et les vocations économiques
- Soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente
- Préserver le cadre de vie

Aussi l'agglomération foyenne (Ste-Foy-la-Grande, Port-Ste-Foy-et-Ponchapt, Sain-Avit-St-Nazaire, St Philippe du Seignal et Pineuilh) est identifiée dans le SCOT comme centralité d'équilibre du Pays Libournais, ou comme centralité au sein de l'intercommunalité. La commune Pellegrue fait partie des centralités relais. Les autres communes sont identifiées comme communes rurales. Certaines jouent un rôle spécifique à l'échelle du territoire rural qu'il conviendra de mettre en valeur en renforçant

notamment la lisibilité de leurs équipements au travers de bourgs fortement constitués et structurés. Outre une intervention forte en reconversion ou réhabilitation du bâti existant, l'urbanisation sera donc privilégiée dans les entités urbaines pouvant apporter des équipements et services de proximité aux habitants.

Aussi, que ce soit pour le développement économique, celui du logement ou des services, l'intervention de l'EPFNA en déclinaison de la présente convention cadre, s'attachera à respecter cette articulation intercommunale.

Concernant la production de logements le PLUIh conformément au SCOT prévoit le volume et la répartition suivante :

Temps de programmation du SCoT

En cours **Temps de programmation du PLUI**

Armature territoriale SCOT	2016 (jusqu'à 2020 (en cours))	1ère phase PLUI (POA Habitat) 2020-2026	2ème phase PLUI 2026-2032	Total PLUI	Total 2016-2032	2032-2036	
Centralités du SCOT Grand Libournais							
Pellegrue	Rolals	19	38	25	63	82	25
Pineuilh	Équilibre	42	155	100	255	297	90
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Équilibre	11	91	60	151	162	49
Sainte-Foy-la-Grande	Équilibre	0	2	2	4	4	1
Saint-Avit-Saint-Nazaire/ Saint-Philippe du Seignal	Équilibre	14	49	44	93	107	32
Total centralités		86	335	231	560	602	197
Hors centralités							
Landerrouat	Hors centralités	5	13	10	25	30	5
Aurouilles	Hors centralités						
Litrac de Durès	Hors centralités		15	10	25	28	5
Messugas	Hors centralités	3					
Eynesse	Hors centralités						
Les Lèves-et-Thoumeyragues	Hors centralités		60	40	100	105	18
Saint-André-et-Appelles	Hors centralités	3					
Caplong	Hors centralités						
Saint-Quentin-de-Caplong	Hors centralités		25	15	40	45	8
Saint-Avit-de-Souège	Hors centralités	5					
Ligoux	Hors centralités						
La Roqueille	Hors centralités	5	40	20	60	65	11
Margueron	Hors centralités						
Ricouat	Hors centralités						
Total hors centralités		21	155	95	250	271	47
TOTAL Pays Foyen		107	490	326	816	923	244

L'EPFNA, dans l'accompagnement au projet de logements, s'attachera à respecter cet équilibre territorial tout en limitant strictement le recours aux extensions urbaines conformément au ZAN, au SRADDET et à son PPI en vigueur.

Par ailleurs, au regard du taux de logements vacants présents dans certains bourgs de l'intercommunalité ou des problématiques de copropriétés (sur lesquels l'intercommunalité travaille déjà), une des priorités sera donné à la production de logements en réhabilitation du parc existant. Des actions (repérage fonciers, appui technique au montage d'opérations, maîtrise foncière) pourront être développées dans le cadre de futurs programmes d'amélioration de l'habitat.

3.2 – Accompagner la mixité sociale au sein des territoires

Sur le territoire du Pays Foyen, seule la commune de Pineuilh est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Le taux réglementaire de logements sociaux à atteindre à l'horizon 2025 est de 25%.

Au vu de sa proximité avec Sainte-Foy-la-Grande, le développement d'un parc public neuf sur la commune de Pineuilh serait susceptible d'impacter le marché de Sainte-Foy-la-Grande.

Il a été engagé en ce sens, une procédure d'élaboration d'un contrat de mixité sociale conjointement sur ces deux communes afin de coordonner les actions.

Aussi la présente convention cadre et les actions en découlant sur ces deux communes devront d'une part accompagner la création de logements locatifs sociaux sur la commune de Pineuilh conformément aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, et d'autre part prendre en compte la cohérence d'actions entre ces deux communes.

Par ailleurs, au regard des demandes et des besoins en logements locatifs sociaux sur ces territoires, l'EPFNA devra prioriser son action sur ces deux communes. D'autres programmes plus, mesurés pourront cependant être réalisés sur les autres communes de l'intercommunalité, notamment Saint-Avit-Saint-Nazaire, et Pellegrue.

Enfin, au regard des besoins identifiés au sein du PLUIh, de la typologie des ménages et de l'occupation du parc de logements locatifs sociaux, l'EPFNA et l'intercommunalité devront en déclinaison de la présente convention cadre participer à la sortie de programmes permettant la réalisation d'un parcours résidentiel complet, que ce soit pour les personnes âgées, les jeunes ménages, les saisonniers et les publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement. Ces programmes, au regard de la vacance de logements devront prioritairement être pensés en récupération de logements vacants, reconversion des friches ou en densification.

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

Les centres bourgs du Pays Foyen sont définis, pour la plupart, par un habitat dense et une architecture remarquable, vecteurs de l'identité de l'intercommunalité. Le cas se présente pour les deux centralités historiques Sainte-Foy-la-Grande et Pellegrue, mais aussi pour d'autres bourgs. Ces centralités connaissent des phénomènes prononcés de vacance ou de dégradation accentués par la concurrence de la périurbanisation pavillonnaire monotypé. Le PADD du PLUIh fixe alors pour objectifs de :

- Revitaliser les cœurs de vie du Pays Foyen : les bastides de Sainte-Foy-La-Grande et de Pellegrue
- Affirmer les centralités du Pays Foyen comme lieu prioritaire de développement
- Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité

Priorité sera donc donnée, au sein de l'action de l'EPFNA en déclinaison de cette convention cadre, à la redynamisation des centres bourgs.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Foyen, le diagnostic préalable de l'ORT a pu mettre en évidence qu'en plus de la bastide de **Sainte Foy la Grande**, trois autres communes partagent des problématiques de centralité avec des enjeux de revitalisation portant sur des thématiques similaires, en particulier, l'habitat, le commerce, la mobilité, le patrimoine, les espaces publics, les équipements et services de proximité.

Les trois communes concernées sont d'une part **Pineuilh** et **Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt**, qui viennent « ceinturer » la centralité historique du territoire, Sainte-Foy- La-Grande et d'autre part, **Pellegrue**, commune la plus excentrée au sud et ayant la caractéristique urbaine d'être elle aussi une ancienne bastide.

L'ORT du Pays Foyen a permis de définir, via un plan guide, la stratégie territoriale à mettre en œuvre et des actions concrètes et opérationnelles d'interventions en suivant les trois axes du projet global :

- Refaçonner le minéral
- Vivifier le patrimoine
- Révéler son identité

L'EPFNA appuiera dans la limite de son PPI et de ses modalités d'intervention en vigueur les actions poursuivis dans l'ORT du Pays Foyen.

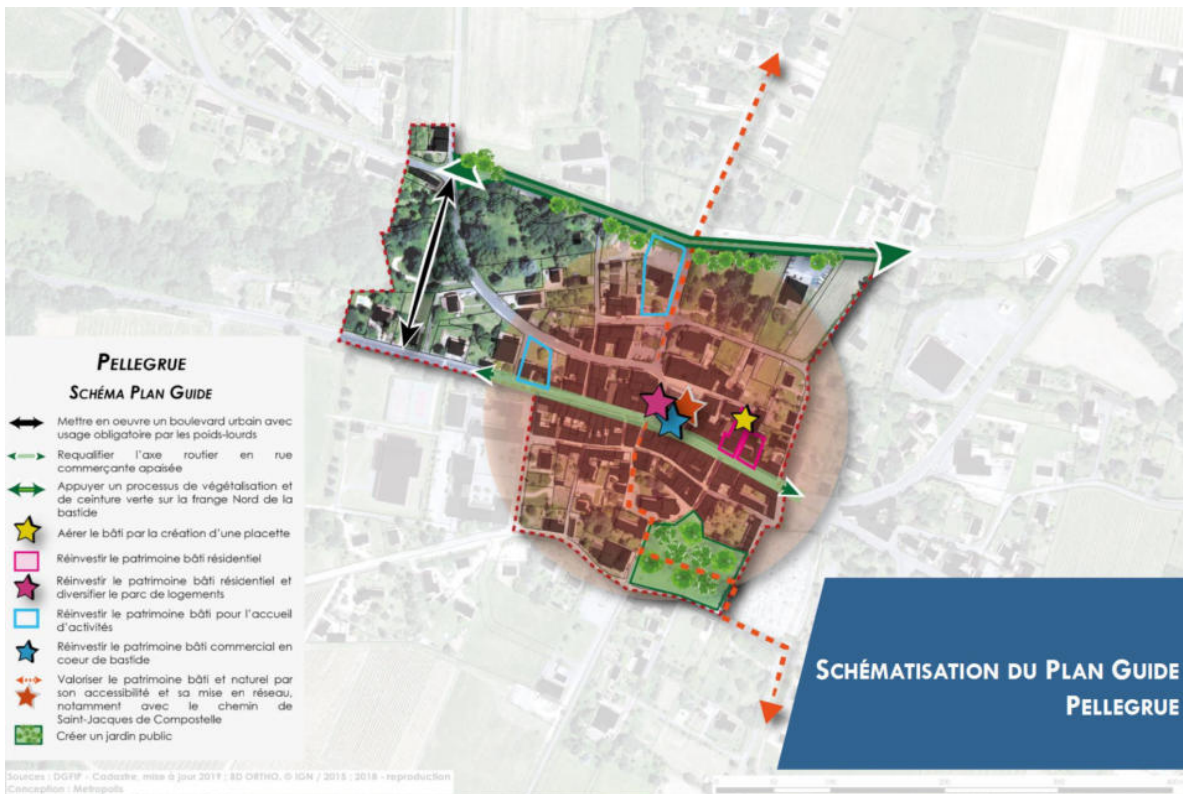


**SAINTE-FOY-LA-GRANDE-
PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT -
PINEUILH**

- SCHEMA PLAN GUIDE**
- Requalifier et aménager le caractère routier des voies et carrefours pour mieux matérialiser un caractère d'entrée de ville et de boulevard urbain
 - S'appuyer sur les équipements de formation / enseignement pour valoriser un « boulevard de la connaissance »
 - Conforter un pôle de formation / enseignement par l'accueil d'une nouvelle offre
 - Constituer un « pôle gare », lieu de convergence des dynamiques urbaines cheminements doux, passerelle ferroviaire, covoiturage, ...
 - Aménager un espace multimodal, avec la création d'une zone de covoiturage
 - Veille et partage foncier partenarial : développer de nouvelles activités fédératrices au Sud du pôle gare
 - Réinvestir le patrimoine bâti résidentiel, parfois associé à un local commercial
 - Diversifier le parc de logements (Politique de la ville, Contrat de Mixité Sociale)
 - Réinvestir le patrimoine bâti commercial et développer les activités
 - Étendre ponctuellement le marché vers Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt pour faire profiter de la dynamique
 - Requalifier des espaces publics structurants
 - Réaliser des équipements et espaces publics
 - Valoriser le patrimoine bâti et naturel par son accessibilité et sa mise en réseau, notamment avec le chemin de Saint-Jacques de Compostelle
 - Partager une nature de proximité
 - S'appuyer sur les réseaux hydrographiques pour créer des liaisons douces
 - Sécuriser et signaler des itinéraires cyclables
 - Aménager une traversée éphémère de la Dordogne, à l'occasion d'événements locaux

Sources : DGFiP - Cadastre, mise à jour 2019 ; BD Ortho IGN 2015
Conception Métropolis

Métropolis – Archistudio – Charlot



- PELLEGRUE
SCHEMA PLAN GUIDE**
- Mettre en oeuvre un boulevard urbain avec usage obligatoire par les poids-lourds
 - Requalifier l'axe routier en rue commerçante apaisée
 - Appuyer un processus de végétalisation et de ceinture verte sur la frange Nord de la bastide
 - Aérer le bâti par la création d'une placette
 - Réinvestir le patrimoine bâti résidentiel
 - Réinvestir le patrimoine bâti résidentiel et diversifier le parc de logements
 - Réinvestir le patrimoine bâti pour l'accueil d'activités
 - Réinvestir le patrimoine bâti commercial en coeur de bastide
 - Valoriser le patrimoine bâti et naturel par son accessibilité et sa mise en réseau, notamment avec le chemin de Saint-Jacques de Compostelle
 - Créer un jardin public

Sources : DGFiP - Cadastre, mise à jour 2019 ; BD Ortho, © IGN / 2018, 2018 - reproduction
Conception : Métropolis

Métropolis – Archistudio – Charlot

3.4 Favoriser un développement économique limitant strictement le recours aux extensions urbaines

Selon le PLUih, « une des vocations économiques majeures du territoire est l'agriculture. La préservation des intérêts de l'agriculture est donc un des fondements de la politique globale de développement du territoire. Le PLUI doit favoriser l'émergence éventuelle des projets de développement des outils de production ou de valorisation de l'activité agricole. La valorisation des productions agricoles locales s'appuiera sur la mise en place d'actions visant à favoriser les circuits courts en complémentarité des filières longues, et la diversification économique. »

Outre cette filière centrale, l'économie est portée par des zones d'activités économiques :

- Quatre Ourmeaux et Mezières à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt
- Arbalestier à Pineuilh
- Guérenne à Saint-Avit-Saint-Nazaire

Selon le document d'urbanisme en vigueur, ces zones doivent être repensées pour pouvoir être densifiées et les fonciers vacants reconvertis. A la demande de l'intercommunalité l'EPFNA pourra engager une réflexion via une convention opérationnelle en vue de la mise en place d'une stratégie foncière.

Enfin, le tourisme et l'activité présentielle avec les commerces et les services de centres bourgs constituent également un levier majeur de l'économie locale qui reste à valoriser. Aussi, l'EPFNA pourra à la demande des communes et/ou de l'intercommunalité intervenir selon son PPI en vigueur pour accompagner des projets de développement économique en cœur de bourg dans le respect de la trame territoriale définie.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

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

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

ARTICLE 5 – LE PILOTAGE DE LA CONVENTION

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le Président de l'EPFNA et le Directeur Général de l'EPFNA, ou leur représentant. Il se réunira à minima une fois par an pour suivre les projets de l'intercommunalité et des différentes communes membres. En ce sens, l'ensemble des maires concernés pourra être invité.

Par ailleurs, au sein des conventions opérationnelles déclinées de cette convention cadre, l'EPFNA invitera systématiquement l'intercommunalité.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Intercommunalité : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Référent politique Intercommunalité : Président ou Vice Président : XXXXX
-
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : XXX

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 5 - 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.

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 6 - 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 quatre exemplaires originaux

La communauté de communes du
Pays Foyen,
représentée par son président,

Pierre ROBERT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, n° 2021/..... en date du

Liste des conventions opérationnelles signées au 25/11/2021 :

Convention opérationnelle n°33-18-040 pour la revitalisation du centre bourg – Sainte-Foy-La-Grande

Convention opérationnelle n°33-20-074 pour la reconquête des bâtis dégradés et des logements indignes en cœur de bastide – Sainte-Foy-La-Grande

Convention opérationnelle n°33-19-016 pour le développement de l’habitat – Pineuilh

Convention opérationnelle n°33-21-076 relative à la redynamisation du centre ancien – Pellegrue

Convention opérationnelle n°33-19-039 pour la production de logements - Margueron

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-143**

Avenant n°1 à la convention d'Opération de Revitalisation des Territoires entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention d'Opération de Revitalisation des Territoires n° entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA annexé 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention d'Opération de Revitalisation des Territoires entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation des territoires

Contexte : Val de Garonne Agglomération est une communauté d'agglomération du département du Lot-et-Garonne, rassemblant 43 communes et 62 228 habitants en 2019. Elle enregistre une croissance démographique, illustrée par un taux de croissance annuel moyen de +0,48% entre 2010 et 2018. Elle bénéficie d'une position stratégique en Nouvelle-Aquitaine. Desservie par de grands axes de communication, à travers l'autoroute A62 (liaison Bordeaux –Toulouse), la RD 813 (axe Bordeaux –Marseille) et la ligne TER (Bordeaux –Agen), Val de Garonne Agglomération permet un accès facilité à la métropole bordelaise.

Projet : Intégration de trois nouvelles communes (Clairac, Gontaud-de-Nogaret et Seyches) et des fiches actions

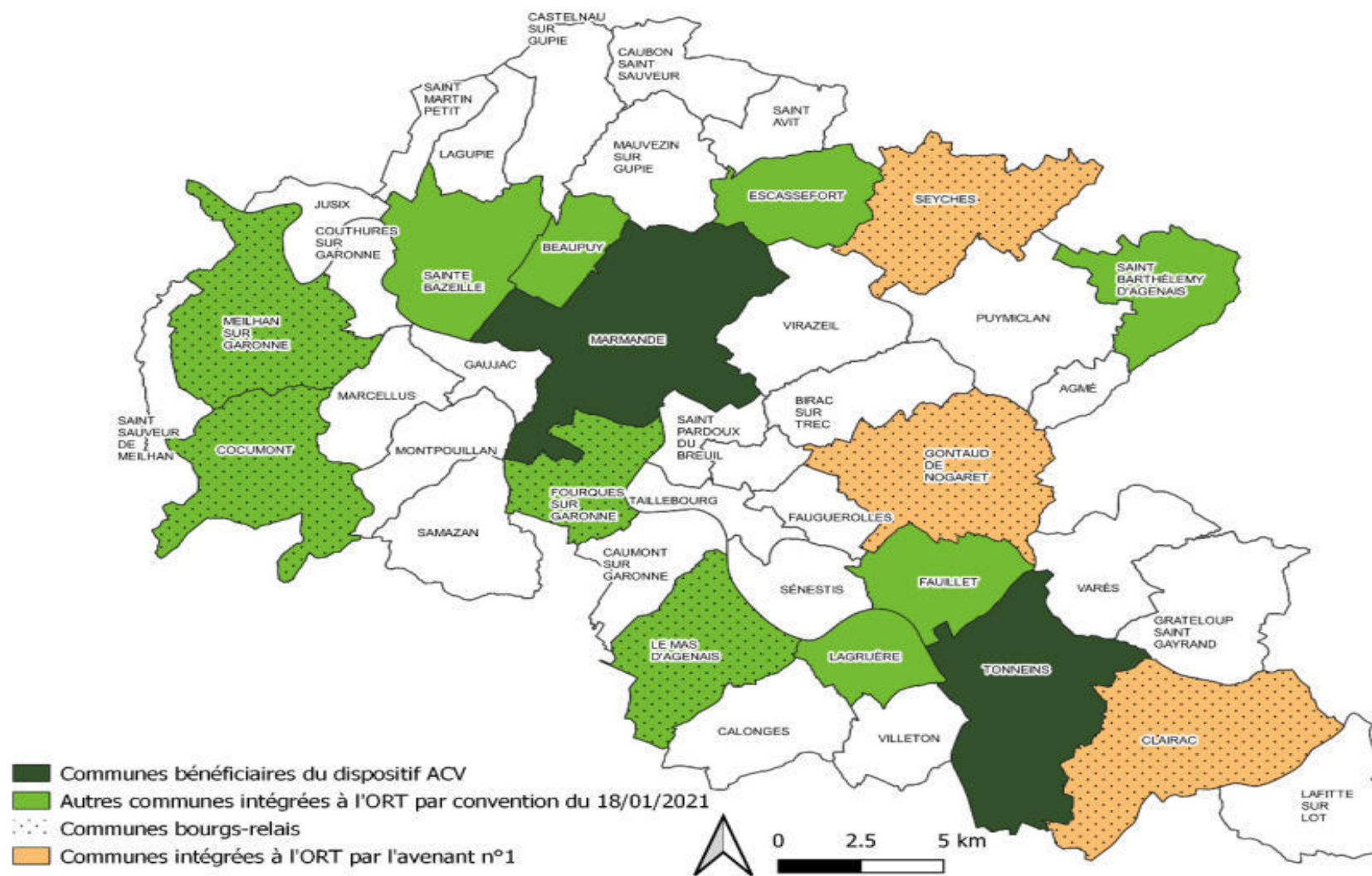
Durée : Sans objet

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : 15 communes concernées

Périmètre d'intervention : Val de Garonne Agglomération



Source : Val de Garonne Agglomération

AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE



AVENANT n°1 A LA CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

ENTRE

- La Communauté d'agglomération de Val de Garonne représentée par son président Jacques BILIRIT ;
- La Commune de Marmande représentée par le premier adjoint au Maire Charles CILLIERES ;
- La Commune de Tonneins représentée par son maire Dante RINAUDO.

Ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires d'Action Cœur de Ville** »,

- La commune de Beaupuy représentée par son maire Christian PEZZUTTI ;
- La commune de Clairac représentée par son maire Michel PERAT ;
- La commune de Cocumont représentée par son maire Jean-Luc ARMAND ;
- La commune d'Escassefort représentée par son maire Claude LALANDE ;
- La commune de Fauillet représentée par son maire Gilbert DUFOURG ;
- La commune de Fourques-sur-Garonne représentée par la première adjointe au Maire Marie-Odile BLIN-PREVOST ;
- La commune de Gontaud-de-Nogaret représentée par son maire Christian JAMBON ;
- La commune de Lagruère représentée par son maire Jacques VERDELET ;
- La commune du Mas-d'Agenais représentée par son maire Claude LAGARDE ;
- La commune de Meilhan-sur-Garonne représentée par son maire Régine POVEDA ;
- La commune de Saint-Barthélemy-d'Agenais représentée par son maire Gaëtan MALANGE ;
- La commune de Sainte-Bazeille représentée par son maire Gilles LAGAÛZERE ;
- La commune de Seyches représentée par son maire Emmanuel VIGO ;

Ci-après les « **Collectivités bénéficiaires de l'ORT** »,

D'une part,

- L'Etat représenté par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;
- L'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;
- Le Conseil départemental de Lot-et-Garonne représenté par le conseiller départemental Joël HOCQUELET ;
- L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par Sylvain BRILLET, Directeur général ;

Et, dans le cadre d'Action Cœur de Ville uniquement :

- Le groupe Action Logement représenté par **Brigitte GOUZON, Membre du comité régional Action Logement Nouvelle-Aquitaine** ;
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par **Rémi HEURLIN, Directeur régional adjoint**.

Ci-après, les « **Partenaires financeurs** »,

- Le Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement ;
- Le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine ;
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot-et-Garonne ;
- L'Office Public de l'Habitat Habitatys ;
- Domofrance, groupe Action Logement ;

Ci-après les « **Partenaires** ».

D'autre part.

TABLE DES MATIERES

PROPOS INTRODUCTIFS	7
1. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS	9
1.1. MARMANDE ET TONNEINS, LES PÔLES PRINCIPAUX DU TERRITOIRE.....	9
1.1.1. LEUR ENGAGEMENT DANS LE PROGRAMME NATIONAL « ACTION CŒUR DE VILLE »	9
1.1.2. DIAGNOSTIC SUR LES CENTRES-VILLES DE MARMANDE ET TONNEINS	9
1.1.3. DYNAMIQUES EN COURS	9
1.1.4. CARTES DE SYNTHSE SUR LES CENTRES-VILLES DE MARMANDE ET TONNEINS	9
1.2. LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES DE MARMANDE ET TONNEINS, ENTRE ATTRACTIVITE ET CENTRES-BOURGS EN QUETE D'IDENTITE	9
1.2.1. BEAUPUY.....	9
1.2.2. ESCASSEFORT	9
1.2.3. FAUILLET	9
1.2.4. SAINTE-BAZEILLE	10
1.3. LES BOURGS-RELAIS, DES FONCTIONS DE CENTRALITE FRAGILISEES PAR DES CENTRES-BOURGS DEVITALISES	10
1.3.1. CLAIRAC.....	10
1.3.2. COCUMONT	11
1.3.3. FOURQUES-SUR-GARONNE.....	11
1.3.4. GONTAUD-DE-NOGARET	11
1.3.5. LE MAS-D'AGENAIS	12
1.3.6. MEILHAN-SUR-GARONNE.....	12
1.3.7. SEYCHES	12
1.4. LAGRUERE ET SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS, DES COMMUNES RURALES ENGAGEES DANS UNE DYNAMIQUE DE REVITALISATION	13
1.4.1. LAGRUERE.....	13
1.4.2. SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS.....	13
2. STRATEGIE DE REDYNAMISATION	14
2.1. MARMANDE ET TONNEINS, DES PÔLES PRINCIPAUX A RENFORCER.....	15
2.1.1. MARMANDE ET TONNEINS, VILLES OUVERTES, VILLES D'ECHANGE.....	15
2.1.2. MARMANDE ET TONNEINS, DES TERRITOIRES DE CENTRALITES EN RECONQUETE	15
2.1.3. MARMANDE ET TONNEINS, VILLES PATRIMONIALES ET CULTURELLES A TAILLE HUMAINE ET TOURNEES VERS LA GARONNE.....	15

2.2.	BEAUPUY, ESCASSEFORT, FAUILLET ET SAINTE-BAZEILLE, DES COMPLEMENTARITES A CREER AVEC LES PÔLES DE MARMANDE ET TONNEINS.....	15
2.3.	CLAIRAC, COCUMONT, FOURQUES-SUR-GARONNE, GONTAUD-DE-NOGARET, LE MAS-D'AGENAIS, MEILHAN-SUR-GARONNE ET SEYCHES, DES BOURGS-RELAIS AUX FONCTIONS DE CENTRALITE A CONFORTER.....	15
	16	
2.4.	LAGRUERE ET SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS, DES COMMUNES RURALES ENGAGEES DANS UNE DYNAMIQUE DE REVITALISATION A ENCOURAGER.....	18
3.	PERIMETRES ET SECTEURS D'INTERVENTION	18
3.1.	PERIMETRE DE REFLEXION	18
3.2.	PERIMETRE D'INTERVENTION.....	18
3.3.	SECTEURS D'INTERVENTION SUR LES POLES PRINCIPAUX : MARMANDE ET TONNEINS.....	19
3.3.1.	MARMANDE.....	19
3.3.2.	TONNEINS.....	21
3.4.	SECTEURS D'INTERVENTION SUR LES COMMUNES ASSOCIEES AUX POLES : BEAUPUY, ESCASSEFORT, FAUILLET ET SAINTE-BAZEILLE.....	21
3.4.1.	BEAUPUY.....	21
3.4.2.	ESCASSEFORT.....	21
3.4.3.	FAUILLET.....	21
3.4.4.	SAINTE-BAZEILLE.....	21
3.5.	SECTEURS D'INTERVENTION SUR LES BOURGS-RELAIS : CLAIRAC, COCUMONT, FOURQUES-SUR-GARONNE, GONTAUD-DE-NOGARET, LE MAS-D'AGENAIS, MEILHAN-SUR-GARONNE ET SEYCHES	22
3.5.1.	CLAIRAC.....	22
3.5.2.	COCUMONT.....	23
3.5.3.	FOURQUES-SUR-GARONNE.....	23
3.5.4.	GONTAUD-DE-NOGARET.....	23
3.5.5.	LE MAS-D'AGENAIS.....	24
3.5.6.	MEILHAN-SUR-GARONNE.....	24
3.5.7.	SEYCHES.....	24
3.6.	SECTEURS D'INTERVENTION SUR LES COMMUNES RURALES : LAGRUERE ET SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS	25
3.6.1.	LAGRUERE.....	25
3.6.2.	SAINTE-BARTHELEMY-D'AGENAIS.....	25
4.	PLAN D'ACTION PREVISIONNEL GLOBAL ET DETAILLE.....	25
5.	OBJECTIFS ET MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DE LA CONVENTION ET DES ACTIONS.....	29

5.1.	LE SUIVI DE LA CONVENTION D'ORT ET DES ACTIONS.....	29
5.2.	L'EVALUATION DE LA CONVENTION D'ORT ET DES ACTIONS	29
5.2.1.	L'EVALUATION DE LA CONVENTION D'ORT	30
5.2.2.	L'EVALUATION DE LA CONVENTION.....	30
6.	DUREE, EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION	30
	ANNEXES.....	36
	ANNEXE 1. TABLEAU DES ETUDES MENEES	36
	ANNEXE 2. DIAGNOSTICS SUR LES CENTRES-VILLES DE MARMANDE ET TONNEINS	36
	ANNEXE 3. BILAN DES ACTIONS MATURES	36
	ANNEXE 4. DIAGNOSTICS SUR LES CENTRES-BOURGS	47
4.1.	LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES.....	47
4.2.	LES BOURGS-RELAIS.....	47
4.3.	LES COMMUNES RURALES.....	47
	ANNEXE 5. PERIMETRE D'INTERVENTION	48
	ANNEXE 6. PERIMETRE DE REFLEXION	49
	ANNEXE 7. SECTEURS D'INTERVENTION ORT	50
6.1.	LES PÔLES PRINCIPAUX	50
6.2.	LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES.....	51
6.3.	LES BOURGS-RELAIS	52
6.4.	LES COMMUNES RURALES.....	54
	ANNEXE 8. PLANS D'ACTION PREVISIONNELS.....	55
8.1.	VAL DE GARONNE AGGLOMERATION.....	56
8.2.	LES PÔLES PRINCIPAUX	56
8.3.	LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES.....	56
8.4.	LES BOURGS-RELAIS	56
8.5.	LES COMMUNES RURALES.....	56
	ANNEXE 9. FICHES ACTIONS	57
9.1.	VAL DE GARONNE AGGLOMERATION.....	57
9.2.	LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES.....	57
9.3.	LES BOURGS-RELAIS	57
9.4.	LES COMMUNES RURALES.....	57

PROPOS INTRODUCTIFS

Le présent avenant à la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire a pour objet :

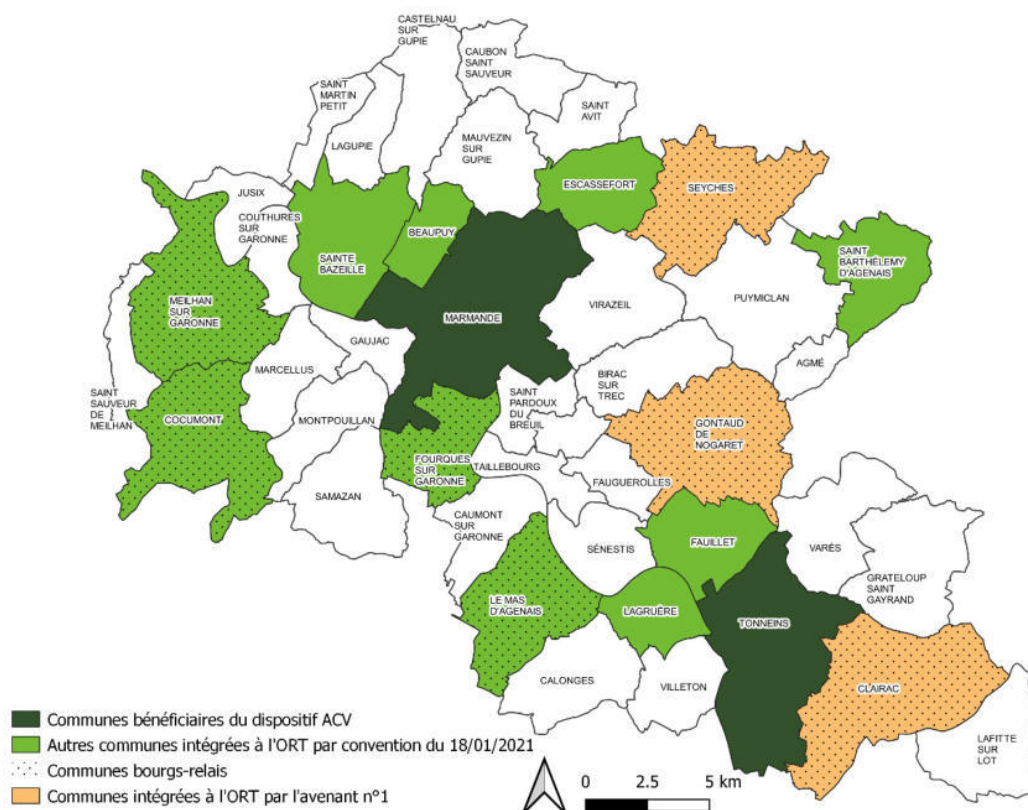
- **D'intégrer trois nouvelles communes** à l'Opération de Revitalisation de Territoire de Val de Garonne Agglomération : Clairac, Gontaud-de-Nogaret et Seyches ;
- **De supprimer le secteur d'intervention ORT du Parc des Expositions de la commune de Marmande**, dans la mesure où la commune ne pourra réaliser d'action sur cet équipement dans le cadre de la durée de la convention d'ORT ;
- **De mettre à jour le tableau des actions matures** inscrites dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville » pour Val de Garonne Agglomération, Marmande et Tonneins ;
- **De mettre à jour les plans d'action prévisionnels** de Val de Garonne Agglomération et des 12 communes déjà engagées dans l'Opération de Revitalisation de Territoire ;
- **De définir les modalités de suivi et d'évaluation** de la convention d'ORT et des actions qui y sont inscrites ;
- **D'intégrer une partie des fiches actions** des opérations menées par Val de Garonne Agglomération et les communes.

Face à la fragilisation de leurs fonctions de centralité, les trois communes de Clairac, Gontaud-de-Nogaret et Seyches se sont engagées dans la reconquête de leurs centres anciens et ont exprimé leur volonté de rejoindre l'ORT de Val de Garonne Agglomération. Elles sont toutes trois identifiées comme « bourgs-relais » au sein du SCoT de Val de Garonne.

Le présent avenant à la convention d'ORT permet ainsi d'associer Val de Garonne Agglomération et 15 communes membres (cf. carte ci-dessous) :

- **Les pôles principaux de Marmande et Tonneins**, bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville ;
- **Quatre communes associées aux pôles de Marmande et Tonneins** : Beaupuy, Escassefort, Fauillet et Sainte-Bazille ;
- **Sept bourgs-relais** : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas-d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne et Seyches.
- **Deux communes rurales** : Lagrùère et Saint-Barthélemy-d'Agenais.

Dispositif Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation de Territoire sur Val de Garonne Agglomération



Source : Val de Garonne Agglomération

Aussi, le présent avenant à la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire :

- **Intègre les diagnostics multifithématiques** réalisés sur les communes de Clairac, Gontaud-de-Nogaret et Seyches,
- **Intègre ces trois communes dans la stratégie** de redynamisation définie dans la convention d'ORT initiale,
- **Définit leur secteur d'intervention** ORT,
- **Précise leur plan d'action** prévisionnel respectif.

1. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS

1.1. MARMANDE ET TONNEINS, LES PÔLES PRINCIPAUX DU TERRITOIRE

1.1.1. LEUR ENGAGEMENT DANS LE PROGRAMME NATIONAL « ACTION CŒUR DE VILLE »

Inchangé

1.1.2. DIAGNOSTIC SUR LES CENTRES-VILLES DE MARMANDE ET TONNEINS

Inchangé

1.1.3. DYNAMIQUES EN COURS

Inchangé

1.1.4. CARTES DE SYNTHSE SUR LES CENTRES-VILLES DE MARMANDE ET TONNEINS

Inchangé

1.2. LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES DE MARMANDE ET TONNEINS, ENTRE ATTRACTIVITE ET CENTRES-BOURGS EN QUETE D'IDENTITE

1.2.1. BEAUPUY

Inchangé

1.2.2. ESCASSEFORT

Inchangé

1.2.3. FAUILLET

Inchangé

1.2.4. SAINTE-BAZEILLE

Inchangé

1.3. LES BOURGS-RELAIS, DES FONCTIONS DE CENTRALITE FRAGILISEES PAR DES CENTRES-BOURGS DEVITALISES

Inscrites au niveau 3 de l'armature urbaine du SCoT, les bourgs-relais jouent également un rôle de centralité sur le territoire, au regard de leur histoire mais aussi de leur offre d'équipements et services de proximité.

Aux côtés des pôles de Marmande et Tonneins, l'Agglomération compte sept communes identifiées comme « bourgs-relais ». Ces sept communes ont délibéré pour intégrer la présente convention, à savoir Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas-d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne et Seyches.

Bien que ces communes bénéficient d'une certaine attractivité résidentielle et commerciale, leur centre-bourg concentrent un certain nombre de difficultés. Si le phénomène de dévitalisation de leur centre-bourg n'est pas enrayé, il risque ainsi de conduire à une fragilisation de la fonction de centralité de ces communes pour le territoire. Conscientes de ce risque, elles portent, aux côtés de l'agglomération, un certain nombre d'actions pour y remédier, et ce, dans tous les domaines : habitat, commerces, espaces publics, patrimoine, équipements et services, mobilité, etc.

Un diagnostic multithématique, illustré par une carte de synthèse, a été réalisé pour chaque commune et se situe en annexe 4 de la présente convention. Une synthèse du diagnostic de chaque commune est proposée ci-après (cf. ci-dessous).

1.3.1. CLAIRAC

Limitrophe à la ville de Tonneins et située au carrefour de trois intercommunalités, la commune de Clairac comptait 2 622 habitants en 2017 et s'est développée autour de deux polarités : le centre ancien et le secteur de Longueville. Elle bénéficie d'une certaine attractivité résidentielle, notamment liée à la proximité du pôle de Tonneins et au cadre de vie qu'elle propose. Elle constitue, en outre, un pôle économique et d'emploi relativement important du territoire, à travers la présence de Terres du Sud notamment. La commune concentre également plusieurs équipements et services, en particulier en matière de petite enfance/jeunesse, sport ou encore santé et éducation.

Situé en bord du Lot, le centre-bourg de la commune dispose d'un riche patrimoine bâti et paysager. Il permet à la commune de bénéficier d'une certaine attractivité touristique avec la présence d'une plage en bord du Lot, de monuments historiques ou encore de la Véloroute. Il concentre cependant un certain nombre de

difficultés en matière d'habitat : vacance de longue durée, logements dégradés, faible diversité de logements et inadaptation des logements anciens au vieillissement de la population. Il dispose d'un appareil commercial adapté à la taille de la commune mais ce dernier connaît un certain nombre de difficultés. Les linéaires commerciaux historiques du centre-bourg sont aussi particulièrement touchés par la vacance et par l'existence d'une faible diversité commerciale (avec une forte représentation du secteur des services).

Le secteur de Longueville se situe sur l'autre rive du Lot et est relié au centre-bourg par un pont routier. Ce secteur concentre une partie du parc de logements ainsi qu'un petit pôle commercial.

Aussi, tout en assurant un développement équilibré et cohérent de ces deux polarités, la commune de Clairac, porte un projet global de revitalisation de son centre-bourg, afin de préserver et de valoriser le cadre de vie dans lequel il s'inscrit, et du secteur de Longueville, afin de maintenir son petit pôle commercial et d'améliorer la qualité de vie des habitants de ce secteur.

1.3.2. COCUMONT

Inchangé

1.3.3. FOURQUES-SUR-GARONNE

Inchangé

1.3.4. GONTAUD-DE-NOGARET

Limitrophe à la Communauté de Communes du Lot-et-Tolzac, la commune de Gontaud-de-Nogaret comptait 1 695 habitants en 2017. Située à mi-distance entre Marmande et Tonneins, la commune bénéficie d'une forte attractivité résidentielle se traduisant par un taux de vacance résidentiel faible comparé aux autres communes de Val de Garonne Agglomération.

De petite taille, le centre-bourg accueille de nombreux services et commerces, notamment le long de la départementale 641 qui la traverse. Le linéaire commercial possède un dynamisme certain, renforcé par des espaces publics favorisant les mobilités actives. La requalification de la traversée de bourg, dont les travaux doivent se terminer à la fin de l'année 2021, a permis d'apaiser la circulation des véhicules motorisés dans le centre-bourg mais également de végétaliser les pieds d'immeubles et ruelles du centre ancien. Le centre-bourg bénéficie, en outre, d'une forte valeur patrimoniale avec trois Monuments Historiques et de nombreux éléments de petit patrimoine bâti dans le centre historique, témoignant de l'histoire médiévale de la commune. De nombreux espaces publics végétalisés permettent également de favoriser le lien social entre les habitants et réduisent les îlots de chaleur du centre-bourg.

Le centre-bourg connaît toutefois quelques signes de dévitalisation avec des équipements et services parfois vétustes et inadaptés à l'accueil du public ainsi qu'un parc résidentiel parfois dégradé.

Aussi, la commune de Gontaud-de-Nogaret souhaite poursuivre son projet global de redynamisation de son centre-bourg, à travers la requalification et la végétalisation de ses espaces publics ainsi que la modernisation de ses équipements et services publics.

1.3.5. LE MAS-D'AGENAI

Inchangé

1.3.6. MEILHAN-SUR-GARONNE

Inchangé

1.3.7. SEYCHES

Située au nord de l'agglomération et limitrophe à la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, la commune de Seyches comptait 1 050 habitants en 2017 et connaît une croissance démographique continue depuis une vingtaine d'années.

Le centre-bourg, de petite taille, accueille une offre résidentielle conséquente mais parfois peu qualitative avec des logements vétustes, dégradés voire indignes. L'offre commerciale, relativement importante et rayonnant sur le bassin de vie de Seyches, s'est installée autour de la route départementale 933 qui traverse le centre-bourg du nord au sud. Les services publics (mairie, salle polyvalente et écoles) se sont répartis de part et d'autre de cette voie, avec un réseau de rues et venelles qui permet la circulation des piétons et cyclistes. Certaines rues concentrent toutefois une circulation importante qui génère un sentiment d'insécurité pour les piétons et les cyclistes. Le centre-bourg concentre également de nombreux éléments de petit patrimoine bâti ainsi qu'un Monument Historique, conférant une certaine attractivité touristique à la commune de Seyches.

Le centre-bourg connaît toutefois plusieurs signes de dévitalisation : vacance des logements, parc résidentiel dégradé voire indigne, appareil commercial fragilisé et situé à proximité de deux pôles importants (Marmande et Miramont-de-Guyenne) et des espaces publics fortement minéralisés favorisant les ilots de chaleur.

Aussi, la commune de Seyches porte un projet global de redynamisation de son centre-bourg afin d'améliorer la qualité de vie de ses habitants, de valoriser ses espaces publics et de maintenir son attractivité commerciale.

1.4. LAGRUERE ET SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAI, DES COMMUNES RURALES ENGAGEES DANS UNE DYNAMIQUE DE REVITALISATION

1.4.1. LAGRUERE

Inchangé

1.4.2. SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAI

Inchangé

2. STRATEGIE DE REDYNAMISATION

La stratégie de redynamisation porte sur les 15 communes intégrant l'ORT de Val de Garonne Agglomération.

Elle a vocation à indiquer les grandes orientations sur lesquelles l'Agglomération et les communes vont s'appuyer pour reconquérir les centres-villes et centres-bourgs touchés par des phénomènes de dévitalisation.

Elle s'appuie à la fois sur le diagnostic qui a été réalisé pour chacune des communes ainsi que sur l'armature urbaine définie dans le SCoT de Val de Garonne. S'appuyer sur l'armature urbaine du SCoT permet ainsi d'assurer la cohérence de la stratégie menée dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire avec les grandes orientations fixées par le SCoT, et ainsi d'assurer un maillage cohérent du territoire.

Cela a ainsi abouti à la définition des 4 grands axes stratégiques suivants :

- Marmande et Tonneins, des pôles principaux à renforcer ;
- Beaupuy, Escassefort, Fauillet et Sainte-Bazille, des complémentarités à créer avec les pôles de Marmande et Tonneins ;
- Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas-d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne et Seyches, des bourgs-relais aux fonctions de centralité à conforter ;
- Lagruère et Saint-Barthélemy-d'Agenais, des communes rurales engagées dans une dynamique de revitalisation à encourager.

Il est à préciser que cette structuration de la stratégie, au regard de l'armature du SCoT, n'a pas vocation à créer une quelconque hiérarchisation des communes mais bien à différencier les objectifs recherchés par chacune d'elle en fonction de leurs fonctions respectives sur le territoire.

2.1. MARMANDE ET TONNEINS, DES PÔLES PRINCIPAUX A RENFORCER

2.1.1. MARMANDE ET TONNEINS, VILLES OUVERTES, VILLES D'ECHANGE

Inchangé

2.1.2. MARMANDE ET TONNEINS, DES TERRITOIRES DE CENTRALITES EN RECONQUETE

Inchangé

2.1.3. MARMANDE ET TONNEINS, VILLES PATRIMONIALES ET CULTURELLES A TAILLE HUMAINE ET TOURNEES VERS LA GARONNE

Inchangé

2.2. BEAUPUY, ESCASSEFORT, FAUILLET ET SAINTE-BAZEILLE, DES COMPLEMENTARITES A CREER AVEC LES PÔLES DE MARMANDE ET TONNEINS

Inchangé

2.3. CLAIRAC, COCUMONT, FOURQUES-SUR-GARONNE, GONTAUD-DE-NOGARET, LE MAS-D'AGENAIS, MEILHAN-SUR-GARONNE ET SEYCHES, DES BOURGS-RELAIS AUX FONCTIONS DE CENTRALITE A CONFORTER

Les enjeux et les différentes orientations stratégiques indiquées ci-dessous sont inchangées par rapport à la convention d'ORT initiale. Seuls les encadrés explicitant les actions menées ont été enrichis par les actions de Clairac, Gontaud-de-Nogaret et Seyches.

ENJEUX

- **Conforter leurs fonctions de centralité pour leur bassin de vie** afin d'affirmer leur rôle de bourg-relais au sein du territoire
- **Reconquérir les fonctions de centralité de leurs centres-bourgs** afin d'en faire des lieux de vie attractifs et dynamiques et de favoriser une logique de renouvellement urbain
- **Valoriser l'identité patrimoniale, culturelle et paysagère de leurs centres-bourgs** pour renforcer leur attractivité touristique

ORIENTATION 1

Reconquérir la vocation résidentielle du centre-bourg et diversifier l'offre de logements

ACTIONS

- Mise en place d'une OPAH-RU multisite
- Expérimentation du permis de louer
- Création d'une offre résidentielle à destination des seniors à Clairac
- Requalification d'un îlot en centre-bourg à Cocumont
- Création de logements intergénérationnels et sociaux à Cocumont et Fourques-sur-Garonne
- Création d'un écoquartier à Fourques-sur-Garonne

ORIENTATION 2

Favoriser le maintien des activités artisanales et le développement d'une offre commerciale diversifiée et de proximité en centre-bourg

ACTIONS

- Requalification de friches commerciales et artisanales et à Cocumont
- Création d'un pôle commercial en centre-bourg à Meilhan-sur-Garonne
- Création d'un marché hebdomadaire à Seyches

ORIENTATION 3

Favoriser les mobilités alternatives à la voiture, au sein de la commune et vers les communes du bassin de vie

ACTIONS

- Elaboration d'un schéma vélo
- Requalification de la traversée de bourg à Cocumont, à Gontaud-de-Nogaret et à Meilhan-sur-Garonne
- Création d'un pôle multimodal des mobilités douces à Fourques-sur-Garonne
- Aménagement d'une liaison douce Pont des Sables - centre-bourg à Fourques-sur-Garonne
- Réaménagement de plusieurs rues du centre-bourg à Gontaud-de-Nogaret et au Mas-d'Agenais
- Expérimentation de la piétonnisation de certaines rues à Meilhan-sur-Garonne

ORIENTATION 4

Préserver et valoriser l'identité patrimoniale, culturelle et paysagère du centre-bourg

ACTIONS

- Mise en place d'une Opération façades
- Réhabilitation de l'îlot Montesquieu à Clairac
- Réaménagement de la Place des Vignerons à Cocumont
- Création d'un réservoir de biodiversité à Cocumont
- Elaboration d'un programme d'aménagement du centre-bourg à Fourques-sur-Garonne
- Requalification du presbytère et grenier en salles d'expositions culturelles au Mas-d'Agenais
- Mise en œuvre du label « Pays d'Art et d'Histoire » à Meilhan-sur-Garonne
- Végétalisation des espaces publics à Meilhan-sur-Garonne
- Requalification de la traversée de bourg et de la place de la mairie à Seyches

ORIENTATION 5

Maintenir et renforcer l'offre d'équipements et services

ACTIONS

- Création d'un espace de vie social à Clairac
- Création d'une halle à Cocumont
- Création d'une maison des services au public à Fourques-sur-Garonne
- Transformation de l'ancien bar-théâtre en espace socio-culturel à Fourques-sur-Garonne
- Réhabilitation et modernisation de la mairie à Gontaud-de-Nogaret
- Création d'une aire de jeux et d'un skate-park au Mas-d'Agenais
- Création d'un pôle médical à Fourques-sur-Garonne, à Meilhan-sur-Garonne et à Seyches
- Création d'un tiers-lieu sur la Place du Tertre à Meilhan-sur-Garonne
- Réhabilitation de la salle polyvalente à Seyches

ORIENTATION 6

Renforcer l'attractivité touristique du centre-bourg

ACTIONS

- Elaboration d'un schéma de développement touristique des centres-villes et centres-bourgs
- Création d'un parcours piéton dans le centre-bourg de Clairac
- Agrandissement de la guinguette à Fourques-sur-Garonne
- Création d'un parcours culturel au Mas-d'Agenais
- Candidature à la labellisation « Plus beaux villages de France » à Meilhan-sur-Garonne

2.4. LAGRUERE ET SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAI, DES COMMUNES RURALES ENGAGEES DANS UNE DYNAMIQUE DE REVITALISATION A ENCOURAGER

Inchangé

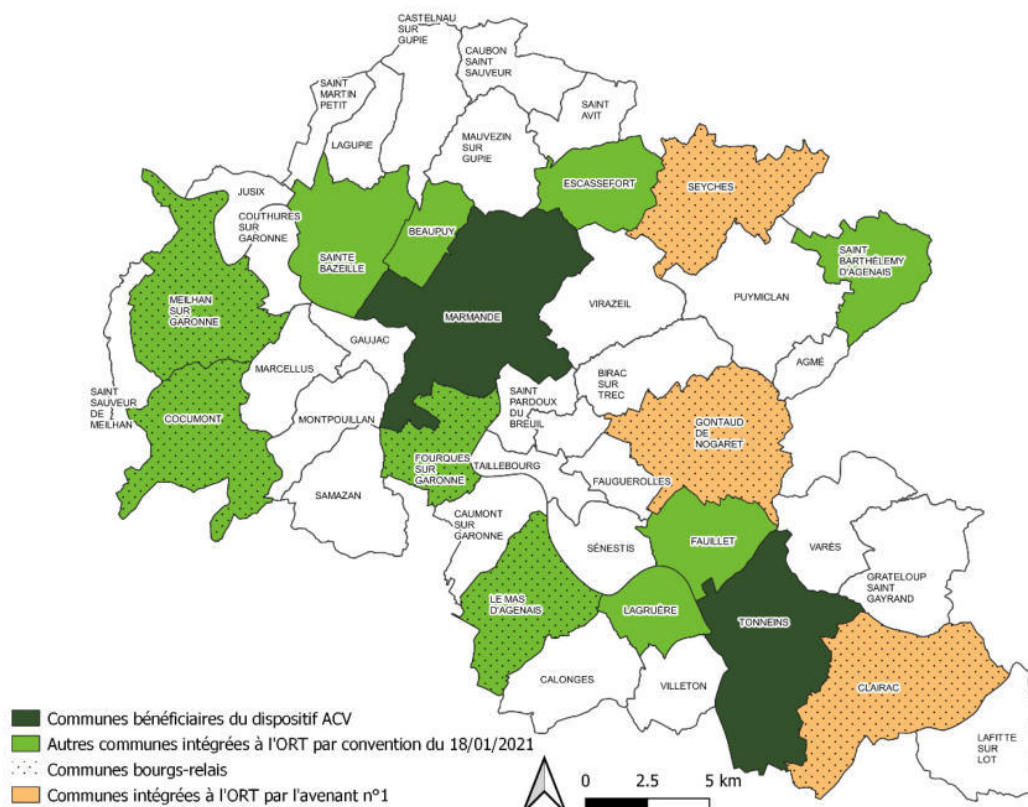
3. PERIMETRES ET SECTEURS D'INTERVENTION

3.1. Périmètre de réflexion

Inchangé

3.2. Périmètre d'intervention

Périmètre d'intervention : Val de Garonne Agglomération



Source : Val de Garonne Agglomération

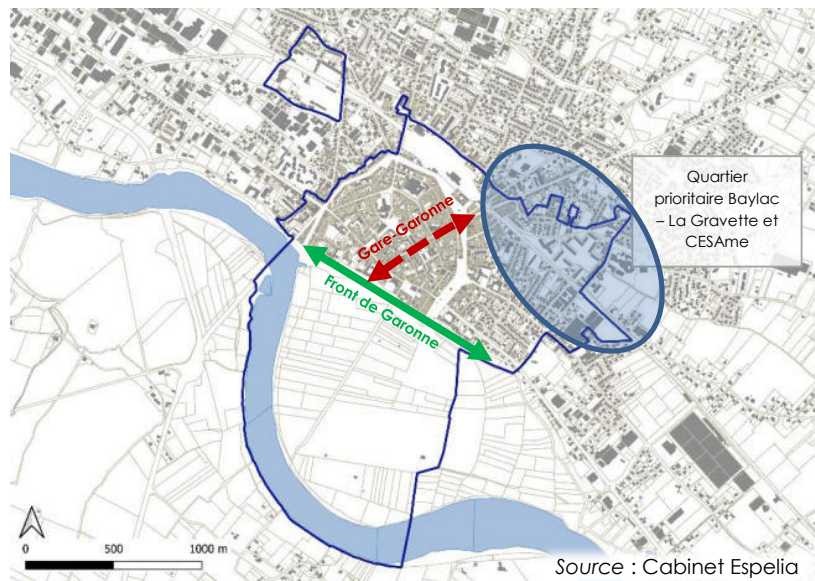
3.3. Secteurs d'intervention sur les pôles principaux : Marmande et Tonneins

Inchangé

3.3.1. MARMANDE

La commune de Marmande dispose de **deux secteurs d'intervention** au sein desquels les actions seront prioritairement menées : **le centre-ville ainsi que le secteur de Lolya**, en tant que secteur d'équipements et services publics.

Plan d'ensemble des deux secteurs d'intervention à Marmande



Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-ville » à Marmande



Source : Val de Garonne Agglomération

Ce secteur d'intervention englobe le **centre ancien de Marmande** sur lequel les actions portent prioritairement. Il inclut notamment les **axes « Gare-Garonne »** et **« Quais de Garonne »**, identifiés comme stratégiques dans la revitalisation du centre-ville de Marmande.

En raison de leur interdépendance avec le projet de revitalisation, **d'autres lieux ont été identifiés comme stratégiques**, en particulier :

- **Le Pont de la Garonne** : secteur qui constitue une entrée de ville très fréquentée et faisant l'objet de réflexions pour son réaménagement futur.
- **Le quartier prioritaire Baylac-La Gravette et les anciennes usines CESA** : secteur qui correspond à l'emprise du quartier inscrit comme prioritaire au titre de la politique de la ville et qui couvre également le périmètre des anciennes usines CESA, friche industrielle appartenant à la commune de Marmande, et destinées à être requalifiées pour devenir un quartier dédié aux industries créatives.
- **Le parc de la Filhole** : véritable poumon vert à proximité immédiate du centre-ville, qui accueille, chaque année, le festival « Garorock », de renommée internationale. Il fait actuellement l'objet de réflexions afin de renforcer sa vocation de loisirs.

Zoom sur le secteur d'intervention de « Lolya » à Marmande



Source : Val de Garonne Agglomération

Ce secteur correspond à un **pôle d'équipements et services publics** de la commune, qui s'avère **structurant pour le territoire, comprenant** :

- **L'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH)** qui constitue un équipement structurant du territoire puisqu'il représente le centre de loisirs le plus important de Val de Garonne Agglomération avec 15 000 journées enfant par an. En raison de la vétusté du site actuel et de l'inaccessibilité de certains bâtiments, il est prévu de réaliser une réhabilitation lourde et globale du centre de loisirs et de ses abords.

- **Le complexe Aquaval** qui constitue un équipement public attractif du territoire. Complexe aquatique ouvert toute l'année, il est équipé, à l'intérieur, de deux piscines, d'un bain bouillonnant, d'un toboggan géant et d'une pataugeoire animée, et à l'extérieur, d'un bassin à vagues de 70 mètres (le seul du grand Sud-Ouest) qui se transforme en bassin olympique de 50 mètres, d'un Pentaglisse à 4 pistes, de plages aménagées et d'espaces verts.
- **Le centre commercial de Lolya** qui constitue un petit pôle commercial de proximité pour le quartier de Lolya, qui se situe de l'autre côté de la voie ferrée. Il regroupe plusieurs boutiques et un pôle médical et a contribué au renouveau de ce quartier de Marmande ;
- **Le stade municipal** qui accueille un certain nombre d'évènements sportifs.

Conforter ce pôle d'équipements et services ne peut que contribuer à renforcer le rôle structurant de la commune de Marmande pour le territoire.

3.3.2. TONNEINS

Inchangé

3.4. Secteurs d'intervention sur les communes associées aux pôles : Beaupuy, Escassefort, Fauillet et Sainte-Bazeille

3.4.1. BEAUPUY

Inchangé

3.4.2. ESCASSEFORT

Inchangé

3.4.3. FAUILLET

Inchangé

3.4.4. SAINTE-BAZEILLE

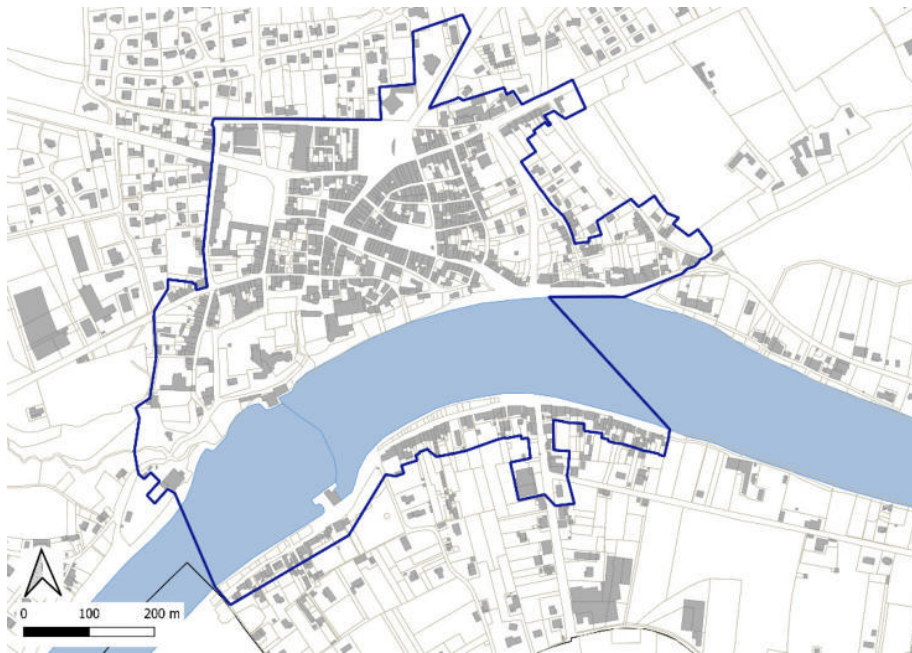
Inchangé

3.5. Secteurs d'intervention sur les bourgs-relais : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas-d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne et Seyches

3.5.1. CLAIRAC

La commune de Clairac dispose d'un **secteur d'intervention** au sein duquel les actions seront prioritairement menées : **le centre-bourg**.

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Clairac



Source : Val de Garonne Agglomération

Ce secteur comprend le **centre-bourg, à forte valeur patrimoniale**, composé des principaux services, équipements et commerces de la commune.

En raison de leur interdépendance avec le projet de revitalisation de la commune, **d'autres espaces ont été identifiés comme stratégiques** à savoir :

- **Les bords du Lot**, traversés par la Véloroute, avec notamment la plage qui accueille un espace de restauration ainsi qu'une offre d'hébergements touristiques ;
- **La partie nord du quartier de Longueville**, qui constitue une seconde polarité résidentielle et commerciale de la commune. Ce secteur comporte également un patrimoine bâti et paysager avec de nombreuses vues paysagères sur le Lot et des immeubles dont les façades constituent un patrimoine bâti que la commune souhaite préserver et valoriser.

3.5.2. COCUMONT

Inchangé

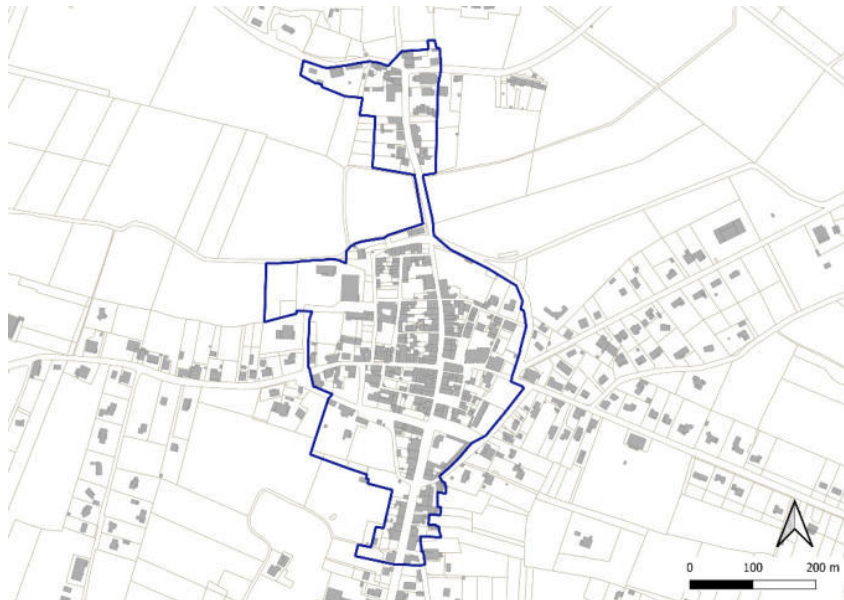
3.5.3. FOURQUES-SUR-GARONNE

Inchangé

3.5.4. GONTAUD-DE-NOGARET

La commune de Gontaud-de-Nogaret dispose d'un **secteur d'intervention** au sein duquel les actions seront prioritairement menées : **le centre-bourg**.

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Gontaud-de-Nogaret



Ce secteur comprend le **centre-bourg historique** de Gontaud-de-Nogaret et inclut notamment les équipements, services et commerces de la commune ainsi que les éléments de patrimoine bâti et paysager.

En raison de leur interdépendance avec le projet de revitalisation de la commune, **d'autres secteurs ont été identifiés comme stratégiques :**

- **Le centre-bourg historique de Saint-Pierre** qui constitue une seconde polarité résidentielle et de services de la commune ;
- **Le secteur non-bâti qui se situe à l'ouest du centre-bourg** qui constitue une plaine végétalisée, à proximité immédiate de la salle des fêtes et de la salle de sport, sur lequel la commune porte un projet d'aménagement d'une aire de loisirs. Ce secteur comprend également un projet de liaison douce qui permettrait de relier cet espace à un futur lotissement.

3.5.5. LE MAS-D'AGENAIS

Inchangé

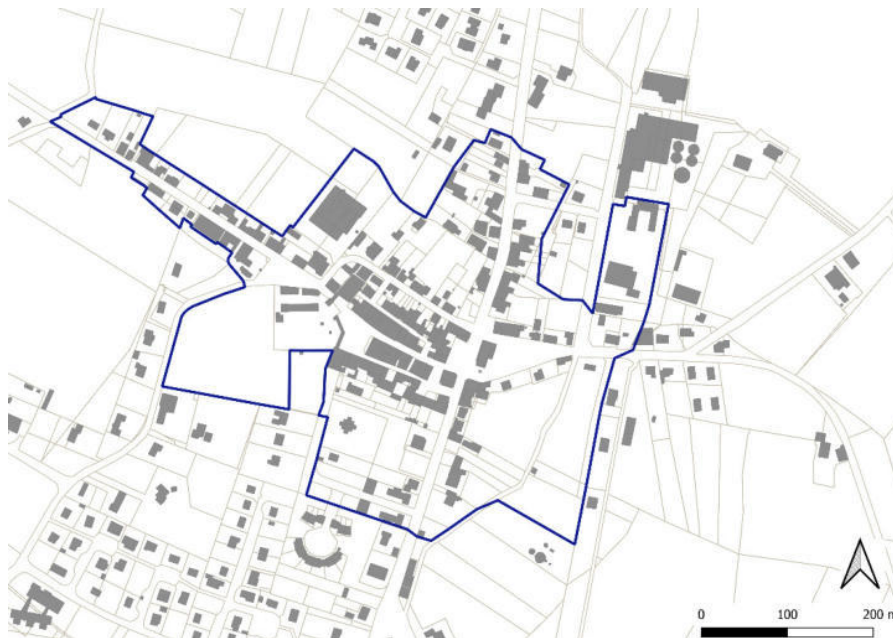
3.5.6. MEILHAN-SUR-GARONNE

Inchangé

3.5.7. SEYCHES

La commune de Seyches dispose d'un **secteur d'intervention**, au sein duquel les actions seront prioritairement menées : **le centre-bourg**.

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Seyches



Source : Val de Garonne Agglomération

Ce secteur englobe le **centre-bourg historique** de la commune, incluant notamment les équipements, services et commerces du centre-bourg.

Il inclut également **une friche industrielle**, située au nord-ouest du centre-bourg ainsi qu'**un espace non bâti dédié aujourd'hui à une aire de loisirs végétalisée** au sud-est du centre-bourg.

Le secteur comprend, en outre, l'école élémentaire, située le long de la route départementale 933 et au sud du centre-bourg, et l'école maternelle, située au nord-est **du centre-bourg**.

Enfin, il englobe les **entrées de bourg** et notamment celle qui se situe à l'ouest de la commune, le long de la route départementale 228, où la commune porte un projet de valorisation de l'entrée de bourg.

3.6. Secteurs d'intervention sur les communes rurales : Lagrùère et Saint-Barthélemy-d'Agenais

3.6.1. LAGRUERE

Inchangé

3.6.2. SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS

Inchangé

4. PLAN D'ACTION PREVISIONNEL GLOBAL ET DETAILLE

Un plan d'action prévisionnel global et détaillé des actions qui sont, et seront, menées dans les secteurs d'intervention de l'ORT de Val de Garonne Agglomération, a été dressé, à partir de l'ensemble des diagnostics réalisés et de la stratégie de redynamisation ci-dessus présentés.

Les plans d'action prévisionnels détaillés de Val de Garonne Agglomération et de chaque commune se situent en annexe 8 de la présente convention.

Le tableau ci-dessous a pour vocation de donner un aperçu rapide des actions engagées ou à engager, par chacune des collectivités intégrant la présente convention d'ORT :

COLLECTIVITE	EXEMPLES D' ACTIONS
PÔLES PRINCIPAUX	
MARMANDE	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification de l'ancien conservatoire de musique • Dispositif des « Boutiques Tremplin » • Réaménagement de l'axe « Gare-Garonne » • Requalification des boulevards
TONNEINS	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification de l'immeuble « Le Petit Casino » • Réaménagement du quartier de la Marne • Requalification de l'ancienne Manufacture de Tabac • Création d'un poste de manager de commerce
COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES	
BEAUPUY	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une halle multi-activités • Création d'un tiers-lieu dans les ateliers communaux • Requalification de la traversée de bourg • Aménagement d'une liaison douce centre-bourg - Lac
ESCASSEFORT	<ul style="list-style-type: none"> • Végétalisation de pieds d'immeubles en lien avec la population • Piétonisation de rues du centre ancien • Mise en place d'un marché hebdomadaire sous la halle • Restauration des remparts
FAUILLET	<ul style="list-style-type: none"> • Transformation de l'ancienne bergerie en un local commercial • Restauration du Moulin en un lieu à vocation multiple • Création d'une liaison douce entre le Parc du Tolzac et le centre-bourg • Mise en valeur du théâtre de verdure
SAINTE-BAZEILLE	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement de la Place Gambetta • Déménagement du musée archéologique en centre-bourg • Requalification de la Maison Roigt en centre d'interprétation historique • Création d'une zone de loisirs sur la Plaine de la Garonne
BOURGS-RELAIS	
CLAIRAC	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un parcours piéton dans le centre-bourg • Réhabilitation de la mairie • Réhabilitation de l'îlot Montesquieu en un espace de détente et de convivialité • Réhabilitation de l'ancien bar/hôtel/restaurant en une offre de logements

COCUMONT	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement de la Place des Vignerons • Projet global « Cœur de bourg 2030 » • Création d'un village d'artisans • Aménagement d'un poumon vert en cœur de bourg
FOURQUES-SUR-GARONNE	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'une étude globale pour le réaménagement du centre-bourg • Transformation de l'ancien café-théâtre en un tiers-lieu culturel • Création d'une maison de services au public • Création d'un pôle multimodal des mobilités douces
GONTAUD-DE-NOGARET	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification de la traversée de bourg • Déplacement et modernisation de la mairie • Rénovation de l'Eglise Saint-Pierre • Création d'une liaison douce entre le centre-bourg et le lotissement
LE MAS-D'AGENAIS	<ul style="list-style-type: none"> • Réhabilitation du grenier en un lieu culturel • Création d'un city-stade à proximité du collège • Réhabilitation du presbytère en salles polyvalentes et logements • Création d'un espace de stationnement en entrée de bourg
MEILHAN-SUR-GARONNE	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification d'un restaurant en café et tiers-lieu • Réaménagement de la traversée de bourg • Végétalisation de la cour d'école et de l'Esplanade des Droits de l'Enfant • Labellisation « Plus Beaux Villages de France »
SEYCHES	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un marché hebdomadaire • Réhabilitation de la salle polyvalente • Requalification de la traversée de bourg et de la place de la mairie • Création d'un cabinet médical
COMMUNES RURALES	
LAGRUERE	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'une place autour de la Mairie et de l'école • Création d'un tiers-lieu dans les ateliers municipaux • Sécurisation de la traversée de bourg • Déplacement du camping à proximité du Port des Rêves
SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une place paysagée à proximité immédiate de l'Eglise • Création d'une offre locative sociale en partenariat avec l'OPH Habitatlys • Restauration des remparts • Réalisation d'un écoquartier en centre-bourg

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une ingénierie dédiée au projet « Action Cœur de Ville » et à l'ORT • OPAH-RU sur les centres-villes de Marmande et Tonneins et sur les centres-bourgs de certaines communes de l'ORT • Création de Pôles d'Echanges Multimodaux sur les gares de Marmande et Tonneins • Plan de végétalisation des centres-villes et centres-bourgs

5. OBJECTIFS ET MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DE LA CONVENTION ET DES ACTIONS

5.1. Le suivi de la convention d'ORT et des actions

Le suivi de la convention d'ORT et des actions consiste à **déterminer leur niveau d'avancement respectif.**

Il a pour objectif d'**informer les parties prenantes de la convention, ainsi que les habitants, de l'avancement de la démarche de revitalisation et des actions menées** dans ce cadre, par les communes engagées dans l'ORT, Val de Garonne Agglomération et leurs partenaires.

Le suivi des actions sera réalisé sur la base des différents **indicateurs d'avancement définis dans chaque fiche action.**

Le suivi de la convention d'ORT sera réalisé sur la base des **plans d'action prévisionnels** définis par collectivité et annexés à la convention d'ORT.

Le suivi de la convention d'ORT et des actions sera réalisé **tout au long de la démarche** et fera l'objet d'une **information régulière auprès des parties prenantes de la convention d'ORT**, dans le cadre des instances de suivi mises en place à cet effet (comités techniques et comités de pilotage). En outre, les plans d'action prévisionnels et les fiches actions seront régulièrement mis à jour, par avenant(s) à la convention d'ORT, afin de prendre en compte l'avancement des actions.

5.2. L'évaluation de la convention d'ORT et des actions

Un comité d'évaluation local sera constitué et chargé de :

- Lancer la démarche d'évaluation ;
- Valider les données quantitatives et qualitatives collectées ;
- Valider le rapport final d'évaluation et définir les modalités de communication des résultats aux habitants.

Il se réunira 3 à 4 fois dans le cadre de la démarche d'évaluation.

L'évaluation de la convention d'ORT et des actions sollicitera fera intervenir trois familles d'acteurs :

- **Collectivités engagées dans l'ORT** : élus et services
- **Partenaires ORT** : partenaires financiers et partenaires associés
- **Bénéficiaires** : habitants des communes ORT et de VGA

Les données quantitatives et qualitatives seront collectées tout au long de la démarche et l'évaluation de la convention d'ORT et des actions fera l'objet d'un

rapport final, à la fin de la durée de la convention. Un rapport intermédiaire pourra être réalisé en fonction des besoins exprimés par les parties prenantes de la convention.

5.2.1. L'EVALUATION DE LA CONVENTION D'ORT

L'évaluation de la convention d'ORT consiste à **déterminer dans quelle mesure** :

- **Les objectifs poursuivis par Val de Garonne Agglomération**, dans la mise en place d'une ORT intercommunale, **et les communes engagées**, ont été atteints ou non, et pourquoi ;
- **Les orientations stratégiques poursuivies en partie 2** ont été atteintes ou non et pourquoi ;
- **Les actions mises en œuvre** ont permis de répondre aux besoins de revitalisation des centres-villes/centre-bourgs et d'améliorer leur attractivité ou non, et pourquoi.

L'évaluation de la convention d'ORT sera **réalisée à partir d'une série d'indicateurs**, définis dans les tableaux situés en annexe à la présente convention.

5.2.2. L'EVALUATION DES ACTIONS ORT

L'évaluation des actions consiste à **déterminer si les objectifs poursuivis par chaque action ont été atteints ou non, et pourquoi**.

L'évaluation des actions sera **réalisée à partir des différents indicateurs de résultat définis dans chaque fiche action** annexée à la convention d'ORT.

6. DUREE, EVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA CONVENTION

Inchangé

Commune de Marmande	Commune du Mas d'Agenais	Commune de Meilhan-sur-Garonne
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Monsieur Charles CILLIERES, Premier Adjoint au Maire	Monsieur Claude LAGARDE, Maire	Madame Régine POVEDA, Maire
Commune de Saint-Barthélemy-d'Agenais	Commune de Sainte-Bazille	Commune de Seyches
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Monsieur Gaëtan MALANGE, Maire	Monsieur Gilles LAGAÜZERE, Maire	Monsieur Emmanuel VIGO, Maire
Commune de Tonneins		
[Signature]		
Monsieur Dante RINAUDO, Maire		

PARTENAIRES SIGNATAIRES :

Etat	ANAH	ANRU
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Monsieur le Préfet du Département	Monsieur le Préfet du Département, délégué de l'ANAH	Monsieur le Préfet du Département, délégué territorial de l'ANRU
Caisse des dépôts	Conseil départemental	Action Logement
[Signature]	Signature]	[Signature]
Monsieur Rémi HEURLIN, Directeur régional adjoint – Direction Nouvelle-Aquitaine de la Banque des Territoires	Monsieur Joël HOCQUELET, Conseiller départemental	Madame Brigitte GOUZON, Membre du Comité Régional Action Logement Nouvelle- Aquitaine
EPF Nouvelle-Aquitaine		
[Signature]		
Monsieur Sylvain BRILLET, Directeur général de l'EPF Nouvelle-Aquitaine		

COLLECTIVITES SIGNATAIRES :



CLAIRAC



GONTAUD-DE NOGARET



LAGRUERE



LE MAS-D'AGENAIS



SAINT-BARTHELEMY-D'AGENAIS



PARTENAIRES SIGNATAIRES :



PARTENAIRES :



ANNEXES

Annexe 1. Tableau des études menées

Inchangé

Annexe 2. Diagnostics sur les centres-villes de Marmande et Tonneins

Inchangé

Annexe 3. Bilan des actions matures

Le tableau ci-après recense les actions matures inscrites dans la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » signée le 26 septembre 2018.

Il décrit chaque action et leur état d'avancement. Elles sont également reportées dans les plans d'action prévisionnels de Marmande, Tonneins et Val de Garonne Agglomération.

MARMANDE		
REF.	DESCRIPTION SUCCINTE	ETAT D'AVANCEMENT
MDE-1.1	<p>REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CONSERVATOIRE DE MUSIQUE</p> <p>Suite au déménagement du conservatoire dans les locaux de l'ancien tribunal, le bâtiment principal, ses annexes et le parking attenant de l'ancien conservatoire sont libres d'occupation et donneraient lieu à la création de 16 logements locatifs sociaux conventionnés dont 4 T2 et 12 T3.</p> <p>L'acquisition de l'ensemble immobilier serait assurée par la SEM 47 qui céderait l'îlot par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à l'OPH Habitatlys.</p> <p>Un permis de construire a été déposé dans le courant du 4^e trimestre 2019 avec plusieurs travaux projetés :</p> <ul style="list-style-type: none">• Aménagement du bâtiment existant principal en logements,• Extension du bâtiment principal sur le parking pour réaliser les cages d'escalier et ascenseur,• Surélévation des annexes,• Surélévation des annexes et extension en alignement sur la rue, jusqu'en limite de propriété.	EN COURS

<p>MDE-2.1</p>	<p>RENOVATION DES HALLES</p> <p>De par son rôle et sa position stratégiques au cœur de Marmande, les halles constituent un outil incontournable du développement économique et commercial du centre-ville. Elles sont ouvertes cinq jours de la semaine (du mardi au samedi) et rassemblent 10 commerçants de produits frais et locaux.</p> <p>Elles ont fait l'objet de travaux de rénovation en 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Démolition et restructuration complète des étals • Remise en conformité sécurité incendie • Reprise des accès de la halle <p>Par ailleurs, la Ville de Marmande a installé des manges-debout, permettant d'organiser des dégustations. Enfin, l'amplitude des horaires d'ouverture du lieu a été étendue.</p> <p>Ce projet avait pour ambition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer et pérenniser son attractivité commerciale, • Conforter son rôle structurant, • Améliorer ce service de proximité. <p>Suite à ces travaux de rénovation, le chaland est accueilli dans une nouvelle atmosphère et bénéficie d'une diversité de produits. Les Halles voient leur fréquentation augmenter et accueillent notamment une nouvelle clientèle de jeunes. Elle semble mieux fonctionner le week-end que la semaine.</p>	<p>REALISEE</p>
<p>MDE-2.2</p>	<p>BOUTIQUES TREMLIN</p> <p>Certaines rues du centre-ville de Marmande, telles que la Rue Léopold Faye, sont marquées par la vacance commerciale.</p> <p>Afin de lutter contre ce phénomène de vacance, de faciliter l'installation de nouvelles activités commerciales et de redynamiser une rue du centre-ville, la Ville de Marmande a mis en œuvre le dispositif des « Boutiques tremplin » sur 5 locaux vacants de la Rue Léopold Faye, rue commerçante du centre ancien.</p> <p>Dans le cadre d'un appel à projets, ce dispositif a permis aux porteurs de projet lauréats d'intégrer un local commercial à un loyer modéré, par le biais d'un bail dérogatoire conclu entre la collectivité et le propriétaire du local.</p> <p>Ce dispositif a déjà permis d'accueillir une épicerie solidaire, une boutique de prêt-à-porter ou encore le siège d'une radio. Les propriétaires des locaux ont eu, quant à eux, la possibilité de percevoir un loyer. Ce sont 8 cellules commerciales qui sont occupées sur les 13 entrant dans le dispositif.</p> <p>La Ville souhaite étendre l'action en expérimentant le dispositif sur une autre rue ou un immeuble stratégique du centre-ville.</p>	<p>REALISEE</p>
<p>MDE-2.3</p>	<p>KIT A L'INSTALLATION</p> <p>Les porteurs de projet voulant débiter une activité, notamment en centre-ville, se heurtent souvent à une difficulté majeure : le prix du loyer. Face à ce constat et pour lutter contre la désertification du centre-ville, la ville de Marmande a souhaité mettre en place une aide à l'implantation commerciale.</p> <p>Ce kit à l'installation consistait à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verser une participation mensuelle au loyer, représentant le tiers du loyer et limitée à un plafond de 300€, • Aider financièrement à la modernisation du local pour des travaux de sécurisation, de modernisation, de mise en accessibilité et rénovation des 	<p>REALISEE</p>

	<p>vitrines (FISAC + AA'CTION de VGA),</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etudier la possibilité d'un prêt d'honneur par Initiative Garonne <p>Les conditions d'octroi de cette aide :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'activités dans certaines rues du centre-ville ; • Secteur d'activité figurant dans les secteurs d'activité éligibles. <p>Le dispositif des boutiques tremplin ayant consisté en la location d'un local commercial à un loyer modéré, négocié avec chaque propriétaire, le kit à l'installation a été mis en œuvre dans ce cadre.</p>	
MDE-2.4	<p>CREATION D'UN OUTIL D'AMENAGEMENT LOCAL : RESTRUCTURATION DE LA SEMPAM</p> <p>Afin de contrer la faible implication des opérateurs actuels et de disposer d'un outil d'aménagement réactif, au plan local, il s'agissait d'étudier l'opportunité d'augmenter le capital de la Société d'Economie Mixte du Pays Marmandais (SEMPAM).</p> <p>L'objectif était d'en faire un véritable outil d'aménagement local permettant le portage et la réalisation d'opérations immobilières destinées à la création de logements de qualité, répondant aux nouveaux besoins de la population.</p> <p>Cette action va être probablement réorientée vers la création d'une filiale patrimoniale de la SEM47 qui fait actuellement l'objet d'une étude, cofinancée par la Banque des Territoires. Cette étude a pour objet d'identifier un portefeuille de projets avec notamment pour objectif de répondre à la demande des centres-villes des villes bénéficiaires d'Action Cœur de Ville.</p>	NON DEMARREE
MDE-2.5	<p>ETUDE DE REQUALIFICATION DE L'ANCIEN ESPACE CULTUREL LECLERC</p> <p>Le bâtiment de l'ancien Espace culturel Leclerc est positionné stratégiquement en entrée de rue piétonne et au cœur du quartier du Marché récemment rénové. Cette emprise d'une superficie d'environ 1 900 m² est libre de toute occupation depuis de nombreuses années et renvoie une image négative du centre-ville de Marmande.</p> <p>Une intervention publique est nécessaire afin d'accompagner la valorisation de cet immeuble emblématique et de lui trouver de nouvelles destinations.</p> <p>Une étude a été menée par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) ayant abouti à la rédaction d'un plan guide de valorisation foncière.</p>	REALISEE
MDE-3.1	<p>AMENAGEMENT DE L'AVENUE CHRISTIAN BAYLAC</p> <p>Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire « Baylac-La Gravette », retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), une étude visant à dessiner le « Baylac – La Gravette » de demain en termes d'habitat, d'espaces publics, de déplacements, de paysages, de développement économique et social... Ce plan guide préconise notamment la sécurisation et la fluidification de l'accès au quartier.</p> <p>Consciente des enjeux de mobilité et de sécurité au sein du quartier Baylac-Gravette, la Ville de Marmande a souhaité procéder au réaménagement de l'avenue Christian Baylac, axe central qui constitue la véritable colonne vertébrale du quartier et permettant notamment de desservir ses nombreux services et équipements ainsi que les entreprises situées à proximité (Maison</p>	REALISEE

	<p>des Marmandais, école Labrunie, halte-garderie de La Gravette, collège Jean Moulin, centre commercial, etc.).</p> <p>Un travail préalable (visite terrain, comptage routier, ateliers techniques...) et une vaste campagne de concertation auprès des habitants a permis d'arrêter un scénario d'aménagement : passage de la voie en sens unique, création d'une voie douce, sécurisation des accès aux équipements publics, etc.</p> <p>L'usage de la voirie est aujourd'hui partagé entre piétons, cyclistes et voitures, et ce, en toute sécurité. Une meilleure connexion entre le quartier et le centre-ville est à noter.</p>	
<p>MDE-3.2</p>	<p>SIGNALÉTIQUE URBAINE</p> <p>Le centre-ville est aujourd'hui doté d'une signalétique incomplète, vieillissante et inadaptée pour informer les usagers et valoriser le centre-ville.</p> <p>Il s'agirait ainsi de mettre en place des équipements de signalisation adaptés aux usagers ne connaissant pas le territoire, aux activités commerciales, artisanales et de services ainsi qu'aux habitants et riverains motorisés, cyclistes et piétons.</p> <p>Les dispositifs seraient variés : signalisation Directionnelle Routière, signalisation d'information locale, Relais d'Information Service, signalétique Directionnelle Piétonne, totem information piétons, totem commerce et entrée Cœur de Ville</p> <p>Ce nouveau dispositif de signalisation a pour ambition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la visibilité et la lisibilité des informations relatives au centre-ville (équipements/services, activités commerciales et artisanales, etc.), • Valoriser le centre-ville et la notion de proximité, • Garantir cohérence et harmonie globale pour l'ensemble des dispositifs mis en place. <p>L'action consisterait à réaliser un état des lieux et à élaborer un schéma directeur ainsi qu'un document de référence pédagogique.</p>	<p>NON DEMARREE</p>
<p>MDE-4.1</p>	<p>AMENAGEMENT DE LA PLACE CLEMENCEAU – RUE CHARLES DE GAULLE</p> <p>Ce projet concerne l'axe « Gare-Garonne » du centre-ville. Cet axe à vocation commerciale concentre les stigmates de la dévitalisation.</p> <p>La requalification des espaces publics du principal axe commerçant du centre-ville a pour ambition de participer au renforcement de son attractivité et à favoriser la flânerie. Il est situé en entrée de ville, en accroche du cœur médiéval et du pôle multimodal en cours de conception. Il s'agit aussi de requalifier la place Clemenceau, dont le réaménagement permettra de recevoir des animations régulières,</p> <p>Le projet comprend également l'organisation des flux de circulation et le stationnement au sein d'une zone de rencontre afin de répondre aux différentes fonctionnalités de ce secteur.</p> <p>La première tranche des travaux est réalisée depuis fin 2019. Cette première tranche concernait la Rue Léopold Faye qui a fait l'objet d'un réaménagement complet de son espace public : voirie, stationnement, création de terrasses au droit des restaurants et intégration de mobilier. Les tranches suivantes sont en cours d'étude.</p>	<p>EN COURS</p>

<p>MDE-4.2</p>	<p>PARCOURS SONORES EN CENTRE-VILLE ET PORTRAITS VIDEO</p> <p>La Ville de Marmande réinvestit son centre-ville et requalifie l'ancienne usine CESA (spécialisée dans la fabrication de cuisines aménagées) pour en faire un lieu dédié aux industries créatives. En amont du projet de requalification globale du centre-ville et de cette friche industrielle, la ville a souhaité valoriser, par le son et la vidéo, le centre-ville et l'histoire de cette usine.</p> <p>Par la création de trois parcours sonores (le centre-ville, la Filhole et le patrimoine industriel) ainsi que de plusieurs portraits vidéo des anciens salariés de l'usine CESA, il s'agit de favoriser un regard renouvelé sur la ville et son centre-ville, son histoire et son patrimoine.</p> <p>Mis en service depuis juillet 2019, les parcours sonores sont accessibles via une application facilement téléchargeable et permettant une géolocalisation.</p> <p>L'ensemble du dispositif va être très prochainement relayé par l'Office de Tourisme.</p> <p>Un quatrième parcours est en cours de réalisation portant sur le paysage industriel marmandais en lien direct avec certaines entreprises renommées du territoire.</p>	<p>REALISEE</p>
<p>MDE-5.1</p>	<p>CESAmE TIERS –LIEU</p> <p>L'économie collaborative et créative constitue aujourd'hui un enjeu en termes de développement d'activités, d'emplois et de lien social. Illustration de cette mutation, la commune de Marmande a procédé à l'acquisition des anciennes usines CESA, dans l'objectif de transformer ce site en un tiers-lieu et un espace ouvert sur la ville et ses quartiers, propice aux pratiques collaboratives où différents acteurs (publics et privés) se croiseront, créeront des dynamiques et travailleront ensemble.</p> <p>Situé à proximité du quartier « Baylac-Gravette », inscrit comme prioritaire au titre de la politique de la ville, ce projet est aussi intimement lié aux actions de développement économique et social menées dans le cadre du contrat de ville.</p> <p>CESAmE Tiers-Lieu c'est plus précisément la volonté de créer un tiers-lieu au cœur d'un village animé par 3 quartiers principaux (économique, formation, histoire et mémoire du territoire), sa place et ses animations, répartis sur 12 000 m² et ayant pour thématique de connecter les différents opérateurs du site entre eux et avec différents les publics accueillis.</p> <p>Ce tiers-lieu serait à la fois dédié aux industries créatives et au service de l'ensemble du réseau des tiers-lieux du territoire (grâce au partenariat avec l'association Audace(s), pilote du maillage territorial des tiers-lieux locaux).</p> <p>Ce tiers-lieu proposerait, en outre, des animations en direction des publics du quartier prioritaire via des ateliers, conférences et rencontres autour des thématiques de la formation, de la culture, des loisirs, du jeu vidéo et du sport, ou du monde professionnel par exemple.</p> <p>Le désamiantage et le nettoyage du site ont été réalisés. Un préprogramme d'aménagement du site est en cours.</p>	<p>EN COURS</p>

TONNEINS

REF.	DESCRIPTION SUCCINTE	ETAT D'AVANCEMENT
TNS-1	<p>AMENAGEMENT DE LA MAIRIE - CREATION D'UN GUICHET UNIQUE</p> <p>Le bâtiment de l'ancienne caserne des sapeurs-pompiers, situé en face de l'hôtel de ville, est inoccupé depuis la construction d'une nouvelle caserne en périphérie immédiate du centre-ville. Le projet consiste à le requalifier en guichet unique pour faciliter les démarches des usagers.</p> <p>Il s'agit d'y effectuer des travaux de rénovation et de mise aux normes du bâtiment et de regrouper plusieurs services municipaux.</p> <p>Ce guichet unique, au cœur du centre-ville, permettra de répondre aux besoins des usagers : inscriptions scolaires, acte d'état civil, etc. tout en évitant les déplacements à travers toute la ville.</p> <p>Les travaux ont été réceptionnés en novembre 2019 et les services municipaux ont pu intégrer les nouveaux locaux en décembre 2019.</p>	REALISEE
TNS-2	<p>CREATION D'UN CENTRE SOCIO-CULTUREL</p> <p>La création d'un centre social, équipement polyvalent de proximité, enraciné dans la réalité locale, s'inscrit dans la volonté de proposer un projet global de développement social pour l'ensemble de la population tonneinaise.</p> <p>Au-delà de l'accompagnement des publics vulnérables, le centre social constitue un véritable lieu d'animation sociale ouvert à tous les habitants, où chacun peut y trouver des activités, des services et un accompagnement dans des domaines variés (culture, insertion, loisirs, soutien familial...) et s'inscrire dans une dynamique participative de développement des projets permettant d'être acteur et citoyen.</p> <p>Lieu d'initiatives, d'échanges et de rencontres entre les générations et les cultures, le centre social favorise le « vivre ensemble ».</p> <p>Une étude de préfiguration pour la création d'un tel équipement a été menée. Le bureau d'études était notamment chargé de réaliser un diagnostic social de territoire.</p> <p>Le projet avait pour ambition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer un accompagnement global des familles, - Impulser une dynamique d'animation collective, - Favoriser la mixité et le tissage de liens sociaux sur la commune, - Mobiliser et fédérer les initiatives des habitants. <p>Le centre social a été implanté en centre-ville et a ouvert ses portes au printemps 2020. Le directeur du centre social et un adulte-relais ont d'ores-et-déjà été recrutés et l'écriture du contrat de projet est en cours.</p>	REALISEE

<p>TNS-3</p>	<p>PROJET GARONNE 2 - SCHEMA DIRECTEUR DES MODES DOUX ET DU SENS DE CIRCULATION</p> <p>Cette étude s'inscrit dans le Projet Garonne qui a pour but de valoriser la Garonne et d'en faire un levier d'attractivité par le développement d'itinérances douces et d'activités de loisirs tout en préservant la biodiversité.</p> <p>Le projet Garonne a donné lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place de navettes fluviales en partenariat avec l'AMI Garonne : « les balades au fil de l'eau », • L'aménagement d'un accès facilité aux berges de la Garonne, • La création d'un local d'accueil pour les activités nautiques proposées. <p>La réalisation d'une étude sur les modes doux et le sens de circulation a été, en outre, menée en 2019 avec pour ambition de développer des itinéraires adaptés à la pratique du vélo et de la marche.</p>	<p>REALISEE</p>
<p>TNS-4</p>	<p>REQUALIFICATION D'UN ILOT DE CENTRE-BOURG EN VUE DE LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET L'INSTALLATION D'UN COMMERCE</p> <p>Afin de renforcer l'offre de logements sociaux et de favoriser le maintien d'un commerce de proximité, il s'agit de requalifier un ilot vacant situé Place Jean Jaurès, au cœur du centre-ville.</p> <p>Le projet porte sur un immeuble qui appartient à la commune. Il va donner lieu à la création d'une copropriété à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cession d'une partie de l'immeuble (R+1, R+2 et combles) à l'OPH Habitatlys pour la réalisation de lourds travaux de réhabilitation (montant prévisionnel : 575 000 € HT, hors charges foncières diverses et honoraires) et la création de 6 à 7 logements sociaux (1er étage : 3 T3 de 70 m² et 1 T2 de 50 m² et 2nd étage : 2 T4 d'environ 100 m² en duplex). • La conclusion d'un bail commercial avec la SAS « Epicerie Frech' » (sous-sol et RDC restent la propriété de la commune) qui va reprendre et rénover le fonds de commerce du Casino et permettre ainsi le maintien d'un commerce de proximité. <p>L'épicerie a rouvert ses portes en 2018 et la décision de céder l'immeuble à l'OPH Habitatlys est prise.</p>	<p>EN COURS</p>
<p>TNS-5</p>	<p>CREATION D'UNE COUVEUSE DE COMMERCE ET D'UNE BOURSE DE L'IMMOBILIER NUMERIQUE COLLABORATIVE</p> <p>Afin de faire face au phénomène de vacance commerciale et au déficit d'offre et de diversité commerciale en centre-ville, la ville de Tonneins envisage de créer une couveuse de commerces de proximité, en collaboration avec BGE. Par ce projet, il s'agirait de faciliter l'installation de nouvelles activités dans les locaux commerciaux vacants du centre-ville et de favoriser leur pérennisation dans le temps.</p> <p>Ce projet s'accompagnerait également de la création d'une bourse de l'immobilier numérique, partagée et collaborative. Elle existe, depuis 2016, sous format Excel mais elle nécessite un travail de mise à jour quotidien. La ville souhaiterait ainsi se doter d'un outil numérique plus performant afin de suivre au mieux l'évolution des locaux commerciaux.</p>	<p>NON DEMARREE</p>

<p>TNS-6</p>	<p>AGRANDISSEMENT DU CINEMA ET AMENAGEMENT DE LA PLACE ATTENANTE AU CINEMA</p> <p>Le cinéma Le Rex de Tonneins est situé en centre-ville et en constitue un équipement structurant.</p> <p>Le projet comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une amélioration de l'accessibilité et du confort des locaux (changement des sièges notamment), - La construction d'une 3^{ème} salle de projection, - L'aménagement d'un hall d'accueil comprenant un espace de convivialité. <p>En outre, la commune souhaite accompagner ce projet par l'aménagement paysager d'une place attenante au cinéma, comprenant une offre de stationnement adaptée.</p> <p>Par l'agrandissement du cinéma et l'aménagement d'une place paysagée, l'ambition est de faire du cinéma un véritable acteur économique dans la cité par le renforcement de son identité dans le paysage urbain et de l'offre de service public cinématographique sur la commune.</p> <p>Le permis de construire a été accordé et les travaux sont en cours concernant l'agrandissement du cinéma. L'aménagement de la place attenante est actuellement à l'étude.</p>	<p style="text-align: center;">EN COURS</p>
<p>TNS-7</p>	<p>AMENAGEMENT DU COURS DE LA MARNE ET DES RUES ADJACENTES</p> <p>Le quartier de la Marne est situé sur les bords de la Garonne et constitue un quartier historique du centre-ville de Tonneins, caractérisé par un tissu urbain ancien et resserré. Il concentre les stigmates de la dévitalisation : vacance résidentielle et commerciale, espaces publics vieillissants et inadaptés aux nouveaux usages, etc.</p> <p>Le Cours de la Marne constitue l'un des axes structurants de ce quartier, et plus largement, du centre-ville. Le réaménagement des espaces publics du Cours de la Marne et de ses rues adjacentes comprend la réfection de la voirie, des trottoirs et des réseaux, la création de places de stationnement et l'intégration d'un volet paysager de qualité.</p> <p>Par ailleurs, par la démolition de plusieurs immeubles dégradés et vacants du centre-ville du Cours de la Marne, acquis par la commune, le projet comprend la création d'une place paysagée. Il s'agit de créer un petit poumon vert au cœur de ce quartier minéralisé, d'y installer une aire de jeux pour les familles et d'améliorer l'offre de stationnement proposée.</p> <p>A travers l'amélioration et la restructuration des espaces publics de ce quartier, l'ambition est de donner envie, à terme, d'y habiter et d'y investir par la création d'espaces verts conviviaux, d'espaces partagés entre le piéton, le cycliste et l'automobiliste, l'optimisation des places de stationnement et l'installation d'un mobilier urbain original.</p> <p>Les travaux portant sur le Cours de la Marne ont été réalisés en fin d'année 2019 et les prochaines tranches du projet sont en cours d'étude.</p>	<p style="text-align: center;">EN COURS</p>

<p>TNS-8</p>	<p>RURBANITE</p> <p>Tonneins a l'ambition de reconquérir son centre-ville en travaillant sur l'ensemble des thématiques du programme Action Cœur de Ville (espace public, patrimoine, habitat, commerce, etc.).</p> <p>Il s'agit, dans ce cadre, de procéder prioritairement au relooking de l'artère principale du centre-ville : Place Jean Jaurès, Rue Joffre et Rue Gambetta. Il s'agit du projet baptisé « New Orléans », mené en partenariat avec le CAUE 47, l'ABF et l'association des commerçants.</p> <p>La commune souhaite, par ailleurs, créer un « atelier des projets » par le réinvestissement d'un local vacant du centre-ville. Espace de rencontres et d'échanges avec la population et outil de travail collaboratif, il est destiné à devenir le lieu où le projet de revitalisation du centre-ville se construit. Il permettra d'être à la fois un lieu de permanence pour « Action Cœur de Ville », l'OPAH-RU « Cœur de Garonne II » ou encore BGE qui accompagne les porteurs de projets.</p> <p>Enfin, il s'agirait de procéder à la réhabilitation et requalification de plusieurs bâtiments remarquables du centre-ville tels que la halle du Château située Place Jean Jaurès ou encore les anciens bains-douches situés sur les berges de la Garonne.</p>	<p>NON DEMARREE</p>
<p>TNS-9</p>	<p>ETUDE DE PREFAISABILITE EN VUE DE LA REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE MANUFACTURE DE TABAC</p> <p>L'ancienne manufacture de tabac de Tonneins, a constitué, pendant des décennies, le centre économique du département. Elle est idéalement implantée en centre-ville, sur l'axe « Gare-Garonne », à deux minutes à pied de la gare SNCF (à 50 minutes de Bordeaux) et à proximité immédiate des commerces et services. De par sa configuration et sa superficie, elle constitue une véritable « ville dans la ville ».</p> <p>Il y a ainsi un enjeu fort à donner une nouvelle vie à ce site, dans le cadre de la revitalisation du centre-ville de Tonneins.</p> <p>Par le biais de la convention opérationnelle signée entre l'EPF NA, la commune et VGA, une étude de programmation est menée pour préparer la transformation future de ce site stratégique du centre-ville. Plusieurs éléments sont étudiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diagnostics pollution, - Diagnostic du marché immobilier et foncier à l'échelle intercommunale, - Proposition de scénarii de programmation urbaine et architecturale. <p>L'étude a été menée par l'EPF NA en 2019 et a permis de dresser un diagnostic du site et des scénarii de requalification.</p>	<p>REALISEE</p>

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

REF.	DESCRIPTION SUCCINCTE	ETAT D'AVANCEMENT
VGA-1	<p>RECRUTEMENT D'UN DIRECTEUR DE PROJET</p> <p>Afin de disposer d'une ingénierie dédiée à la coordination du dispositif « Action Cœur de Ville » à l'échelle des 3 collectivités (Val de Garonne Agglomération – Marmande -Tonneins), et ainsi de favoriser sa bonne mise en œuvre, un agent contractuel a été recruté sur un contrat d'une durée d'un an, en lien avec les communes de Marmande et Tonneins.</p> <p>Dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville », il a pour mission d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La coordination administrative • L'animation à l'échelle les 3 collectivités • Le suivi / évaluation <p>L'agent a été recruté en septembre 2018 sur un contrat d'un an puis reconduit sur un contrat de 3 ans en septembre 2019.</p>	REALISEE
VGA-2	<p>CREATION DE DEUX POLES D'ECHANGES MULTIMODAUX</p> <p>Les gares SNCF de Marmande et Tonneins se situent toutes deux dans le périmètre du centre-ville. Elles constituent des équipements structurants pour le territoire et des « portes d'entrée » pour Marmande et Tonneins.</p> <p>Afin de participer à la rénovation urbaine des deux villes centres et d'augmenter la part modale des transports en commun et des mobilités actives, l'agglomération porte le projet de créer faire des deux gares de véritables pôles d'échanges multimodaux (PEM).</p> <p>Ils permettront de favoriser l'interconnexion de l'ensemble des modes de déplacements sur une seule plate-forme, notamment en favorisant le report modal des véhicules particuliers vers les transports collectifs durable en premier rang desquels, le train.</p> <p>Il s'agissait, dans un premier temps, de lancer une étude de maîtrise d'œuvre APS-APD. Le marché a été attribué à l'entreprise SUEZ qui a rendu les résultats de son étude en 2019. Les permis d'aménager, pour les deux sites, vont être prochainement déposés.</p>	EN COURS
VGA-3	<p>AMENAGEMENT PLACE BIRAC – PARKING EST DE LA FILHOLE</p> <p>Il s'agit de créer, à l'est de Marmande, une connexion routière entre le poumon vert de la Filhole (équipé d'un parking gratuit) et la Route de Tonneins et, dans le même temps, d'aménager la Place Birac qui constitue l'entrée de ville depuis Tonneins.</p> <p>Les objectifs poursuivis par cette opération sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Désengorger la circulation routière en centre-ville, • Requalifier l'une des entrées de ville • Sécuriser la desserte des établissements scolaires du secteur par les transports. <p>L'ambition globale est de contribuer à faire du centre-ville, un lieu accessible et pratique en termes de déplacements.</p>	NON DEMARREE

<p>VGA- Rappel</p>	<p>OPAH-RU « CŒUR DE GARONNE II » DE TONNEINS ET « HABITER MA VILLE II » DE MARMANDE</p> <p>Fortes du succès des premières opérations menées entre 2012 et 2018, avec 145 logements réhabilités, 2,2 millions d'euros de subventions et plus de 7 millions d'euros de travaux programmés, Marmande, Tonneins et Val de Garonne Agglomération ont décidé - de concert avec l'Anah - de reconduire, pour 5 ans, deux nouvelles OPAH-RU. Les objectifs poursuivis par ces deux nouvelles opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la remise en état des logements potentiellement indignes et/ou vacants afin d'améliorer les conditions d'occupation des ménages, • Maintenir et développer le parc de logements de propriétaires occupants, • Développer le parc de logements locatifs de bonne qualité et à loyer modéré afin de répondre aux besoins en logements exprimés, • Améliorer la qualité énergétique des logements et contribuer à limiter les émissions de GES, • Améliorer l'état des copropriétés dégradées, • Promouvoir des réhabilitations conformes à un objectif de mise en valeur architecturale et patrimoniale (façades) • Inciter et soutenir les initiatives privées afin de donner toute sa cohérence au projet d'aménagement des espaces publics et de requalification urbaine. <p>En termes de résultats attendus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tonneins – « Cœur de Garonne II » : 43 logements de propriétaires occupants, 50 logements de propriétaires bailleurs et 60 façades. • Marmande – « Habiter ma ville II » : 50 logements de propriétaires occupants, 75 logements de propriétaires bailleurs et 50 façades. <p>Les dynamiques actuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OPAH-RU Marmande : Un avenant a été validé pour intégrer l'accompagnement des copropriétés dégradées. ⇒ 10 dossiers PO / 13 dossiers PB / 41 logements en copropriété / 12 façades - OPAH-RU Tonneins : Le périmètre d'intervention a été plusieurs fois modifié pour l'adapter aux enjeux locaux : extension du périmètre des propriétaires occupants car très peu présents dans l'hyper-centre, extension du périmètre « Façades » afin de répondre aux projets portés par la commune (intervention sur l'axe Gare-Garonne à partir de l'entrée de ville « pôle multimodal ») et réajustement du périmètre des propriétaires bailleurs sur le périmètre « Façades ». ⇒ 15 dossiers PO / 6 dossiers PB / 20 façades 	<p>EN COURS</p>
------------------------	--	------------------------

Annexe 4. Diagnostics sur les centres-bourgs

4.1. LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES

Inchangés

4.2. LES BOURGS-RELAIS

Les diagnostics de Cocumont, Fourques-sur-Garonne, du Mas d'Agenais et de Meilhan-sur-Garonne sont inchangés.

Ajouter diagnostics de Clairac, Gontaud-de-Nogaret et Seyches

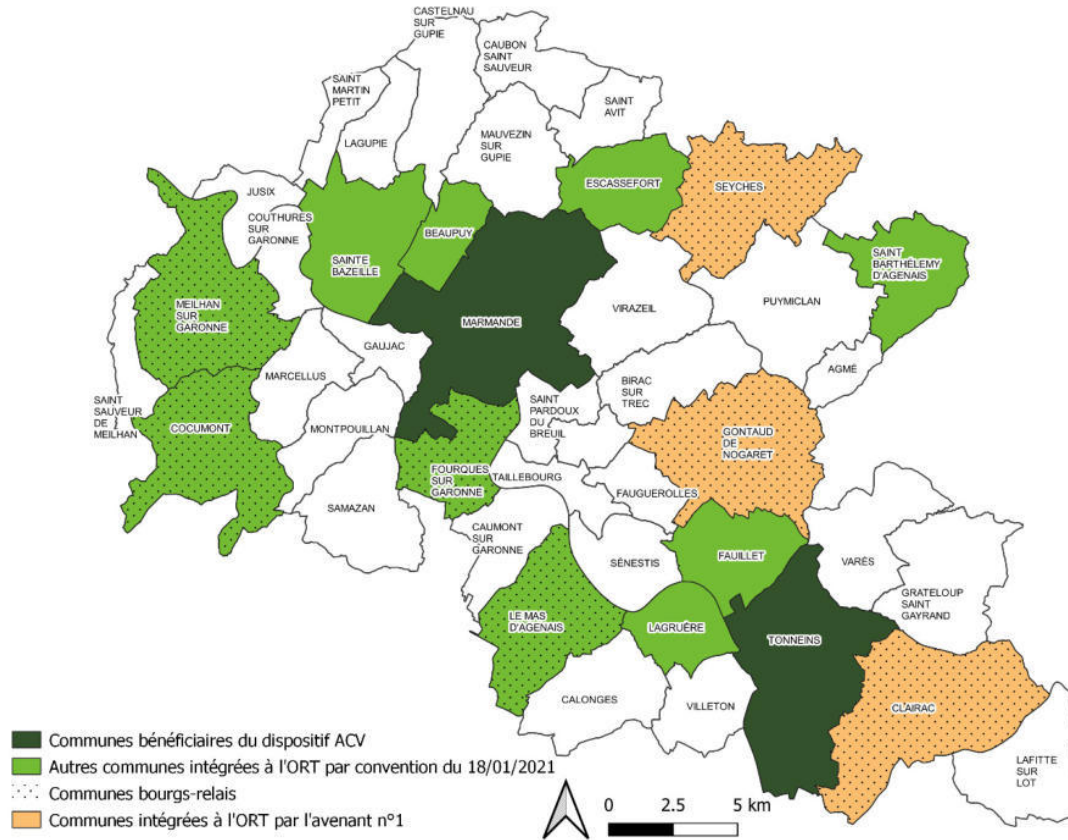
4.3. LES COMMUNES RURALES

Inchangés

Annexe 5. Périmètre d'intervention

Inchangé

Annexe 6. Périmètre de réflexion

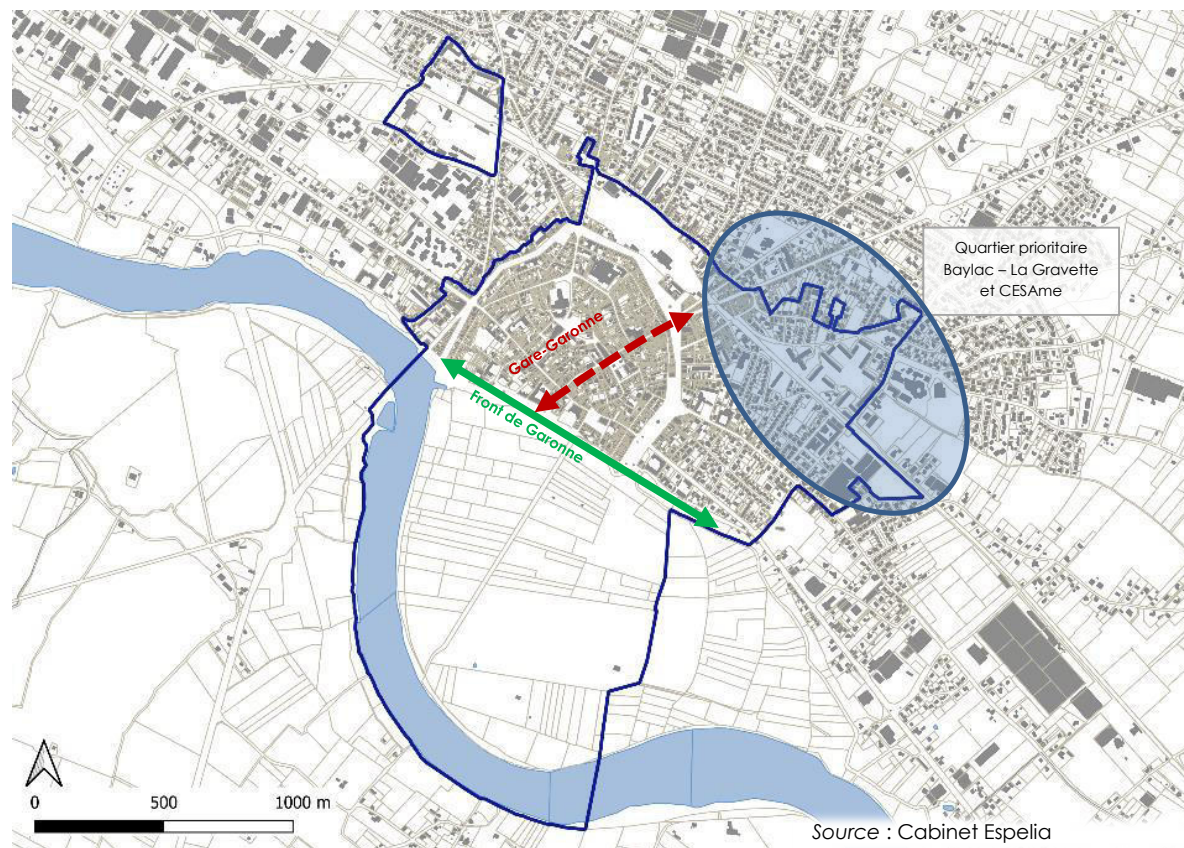


Source : Val de Garonne Agglomération

Annexe 7. Secteurs d'intervention ORT

6.1. LES PÔLES PRINCIPAUX

MARMANDE



50/57

TONNEINS

Inchangé

6.2. LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Beaupuy

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Escassefort

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Fauillet

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Sainte-Bazeille

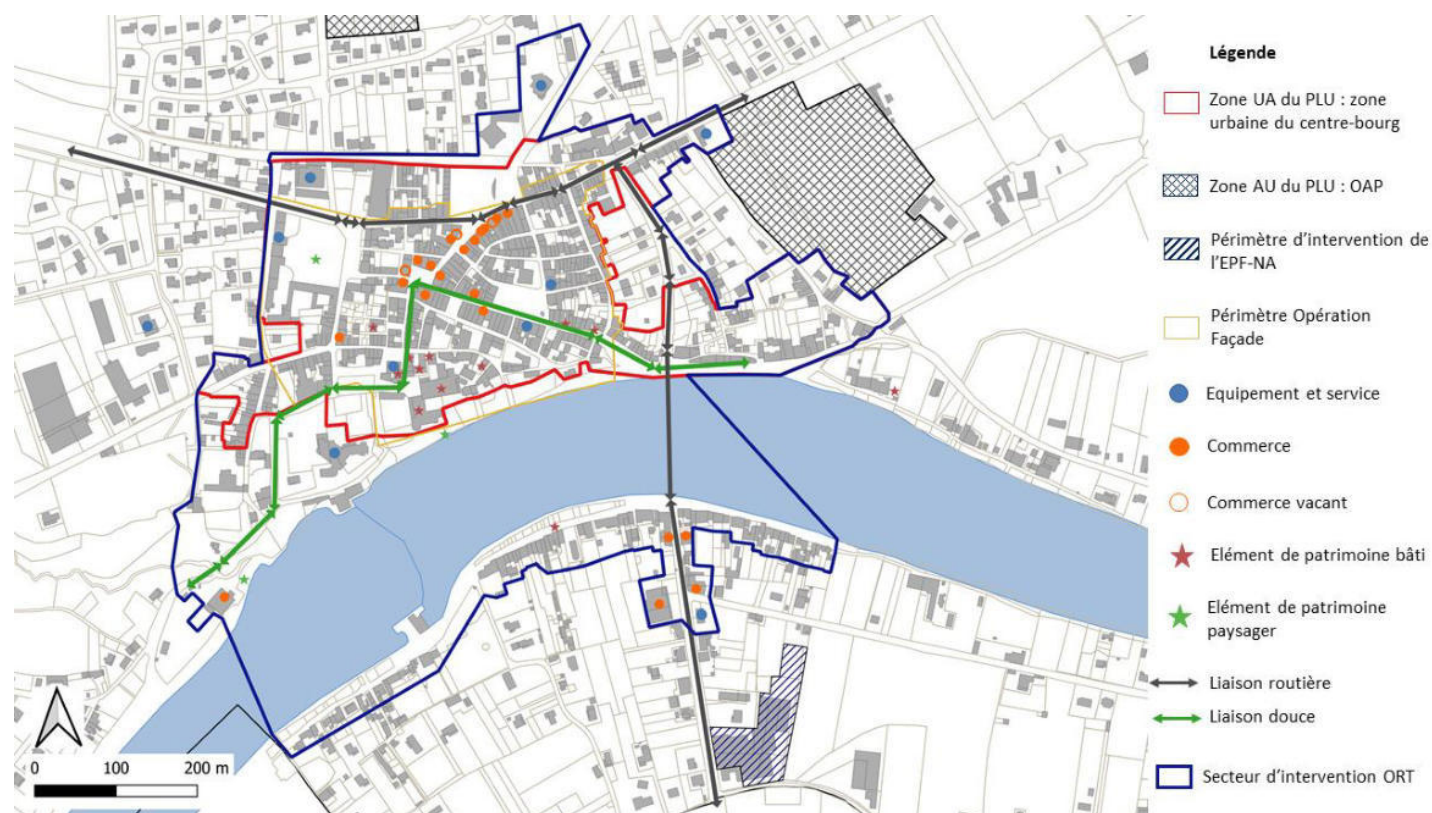
Inchangé

6.3. LES BOURGS-RELAIS

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Cocumont

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention « Centre-bourg » à Clairac



52/57

Zoom sur le secteur d'intervention de « Pont des Sables » à Fourques-sur-Garonne

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Fourques-sur-Garonne

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention « Centre-bourg » à Gontaud-de-Nogaret

A ajouter

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » au Mas-d'Agenais

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Meilhan-sur-Garonne

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention « Centre-bourg » à Seyches



6.4. LES COMMUNES RURALES

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Lagrùère

Inchangé

Zoom sur le secteur d'intervention du « Centre-bourg » à Saint-Barthélemy-d'Agenais

Inchangé

Annexe 8. Plans d'action prévisionnels

Les actions matures de la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Val de Garonne Agglomération, Marmande et Tonneins, signée le 26 septembre 2018 sont reprises dans le tableau ci-dessous. Aussi, la **numérotation**, le **nom** et le **contenu** des actions matures, reprises dans le tableau ci-dessous, ont évolué (par rapport à la convention-cadre initiale).

Les éléments financiers ci-dessous ont été estimés, de façon prévisionnelle, par les maîtres d'ouvrage. Chaque financeur procédera ensuite, au fur-et-à-mesure, opérations par opérations, à une instruction qui lui est propre.

Un code couleur a été défini pour indiquer à quel axe l'action est rattachée :

- De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Les actions se rattachant à plusieurs axes sont les actions dites transversales.

8.1. VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

A ajouter

8.2. LES PÔLES PRINCIPAUX

A ajouter

8.3. LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES

A ajouter

8.4. LES BOURGS-RELAIS

A ajouter

8.5. LES COMMUNES RURALES

A ajouter

Annexe 9. Fiches actions

Les fiches actions, des actions indiquées dans les plans d'action prévisionnels, seront ajoutées et mises à jour, au fur-et-à mesure de leur état d'avancement, par voie d'avenant à la présente convention.

A ajouter

9.1. VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

A ajouter

9.2. LES COMMUNES ASSOCIEES AUX PÔLES

A ajouter

9.3. LES BOURGS-RELAIS

A ajouter

9.4. LES COMMUNES RURALES

A ajouter

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 144

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle de la zone agglomérée entre Brie, la CdA 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 développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle de la zone agglomérée entre Brie, la CdA Grand Angoulême (16) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle de la zone agglomérée entre Brie, la CdA Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle d'une commune déficitaire au titre de la loi SRU

Contexte : La commune de Brie située à 12 km au nord-est d'Angoulême est localisée en 2ème couronne de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. Sa population de 4 227 habitants en 2018 a fortement augmenté ces 10 dernières années (+ 472 habitants entre 2008 et 2018) dans un contexte de périurbanisation de l'agglomération.

Depuis son intégration à la communauté d'agglomération d'Angoulême en 2017, Brie est déficitaire au titre de la loi SRU et doit à ce titre produire 294 logements pour répondre aux objectifs de cette loi. La commune bénéficie toutefois d'une exemption jusqu'en 2022 tout comme la commune voisine de Champniers.

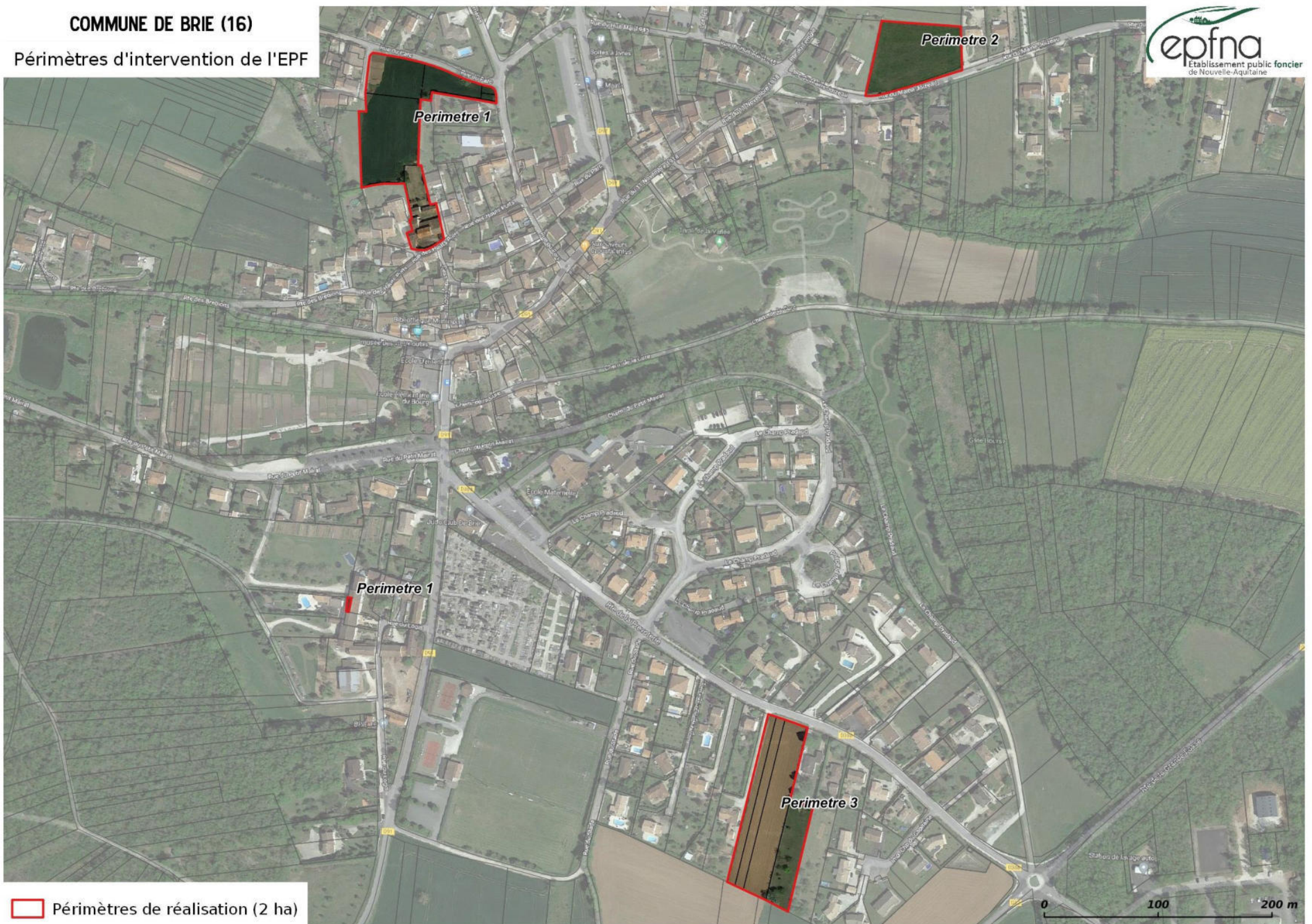
Projet : Développement d'opérations de logements locatifs sociaux en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle de la zone agglomérée


Durée : 4 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Le secteur d'intervention est défini sur trois périmètres. En effet, certains propriétaires possèdent des parcelles sur plusieurs périmètres, leur acquisition pourra donc se réaliser sur un seul acte authentique. Le périmètre 1 représente une bâtisse vacante d'environ 120 m² habitable avec de nombreuses dépenses et un foncier à bâtir d'une superficie totale de plus de 8 000 m². Le périmètre 2 est composé d'une parcelle de 4 130 m² et est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune. Et le périmètre 3 correspond à une dent creuse d'environ 8 000 m² située route de la Prévoterie et également inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.



 Périmètres de réalisation (2 ha)



CONVENTION REALISATION N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE PROPRIETE BATIE VACANTE ET LA DENSIFICATION DE DENTS CREUSES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BRIE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Brie**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 106 rue de la Mairie, Le Bourg à Brie (16590), représentée par **Monsieur Michel BUISSON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté d'agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey à Angoulême (16023) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **la Communauté d'agglomération ou l'EPCI** »;

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 25 novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Brie

La commune de Brie est localisée à une dizaine de kilomètres au nord d'Angoulême. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Grand Angoulême depuis 2017. Elle profite d'une accessibilité intéressante étant notamment desservie par le réseau de transport en commun de l'agglomération.

La commune de Brie est déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU et est tenue dans ce cadre à produire 294 logements. Néanmoins, elle bénéficie toutefois d'une exemption jusqu'en 2022 en raison de sa récente intégration à la communauté d'agglomération du Grand Angoulême. Actuellement, la commune de Brie dispose de 16 logements locatifs sociaux et doit à ce titre mettre en place une politique de développement de l'offre en logements locatifs sociaux d'où notamment la sollicitation du concours de l'EPF NA.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Brie	Grand Angoulême	Charente
Population	4 227	141 776	351 778
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,96 %	14,47 %	8 %
Rythme de construction annuel	10 à 12	444,4	750,8
Taux de vacance du parc de logements	5,4 %	8,6 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages	2,43	2,04	2,08

La Communauté d'agglomération Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 38 communes, et 141 776 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 13 février 2019, du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême, approuvant la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Brie	10 avril 2019	Anciennement POS
PLH (2020-2025)	8 juillet 2021	-
SCOT de l'Angoumois	10 décembre 2013	-

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;

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

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

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

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 16-16-058 signée le 09 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mars 2017 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016,

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de 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.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- **Habitat** (actions en faveur du logement des personnes défavorisées)

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REHABILITATION D'UNE BATISSE VACANTE ET OPERATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX » et défini par les éléments suivants :

Périmètre 1 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC 76	1633	Bâti de 119 m ² habitable + nombreuses dépendances	80 rue des Hauts Puits	Ua	Vacant
AC 89	3759	Terrain nu	Le Bourg – Chez Mirande	A	Vacant
AC 162	1682			A et Ub	Vacant
AC 163	1064			Ub	Vacant
AC 87	95			Ub	Vacant
AC 88	77			Ub	Vacant
Total	8 310				

Périmètre 2 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
H 1145	4 130	Terrain nu	La Grosse Pierre	1AUh	Vacant

Périmètre 3 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AD 105p	3 311 (acquisition du fond de la parcelle)	Bâti mais acquisition que du terrain nu	400 route de la Prévoterie	1AUh	Vacant
AD 106	3 272	Terrain nu	Route de la Prévoterie / Champ de Cap et Pièce du Lac		Vacant
AD 107	1 224	Terrain nu			Vacant
AD 108	1 140	Terrain nu			Vacant
Total	8 947				

COMMUNE DE BRIE (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



2.2 Définition du projet

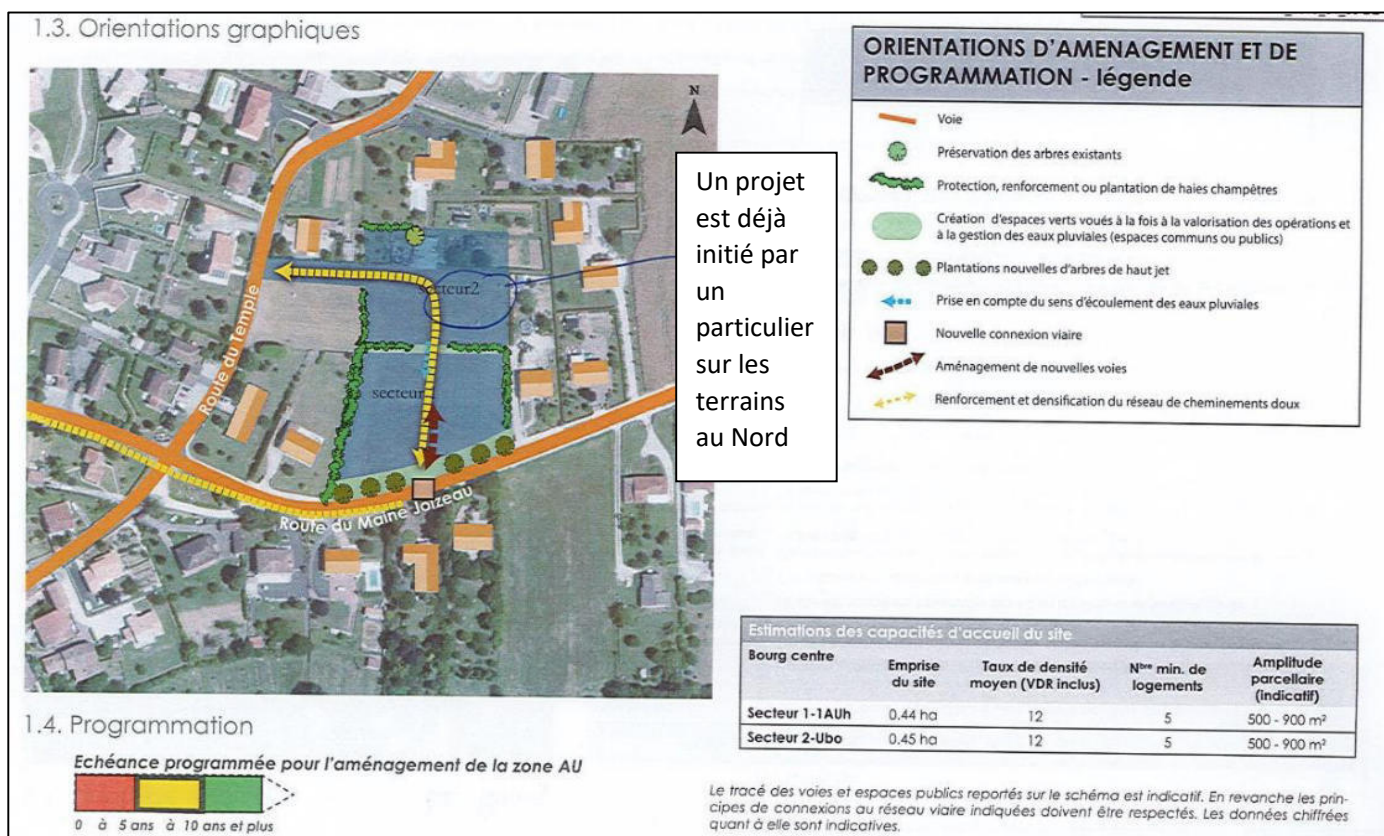
Avec l'appui de l'EPF NA, la commune de Brie souhaite engager une politique de développement à l'échelle de son bourg qui se traduira par le réinvestissement du bâti vacant en centre-bourg et par le développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle de l'enveloppe urbaine de la commune.

Dans ce cadre, trois périmètres d'intervention sont intégrés à la présente convention. A noter que certains propriétaires possèdent des parcelles sur plusieurs périmètres, leur acquisition pourra se faire sur un unique acte authentique.

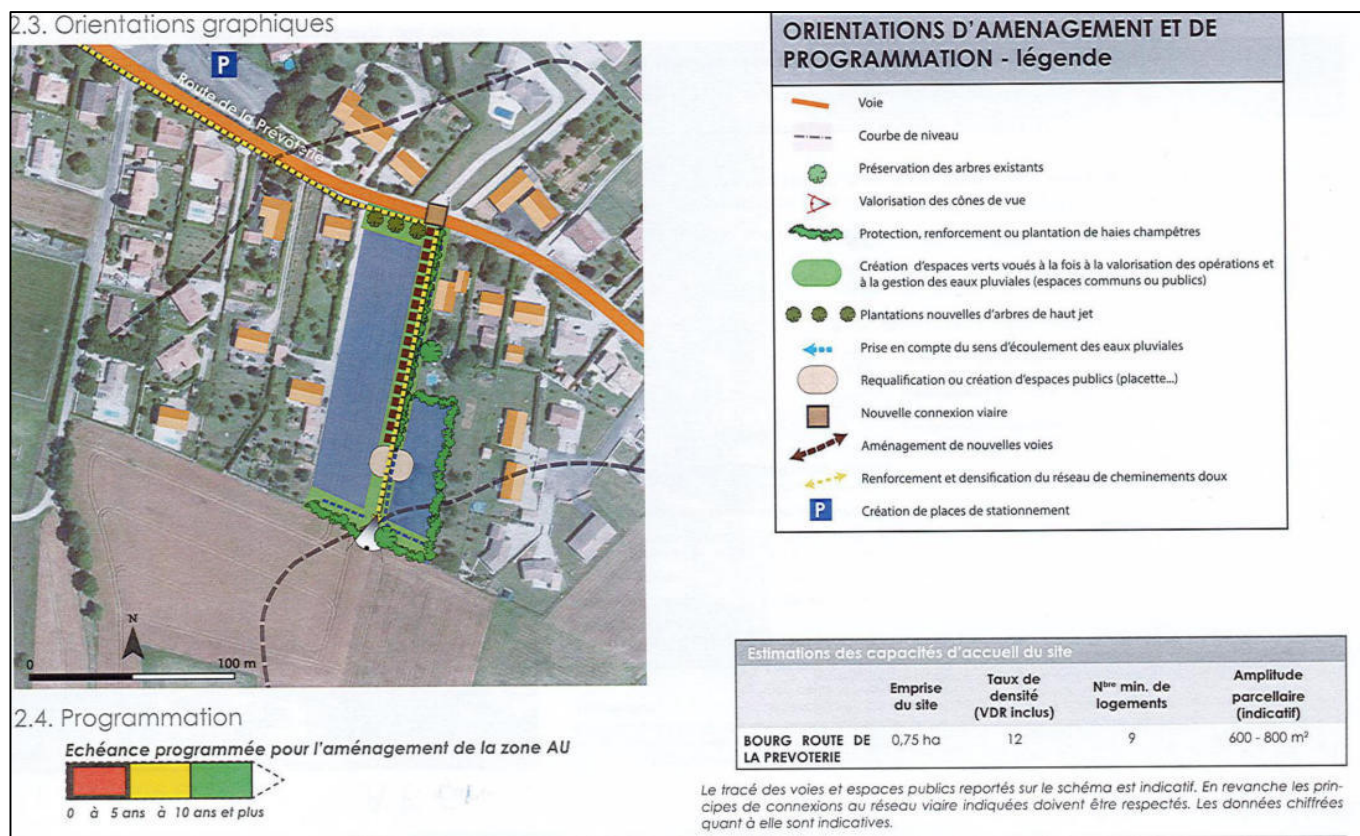
2.2.A – Le Programme

Le programme des opérations de logements qui seront développées à l'échelle de cette convention sont définies en partie dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Brie à savoir :

Périmètre 2 :



Périmètre 3 :



Pour le périmètre n°1, des études de faisabilités seront à réaliser par un bailleur social afin d'étudier leur faisabilité technique et financière.

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il restera à déterminer si les fonciers acquis par l'EPF seront cédés à la commune de Brie ou directement à un bailleur social.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire de Grand Angoulême sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, 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, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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'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.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- la Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition a
- augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - 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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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 et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Brie
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,

Michel BUISSON

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 16-16-058 signée

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-145

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de logements locatifs sociaux à l'échelle de la zone agglomérée entre Champniers, la CdA 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 développement de logements locatifs sociaux à l'échelle de la zone agglomérée entre Champniers, la CdA Grand Angoulême (16) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de logements locatifs sociaux à l'échelle de la zone agglomérée entre Champniers, la CdA Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle d'une commune déficitaire au titre de la loi SRU

Contexte : La commune de Champniers située à 8 km au nord d'Angoulême est localisée en 2ème couronne de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. Elle a la particularité de se composer d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux disséminés sur l'ensemble de la commune.

Elle est déficitaire au titre de la loi SRU et doit produire 431 logements. La Commune a déjà engagé une opération de LLS avec Linkcity en centre bourg avec la création de 37 logements à proximité immédiate de l'école. La commune bénéficie toutefois d'une exemption jusqu'en 2032.

Projet : A la suite d'un gisement foncier établi par l'EPFNA il a été convenu d'intervenir sur les périmètres OAP inscrits dans le PLU. En effet, ce gisement n'a relevé aucune dent creuse à l'échelle du centre-bourg et très peu de bâtis vacants dégradés. Au regard du PLU actuel, le centre-bourg est encerclé par des zones N et des zones Ap sans possibilité d'extension. Une révision du PLU devra donc être engagée pour cibler de nouvelles dents creuses. L'intervention de l'EPFNA sera prioritairement sur les OAP du centre-ville et du lieu-dit Viville pour des opérations mixtes comprenant un nombre important de LLS ainsi que le réinvestissement de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : commune

Périmètre : Le secteur d'intervention est défini sur trois périmètres. Le périmètre 1 représente une bâtisse vacante d'environ 130 m² habitable à réhabiliter avec des dépendances. Le périmètre 2 est composé d'un ensemble de parcelles de terres d'environ 23 100 m² sur le lieu-dit Viville et est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune. Et le périmètre 3 correspond à une dent creuse d'environ 20 900 m² située au lieu-dit Viville et également inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

Perimetre 1



 Périmètre de réalisation **1066 m²**



Périmètres de réalisation (4,41 ha)



CONVENTION REALISATION N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE PROPRIETE BATIE VACANTE ET LA DENSIFICATION DE DENTS CREUSES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHAMPNIERS

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Champniers**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 rue des Grives Musiciennes, à Champniers (16430), représentée par **Monsieur Michaël LAVILLE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté d'agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey à Angoulême (16023) – représentée par **Monsieur Xavier BONNEFONT**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **la Communauté d'agglomération ou l'EPCI** »;

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 25 novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Champniers

La commune de Champniers située à 8 km au nord d'Angoulême est localisée en 2^{ème} couronne de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême. Elle a la particularité de se composer d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire de la commune.

Elle profite de transports en commun et est desservie par les lignes n°6 et n°10 du réseau de transports en commune de l'agglomération d'Angoulême.

À la suite de sa récente intégration à la communauté d'agglomération du Grand Angoulême, la commune de Champniers est devenue déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU. Dans ce cadre, elle doit produire 431 logements mais elle bénéficie toutefois d'une exemption jusqu'en 2022. Actuellement, la commune de Champniers dispose de 23 logements locatifs sociaux mais a déjà engagé une opération en logements locatifs avec Linkcity permettant le développement de 37 logements à proximité immédiate de l'école.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Champniers	Grand Angoulême	Charente
Population	5 149	141 776	351 778
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,2 %	0,1 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,93 %	14,47 %	8 %
Rythme de construction annuel	25	444,4	750,8
Taux de vacance du parc de logements	6,8 %	8,6 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages	2,28	2,04	2,08

La Communauté d'agglomération Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 38 communes, et 141 776 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 13 février 2019, du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de Grand Angoulême, approuvant la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Champniers	05/07/2016	Dernière version approuvée le 04/04/2019
PLH (2020-2025)	8 juillet 2021	-
SCOT de l'Angoumois	10 décembre 2013	-

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilitée 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 16-16-058 signée le 09 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 30 mars 2017 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016,

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de 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.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- **Habitat** (actions en faveur du logement des personnes défavorisées)

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REHABILITATION D'UNE BATISSE VACANTE ET OPERATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX » et défini par les éléments suivants :

Périmètre 1 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BK 513	1062	Bâti	455 rue des Busards	UA	Vacant

Périmètre 2 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AV 112	2 190	Terrain nu	Lieu-dit Jeune Bel-Air	1AU	Vacant
AV 113	2 044				
AV 114	1 808				
AV 115	4 605				
AV 116	1 885				
AV 117	2 878				
AV 118	880				

AV 119	880	Terrain nu	Lieu-dit Jeune Bel-Air	1AU	Vacant
AV 120	650				
AV 121p	1 142 (acquisition que de la partie sud)				
AV 122	990				
AV 123	1 464				
AV 124	6 338 (acquisition que de la partie sud)				

Périmètre 3 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
CL 158	2 053	Terrain nu	Lieu-dit Champ du Pont	1AU	Vacant
CL 159	1 903				
CL 162	1 405				
CL 163	842				
CL 164	352				
CL 165	359				
CL 166	2 030				
CL 170	1 248				
CL 171	4 631				
CL 175	997 (acquisition que de la partie sud)				
CL 176	890				
CL 177	1 726				
CL 178	1 339				
CL 179	1 621				

COMMUNE DE CHAMPNIERS (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Perimetre 1



□ Périmètre de réalisation **1066 m²**



COMMUNE DE CHAMPNIERS (16)
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètres de réalisation (4,41 ha)

2.2 Définition du projet

Avec l'appui de l'EPF NA, la commune de Brie souhaite engager une politique de développement à l'échelle de son bourg qui se traduira par le réinvestissement du bâti vacant en centre-bourg et par le développement de l'offre en logements locatifs sociaux à l'échelle de l'enveloppe urbaine de la commune.

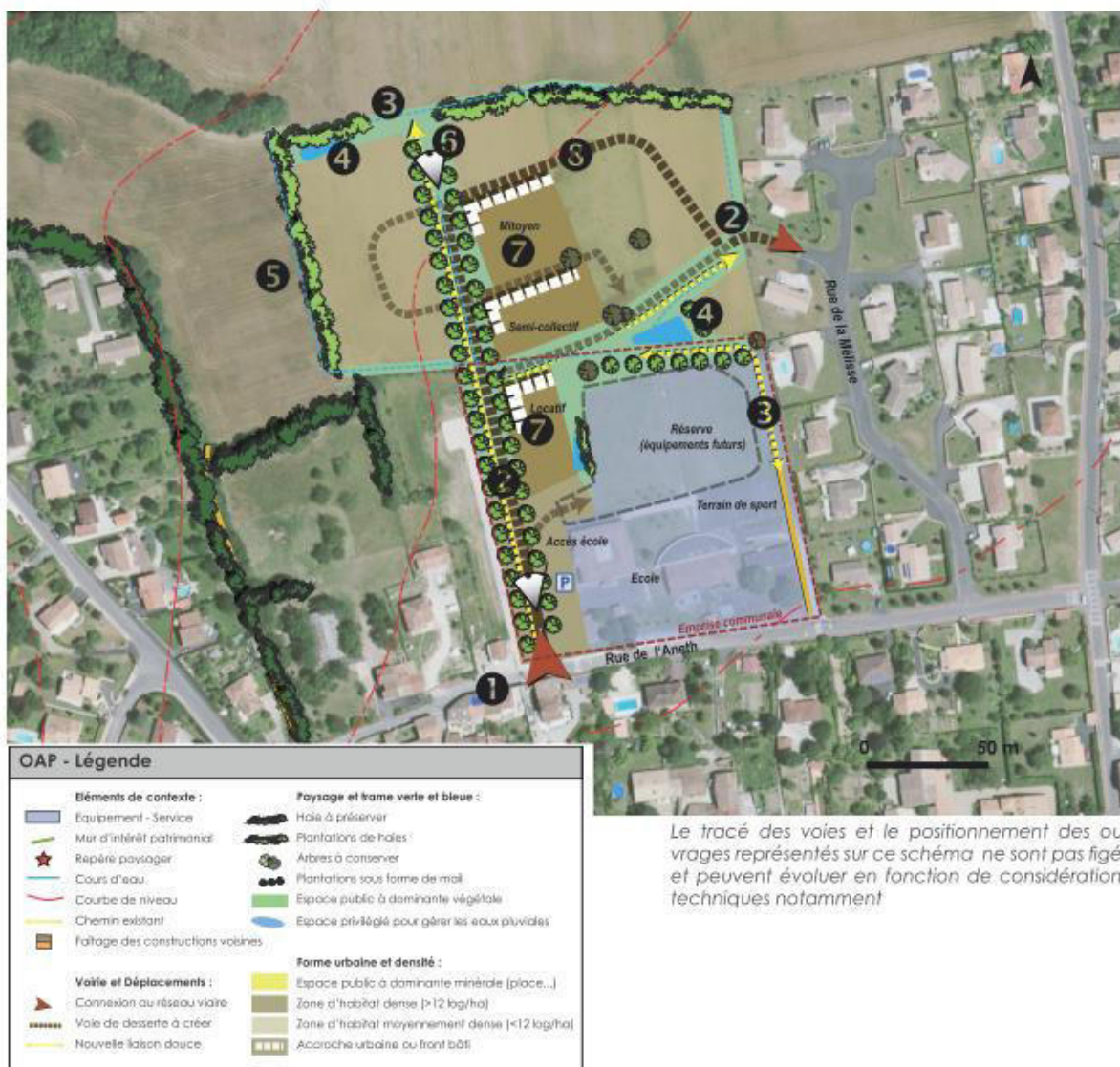
A la suite d'un gisement foncier établi par l'EPFNA il a été convenu d'intervenir sur les périmètres OAP inscrits dans le PLU. En effet, ce gisement n'a relevé aucune dent creuse à l'échelle du centre-bourg et très peu de bâtis vacants dégradés. Au regard du PLU actuel, le centre-bourg est encerclé par des zones N et des zones Ap sans possibilité d'extension. Une révision du PLU devra donc être engagée pour cibler de nouvelles dents creuses.

La commune, déficitaire en logements locatifs sociaux, souhaite produire de nouveaux logements rapidement, l'intervention de l'EPFNA sera donc dans le lieu-dit « Viville » qui possède une école élémentaire.

2.2.A – Le Programme

Le programme des opérations de logements qui seront développées à l'échelle de cette convention sont définies en partie dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Brie à savoir :

Périmètre 2 :



Périmètre 3 :



2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un bailleur social à la suite d'une consultation d'opérateurs.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire de Grand Angoulême sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, 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, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à

ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

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'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'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.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition a
- ugmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - 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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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 et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Champniers
représentée par son maire,

Michaël LAVILLE

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 du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 16-16-058 signée

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-146

Convention opérationnelle pour le développement d'une opération de l'urbanisation en densification à l'échelle du bourg entre Marillac-le-Franc (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 pour le développement d'une opération de l'urbanisation en densification à l'échelle du bourg entre Marillac-le-Franc (16) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour le développement d'une opération d'urbanisation en densification à l'échelle du bourg entre Marillac-le-Franc (16) et l'EPFNA

Objet : Création de logements à l'entrée du centre-bourg

Contexte : La commune de Marillac-le-Franc est localisée à l'est du département de la Charente et à l'est de La Rochefoucauld. Ses 800 habitants se partagent entre son centre-bourg et de nombreux hameaux éparpillés.

Projet : La commune projette une opération de logements intégrant notamment une partie de logements locatifs sociaux dans le but de répondre à une demande à l'échelle locale. La municipalité souhaite également cette offre en logements locatifs sociaux dans le but de conserver à terme son école.

Dans le cadre de ce projet, la commune de Marillac-le-Franc a sollicité l'EPFNA afin d'acquérir une partie des emprises foncières concernées situées dans la continuité du centre bourg sur sa frange Sud.

Durée : 2 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 1 hectare à l'entrée du centre bourg





CONVENTION REALISATION N°

D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN DENSIFICATION A L'ECHELLE DU BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MARILLAC-LE-FRANC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Marillac-le-Franc**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 110 rue de la Rochefoucauld à Marillac-le-Franc (16110), représentée par **Monsieur Pierre Bardoulat**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **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-202X- du XX XX 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Marillac-le-Franc

La commune de Marillac-le-Franc est localisée à l'est du département de la Charente et à l'est de La Rochefoucauld. Elle est intégrée à la Communauté de communes La Rochefoucauld – Porte du Périgord depuis sa création en 2016.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D 392 et la D 395 qui traversent le bourg ainsi que par la D13 au nord de la commune et qui la relie à La Rochefoucauld.

La population de la commune a assez peu évolué au cours de l'histoire. On peut toutefois noter une augmentation d'environ 200 habitants depuis 2000, jusqu'à 824 habitants en 2018.

Dans le même temps, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 30,9 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 4,8 % de plus qu'en 2008. Ce taux est semblable au taux départemental qui était de 32,3 % en 2018. Cette tendance démographique doit 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 une population plus jeune.

Le parc de logement communal est caractérisé par une dispersion du bâti, héritée d'un mode d'organisation historique organisé autour de plusieurs petits villages et de grands domaines agricoles. Il est composé d'une part importante de résidences principales (91 %), pour la plupart de grandes maisons (88,2 % de T4+).

En 2018, le nombre de logements vacants était de 16 (représentant à peine 4,2 % du parc de logements) ce qui traduit une attractivité résidentielle. Ce taux est ainsi nettement inférieur à celui du département de la Charente (10,6%).

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Marillac-le-Franc	CC La Rochefoucauld	Charente
Population (2018)	824	21 778	351 778
Variation annuelle de la population (2013-2018)	- 0,3 %	- 0,1 %	- 0,1%
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	0 %	3,42%	8 %
Rythme de construction annuel (2015-2019)	2,2	36,8	750,8
Taux de vacance du parc de logements (2018)	4,2 %	11,5 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages (2018)	2,35	2,14	2,08

La Communauté de communes de La Rochefoucauld – Porte du Périgord a été créée par l'arrêté préfectoral du 22 novembre 2016 et regroupe aujourd'hui 27 communes, et 21 776 habitants/population au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 27 juin 2013, du Conseil Municipal de la commune de Marillac-le-Franc, approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	27 juin 2013	Un PLUi est en cours d'élaboration par la communauté de communes.
PLH	-	-
SCOT	-	-

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilitée 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune de Marillac-le-Franc 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes

Protection de l'environnement	Friches complexes
Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

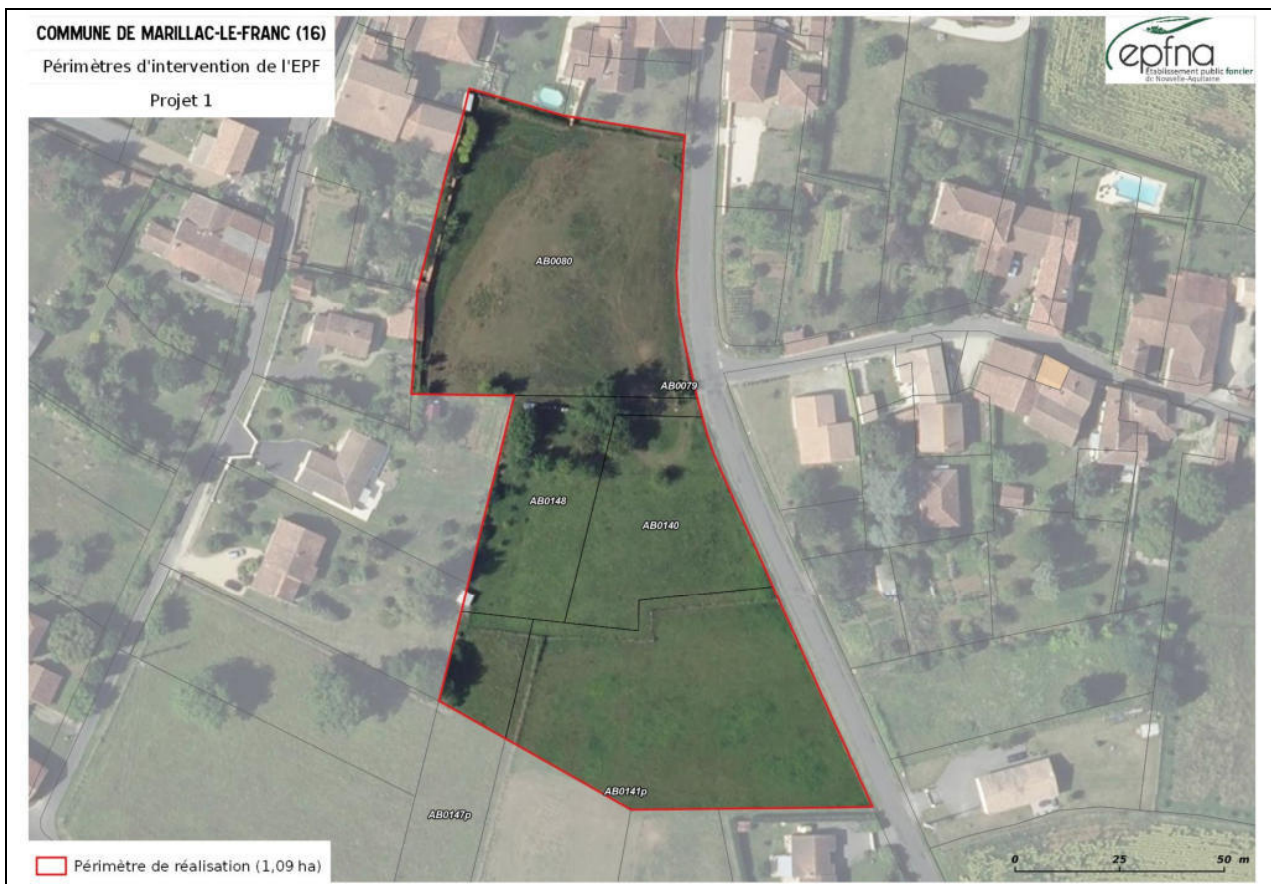
ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Le bourg » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle (m²)</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
AB 79	4	Terrain nu	Le Bourg	AU	Zone de danger grave lié au passage de canalisations de gaz (R123-11-b CU)	Aucune
AB 80	4 040	Terrain nu	Le Bourg	AU	Présence d'un arbre isolé classé en EBC ; Zone de danger très grave et grave lié au passage de canalisations de gaz (R123-11-b CU)	Aucune

AB 140	1 582	Terrain nu	Lieu-dit Croix Mirabeau	AU	Zone de danger grave lié au passage de canalisations de gaz (R123-11-b CU)	Aucune
AB 148	1 431	Terrain nu	Lieu-dit Croix Mirabeau	AU	Zone de danger grave lié au passage de canalisations de gaz (R123-11-b CU)	Aucune
AB 141 (partie)	Env. 3 390 sur 5 610	Terrain nu	Lieu-dit Croix Mirabeau	AU	Zone de danger grave lié au passage de canalisations de gaz (R123-11-b CU)	Aucune
AB 147 (partie)	Env. 466 sur 1 685	Terrain nu	Lieu-dit Croix Mirabeau	AU	Zone de danger grave lié au passage de canalisations de gaz (R123-11-b CU)	Aucune



2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune a fait réaliser par le CAUE une étude capacitaire et de programmation sur cette zone à urbaniser définie par son Plan Local d'Urbanisme. Il y projette une opération de logements intégrant notamment une partie de logements locatifs sociaux dans le but de répondre à une demande à l'échelle locale. La municipalité souhaite également cette offre en logements locatifs sociaux dans le but de conserver à terme son école.

L'étude capacitaire, dans son scénario le plus en adéquation avec la physionomie de la commune, prévoit une dizaine de logements, prenant la forme de maisons individuelles ou mitoyennes deux à deux, sur des parcelles de 360 à 920 m².

Dans le cadre de ce projet, la commune de Marillac-le-Franc a sollicité l'EPFNA afin d'acquérir une partie des emprises foncières concernées situées dans la continuité du centre bourg sur sa frange Sud.

Ce choix s'explique par l'absence de disponibilité foncière au cœur du centre-bourg, tant en terrains nus qu'en rénovation.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 27 juin 2013, le Maire ou CM est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par délibération du CM sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra ainsi solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, 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, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENTS MILLES EUROS HORS TAXES (200 000 € HT).

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'EPF étant assujetti.

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.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2024.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent politique Commune : Maire ou Adjoint : Pierre Bardoulat
- Chef de projet/Directeur territorial de l'EPFNA : Arnaud Herry
- Chargé d'opérations de l'EPFNA : Charles CANY

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Marillac-le-Franc

L'Établissement public foncier

représentée par son maire,

de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Pierre BARDOULAT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXX** n° 2021/..... en date du
.....

PROFEE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-147

Convention de veille - Redynamisation du centre-ville de Saintes entre Saintes, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention de veille - Redynamisation du centre-ville de Saintes entre Saintes, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000€ 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **29 NOV. 2021**

Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention de veille - Redynamisation du centre-ville de Saintes entre Saintes, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA

Objet : Veille foncière stratégique en vue de favoriser la redynamisation du centre-ville de Saintes par la reconquête des logements et commerces vacants.

Contexte : La Ville de Saintes, 25 288 habitants au dernier recensement, est la sous-préfecture de la Charente-Martime et la ville-centre de la CdA de Saintes (près de 60 000 habitants). Au même titre que plusieurs villes moyennes de taille similaire, elle fait face à un phénomène important de vacance des logements et des commerces dans son centre-ville. La Ville de Saintes souhaite mener un projet de redynamisation de son centre ancien à travers la convention Action Coeur de Ville signée en septembre 2018, et souhaite à ce titre être accompagnée sur le volet foncier par l'EPF.

Projet : Redynamisation du centre ancien par la reconquête des logements et commerces vacants.

Durée : 3 ans

Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : Ville de Saintes

Périmètre : Périmètre de veille couvrant une partie du centre ancien





CONVENTION VEILLE N°17-21-...

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE LA VILLE DE SAINTES

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Ville de SAINTES dont le siège est situé Square André-Maudet- 17 100 SAINTES - représentée par son maire, Monsieur Bruno DRAPON, ou son représentant, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2021

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

d'une part,

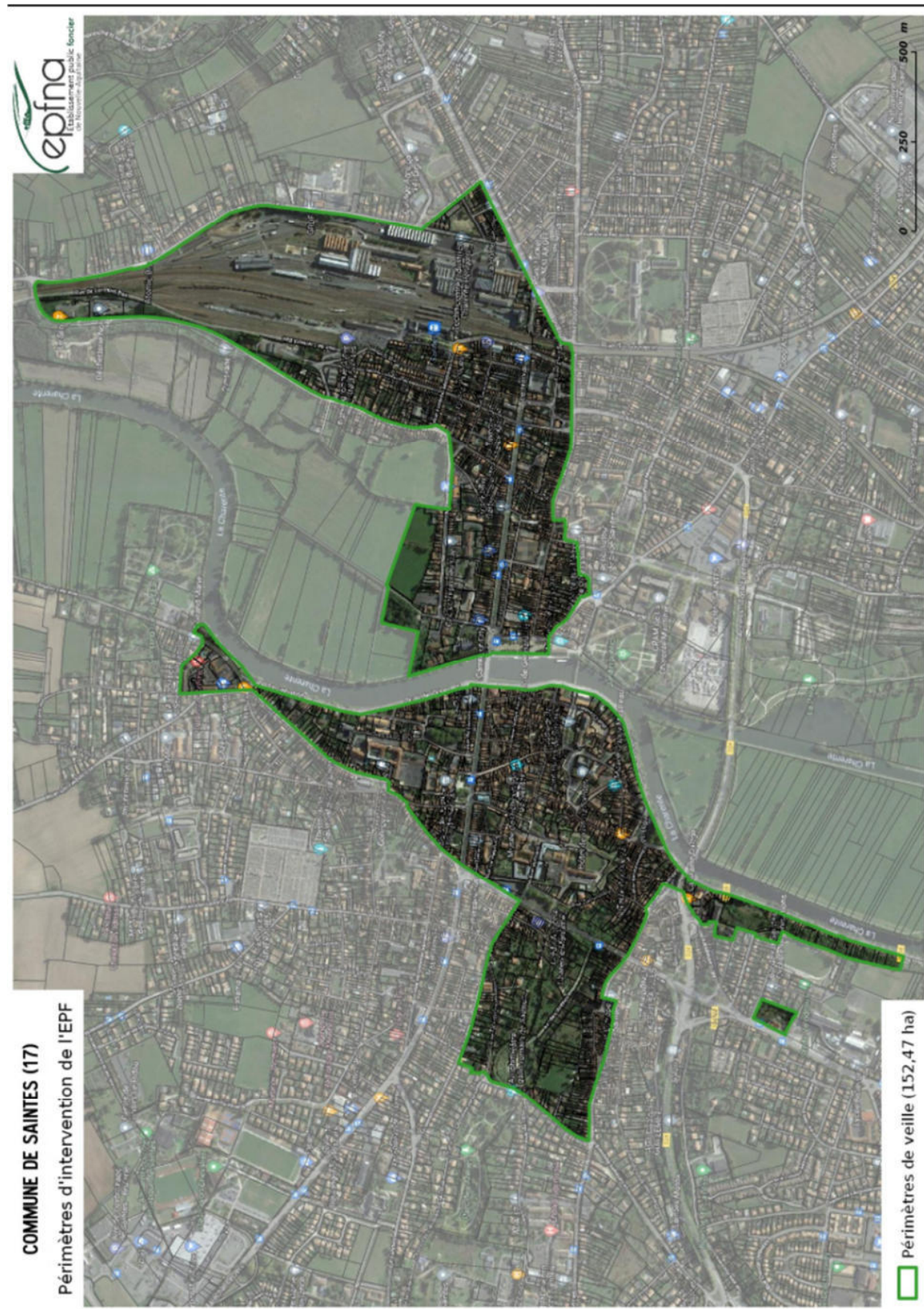
La Communauté d'Agglomération de SAINTES, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES représentée par son Premier Vice-Président Monsieur Eric PANNAUD, ou son représentant, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la CDA** » ;

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 25 novembre 2021.

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Ville de SAINTES

La Ville de Saintes est la sous-préfecture de la Charente-Maritime et la ville-centre de la communauté d'agglomération de Saintes. Avec une population de 25 148 habitants au dernier recensement, elle est la deuxième ville la plus peuplée de Charente-Maritime après La Rochelle. Située à la croisée de plusieurs axes routiers importants comme l'A10 et la RCEA et desservie par plusieurs lignes ferroviaires dont la ligne Nantes-Bordeaux, elle constitue un carrefour important sur la façade atlantique.

Créée à l'époque romaine, la ville se caractérise par la présence de plusieurs monuments importants : l'arc de Germanicus, l'amphithéâtre, la basilique Sainte-Eutrope, l'abbaye aux Dames et la Cathédrale Saint-Pierre, qui valent au centre ancien d'être inscrit dans un secteur sauvegardé.

Au même titre que plusieurs villes moyennes de taille similaire, la ville est aujourd'hui confrontée à un phénomène important de vacance des logements et des commerces dans son centre-ville. Les logements vacants représentent 10,6% du parc, en hausse de 152 logements depuis 2013.

La Ville de Saintes mène avec ses différents partenaires institutionnels un projet de redynamisation de son centre ancien à travers la convention Action Cœur de Ville signée en septembre 2018 et la création d'un périmètre « Opération de Revitalisation des Territoires ».

Cette convention identifie plusieurs actions en faveur :

- De la réhabilitation et de la restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- Du développement économique et commercial ;
- De l'accessibilité, de la mobilité et des connexions ;
- De la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- Du développement des infrastructures et équipements publics.

Dans ce cadre, la présente convention opérationnelle vise à doter la Ville d'un outil foncier à même de l'accompagner dans ce projet structurant de revitalisation du centre-ville.

La Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA avaient conclu en date du 16 février 2015 la convention n°CCA 17-14-044 – Projet de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville, dans sa dernière version modifiée par l'avenant n°3 en date du 26 avril 2019. A travers cette convention, l'EPF s'est porté acquéreur de 4 biens situés :

- 7-8 Avenue des Arènes ;
- 29-31 rue Bourignon ;
- 29 rue Charles Dangibeaud ;
- 2-4 avenue Gambetta.

Il convient de transférer l'ensemble des actions et obligations juridiques engagées par l'EPF sur la convention précédente.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Saintes	CDA de Saintes	Département de la Charente-Maritime
Population en 2018	25 148 habitants	59 760 habitants	646 932 habitants
Variation annuelle de la population (entre 2008 et 2018)	-0,50 %/an	+0,25 %/an	0,58 %/an
Taux de Logements locatifs sociaux	15,9 %		
Taux de vacance du parc de logements	10,6 %	9,2 %	7,1 %
Nombre de personnes par ménages en 2018	1,77	2,2	2,04

La Communauté d'Agglomération de SAINTES

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1er janvier 2013 de la fusion de deux communautés de communes et de l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 61 000 habitants. Située au cœur de l'Arc Atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A837, lignes ferroviaires, etc.) et joue un rôle de carrefour au sein de la Charente-Maritime.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la croissance démographique de la CDA de Saintes est soutenue depuis plusieurs années.

Cette croissance s'effectue de plus en plus au détriment de la ville centre vers les communes périurbaines ou rurales mieux dotées en foncier disponible et proposant des conditions d'accessions plus favorables. Par conséquent, la ville de Saintes connaît une hausse importante du nombre de logements vacants dans le centre-ville, une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population. La ville de Saintes reste le pôle central de l'agglomération que ce soit en termes d'emplois, de services à la population et de logements sociaux, mais son dynamisme est fragilisé par les phénomènes d'étalement urbain qui diluent son activité et son animation.

Ce phénomène d'étalement urbain concerne également le foncier dédié aux activités économiques et commerciales. L'agglomération bénéficie en effet d'une vitrine de 5km sur l'autoroute A 10 et d'un échangeur qui la connecte rapidement au cœur de ville, mais également au littoral royannais via la rocade saintaise. Cette position stratégique génère une pression sur le foncier disponible en bordure d'autoroute et de rocade pour l'accueil de nouvelles entreprises ou l'extension des activités déjà présentes sur le territoire.

Une convention-cadre Action Cœur de Ville formalise ce projet stratégique et l'engagement des partenaires, dont fait partie l'EPFNA. Parmi les 5 thématiques ciblées prioritairement par cette convention, le 2nd axe cible la poursuite d'un développement économique et commercial équilibré. En conséquence, la commune et ses partenaires œuvrent collectivement à la préservation des activités commerciales présentes en centre-ville, par le renforcement de l'attractivité du cœur marchand de Saintes, avec une attention particulière aux effets de la concurrence des pôles commerciaux périphériques.

L'axe 1 cible la nécessité d'orienter l'action publique pour une offre attractive de l'habitat. Les objectifs stratégiques permettant la mise en œuvre de cet axe consistent notamment à privilégier la densification du cœur de ville pour limiter la périphérisation, favoriser la réhabilitation du bâti ancien, assurer la mixité sociale, lutter contre l'habitat indigne. En ce sens, l'Agglomération de Saintes épaulée par la Ville de Saintes tiennent un guichet unique de l'habitat ayant pour vocation de renseigner l'ensembles des porteurs de projets sur les aides et subventions octroyées.

Agissant en application du même arrêté fixant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLH	CdA de Saintes - Période : 2017 - 2022	Approuvé le 18 janvier 2018
PLU	Révision allégée n°2	Approuvé le 06 février 2019

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune de Saintes 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la Convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- ◆ 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.

1.2 Transfert des engagements de la convention n°17-14-044

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°CCA 17-14-044, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière de plusieurs emprises situées avenue des Arènes, rue Bourignon, rue Charles Dangibeaud et avenue Gambetta. Les dépenses engagées au 24 novembre 2021 dans le cadre de la précédente convention sont :

- 367 329,97 € HT pour l'opération n°17-14-044-001 ;
- 349 305,70 € HT pour l'opération n°17-14-044-003 ;
- 12,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-004 ;
- 15 368,50 € HT pour l'opération n°17-14-044-005 ;
- 381,93 € HT pour l'opération n°17-14-044-006 ;
- 406 367,85 € HT pour l'opération n°17-14-044-007 ;
- 235 045,67 € HT pour l'opération n°17-14-044-008 ;
- 55 845,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-XXX.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-14-044 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 1 429 656,62 € HT à la date du 24 novembre 2021. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à ces opérations 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 les périmètres de ces opérations 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.

1.3. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.4. La convention cadre

La CdA de Saintes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-19-048 signée par la CdA et L'EPFNA, le 20 mai 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- 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.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire en matière d'habitat, de développement économique et d'aménagement du territoire.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune de Saintes dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention « Centre ancien »

La Ville de Saintes souhaite mener une politique foncière volontariste dans l'objectif de redynamiser le centre-ville par la reconquête des logements et commerces vacants.

La Ville de Saintes, la CdA et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Centre ancien » et défini par la cartographie suivante :



2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Ville de Saintes.

1. A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Ville de Saintes ;
- pourra préempter sur demande de la Ville de Saintes, le ou les biens identifiés même en période d'étude mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés ;

Suite à la prise de compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par la Communauté d'Agglomération de Saintes intervenue le 1er janvier 2020, et en application de l'article L.211-2 du code de l'urbanisme, celle-ci est devenue titulaire du droit de préemption urbain. La communauté d'agglomération peut déléguer par délibération l'exercice du droit de préemption à ses communes membres ou à l'un des délégataires prévus aux articles L.211-2 et L.213-3 du code de l'urbanisme soit partiellement soit à l'occasion de l'aliénation d'un bien par voie de décision du Président de la CDA de Saintes.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA par décision du Président de la Communauté d'Agglomération au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

La convention de veille permettant de s'inscrire dans une démarche d'anticipation et d'opportunité foncière, la ville de Saintes pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
X	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	X	Étude géotechnique

X	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

Enjeux relatifs à l'habitat :

Le programme local de l'Habitat 2017-2022 de la CDA prévoit :

- de recentrer le développement autour des pôles d'équipements et de services du territoire ;
- de valoriser les logements existants et participer à la redynamisation des centre-bourgs et du centre-ville de Saintes ;
- Proposer une offre de logement adaptés à tous les publics et relancer la production de logement social ;
- Améliorer la mixité dans le parc de logement public et l'information des demandeurs de logement social ;
- Mettre en place des outils d'anticipation et d'encouragement des initiatives innovantes sur le territoire.

La Ville de Saintes et la Communauté d'Agglomération de Saintes s'engagent dans le cadre de cette convention à remettre à l'EPFNA l'ensemble des études qui ont pu être réalisées ou qui le seront sur l'emprise du périmètre conventionné.

La Ville de Saintes s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

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, en tout état de cause l'EPF décidera

ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune de Saintes et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de DEUX MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000 €).

Dans le cadre de la convention opérationnelle antérieure, l'EPF a d'ores et déjà réalisé des dépenses, à savoir :

- 367 329,97 € HT pour l'opération n°17-14-044-001 ;
- 349 305,70 € HT pour l'opération n°17-14-044-003 ;
- 12,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-004 ;
- 15 368,50 € HT pour l'opération n°17-14-044-005 ;

- 381,93 € HT pour l'opération n°17-14-044-006 ;
- 406 367,85 € HT pour l'opération n°17-14-044-007 ;
- 235 045,67 € HT pour l'opération n°17-14-044-008 ;
- 55 845,00 € HT pour l'opération n°17-14-044-XXX.

Au 24 novembre 2021, l'EPF porte un engagement financier global, dans le cadre de ces opérations, à hauteur de 1 429 656,62 € HT.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui feront l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la Ville de Saintes

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Ville de Saintes, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune de Saintes.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Ville de Saintes

Au terme de la convention, la Ville de Saintes est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Ville de Saintes que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune de Saintes par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune de Saintes s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune de Saintes s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune de Saintes est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraîné des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune de Saintes, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPF au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et

financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liées à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : M. Christophe BIRONIEN (Directeur Général des Services)
- Réfèrent politique Commune : M. Joël TERRIEN, Adjoint au Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : M. Loïc DOUILLARD
- Réfèrent politique Intercommunalité : M. Frédéric ROUAN (Maire de la commune de Saint-Georges des côteaux et vice-président délégué à l'aménagement du territoire.
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Julien PERROT / Grégoire GILGER

Chacune des parties pourra changer de réfèrent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saintes Représentée par son maire,	La Communauté d'agglomération de Saintes Représentée par le Premier Vice Président,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son Directeur général,
Bruno DRAPON	Eric PANNAUD	Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUNHES, n°2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 17-19-048

Annexe n°3 : Convention opérationnelle n°14-14-044 et avenants

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-148****Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de l'îlot Guierle entre Brive-la-Gaillarde, la CdA du Bassin de Brive (19) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de l'îlot Guierle entre Brive-la-Gaillarde, la CdA du Bassin de Brive (19) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000€ pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **29 NOV. 2021**

Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de l'îlot Guierle entre Brive-la-Gaillarde, la CdA du Bassin de Brive (19) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme d'habitat en renouvellement urbain

Contexte : Commune la plus peuplée de Corrèze, Brive-la-Gaillarde est également lauréate du programme Action Cœur de Ville.

Projet : Réalisation d'une opération d'habitat en renouvellement urbain sur un îlot dégradé vacant en cœur de ville de Brive

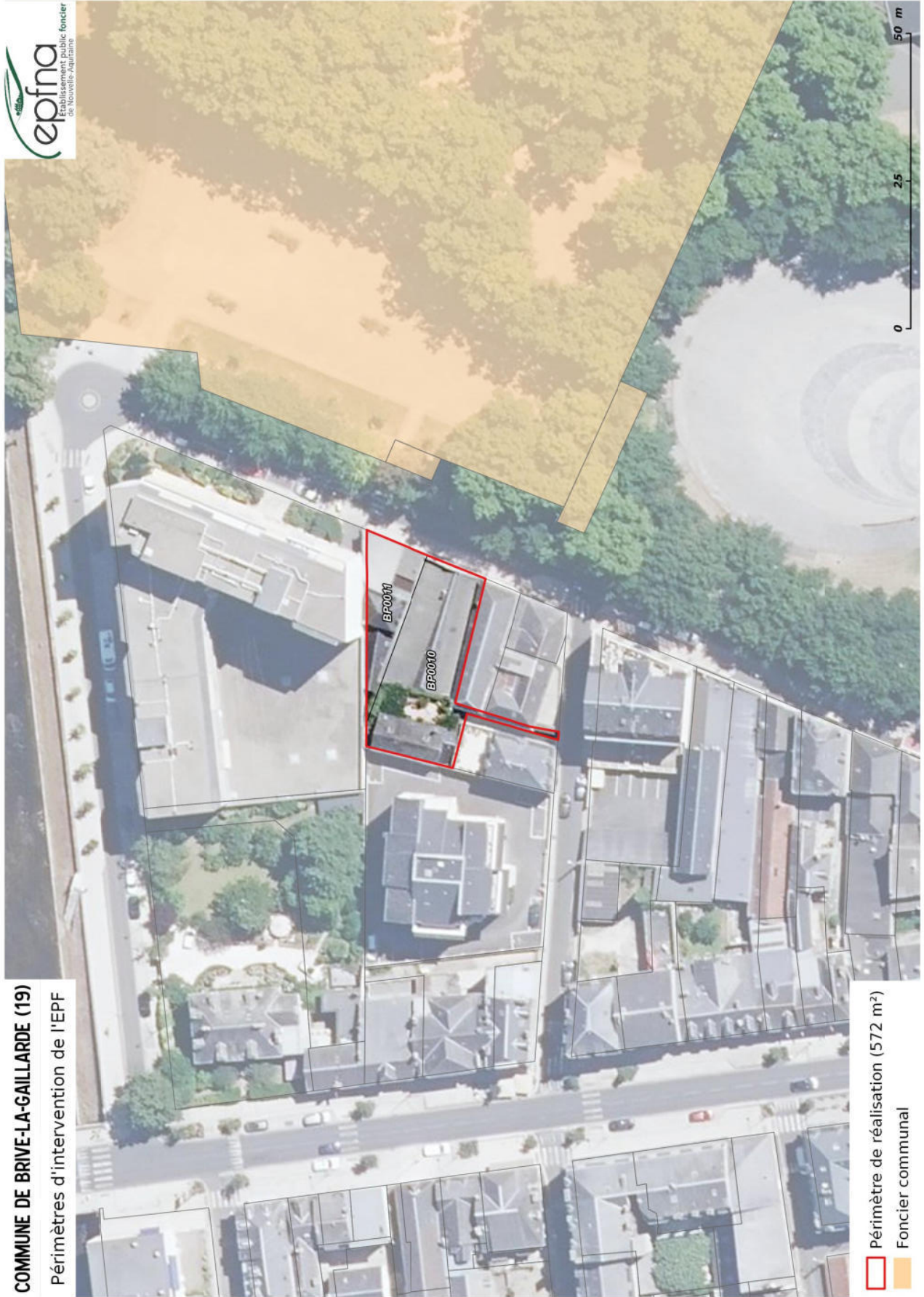
Durée : jusqu'au 31/12/2024

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : Ilot en cœur de ville composé de locaux d'activité, d'une maison d'habitation et d'un immeuble de rapport

COMMUNE DE BRIVE-LA-GAILLARDE (19)
 Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de réalisation (572 m²)
- Foncier communal



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

REQUALIFICATION DE L'ILOT GUIERLE

ENTRE

LA COMMUNE DE BRIVE-LA-GAILLARDE (19),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE (19),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Brive-la-Gaillarde, dont le siège est situé Place Jean Charbonnel, BP 80433, 19312 BRIVE-LA-GAILLARDE Cedex, représentée par son maire, **Monsieur Frédéric SOULIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du, ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La communauté d'agglomération du Bassin de Brive, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 9 avenue Léo Lagrange, 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE, représentée par sa vice-présidente en charge de l'Habitat, **Madame Hélène LACROIX**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du, ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 en date du, ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Ville de Brive-la-Gaillarde

Sous-préfecture du département de la Corrèze, Brive accueille selon l'INSEE, en 2018, 46 630 habitants au sein d'une intercommunalité, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive qui regroupe 48 communes et 107 507 habitants. Brive est caractérisée par sa proximité avec la préfecture de Corrèze, Tulle, localisée à 30 kilomètres et qui compte 14 705 habitants en 2018. Brive est notamment desservie par les autoroutes A20 et A89 et polarise de fait un important territoire.

La commune de Brive a connu une baisse de sa population depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 49 231 habitants. Aussi, la commune perdait en moyenne, entre 2013 et 2018, 0,1 % de sa population par an (dont 0,2 % était dû au solde naturel tandis que le solde migratoire était positif). Les plus de 60 ans, dont la part au sein de la population est en hausse, représentent 34 % de la population. Inversement, la part des 15-29 ans est en baisse et représente 32,8 % de la population.

Le parc de logement de la ville est composé de 28 511 unités dont 84,1 % de résidences principales et 3,3 % de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 12,6 % alors qu'il était de 12,9 % en 2013. Bien qu'en très légère baisse, les chiffres de la vacance sont à mettre en perspectives avec les dynamiques de périurbanisation à l'œuvre à l'échelle du territoire de l'agglomération. Attirer et maintenir des populations dans le centre-ville constitue donc désormais un enjeu fort pour Brive.

D'autant que la Ville est pourvue de nombreuses infrastructures, telles que notamment, pour le transport, une gare, un aéroport, une desserte de bus, pour la justice, un Tribunal d'Instance, de Grande Instance et un conseil prud'hommes, pour l'éducation, des écoles, collèges, lycées, IUT, faculté de droit, faculté de STAPS, école d'infirmières, école de commerce. En outre, la Ville dispose de nombreux commerces et services qui polarisent un important bassin de vie à l'échelle de la Corrèze et qu'il convient donc de conforter.

Brive-la-Gaillarde est également lauréate du programme national Action Cœur de Ville. A ce titre l'ensemble du centre-ville fait l'objet d'une Opération de Revitalisation de Territoire.

Le projet de la Ville :

La Ville a identifié un îlot à proximité immédiate du cœur historique sur lequel elle souhaite permettre la réalisation d'une opération à dominante habitat en renouvellement urbain.

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 d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° 19-19-051 signée le 29 avril 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 11 février 2019 et du conseil d'administration du 31 octobre 2018.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA 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 Bassin de Brive et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale.

Article 1.2 – TRANSFERT DES BIENS ACQUIS DANS LE CADRE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 19-19-092

La présente convention emporte transfert des biens correspondant au site de projet Promenade des Tilleuls acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle n° 19-19-092. Les dépenses liées à cette opération seront donc réintégrées dans la présente convention.

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'étude 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 à dominante habitat en renouvellement urbain**

Site : Situé à proximité immédiate du cœur historique, promenade des Tilleuls, ce site correspond à un ensemble immobilier composé de plusieurs locaux d'activité, d'une maison et d'un immeuble de rapport. Il est composé des parcelles cadastrées section BP numéro 10 et 11 pour une superficie totale de 572 m².

Projet : Sur ces fonciers à la localisation stratégique et en partie dégradés, la collectivité souhaite permettre la réalisation, par un promoteur, d'une opération de démolition-reconstruction à dominante habitat. L'opération, qui devra respecter le PLU, notamment en matière de production de logements sociaux, pourra intégrer des locaux d'activité ou commerciaux en rez-de-chaussée. Cette opération est identifiée comme action mature dans le cadre de l'ORT.

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'est déjà rendu propriétaire de l'ensemble des biens concernés.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé auprès de l'opérateur désigné par la collectivité ou, à défaut, auprès de cette dernière directement.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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 4 exemplaires originaux

La commune
de Brive-la-Gaillarde
représentée par son
Maire
Frédéric SOULIER

La communauté
d'agglomération du
Bassin de Brive
représentée par sa Vice-
Présidente
Hélène LACROIX

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

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Jean-Baptiste LE BRUN n° 2021/..... en
date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-149****Convention réalisation d'action foncière pour la création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux entre Parsac-Rimondeix, 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 réalisation d'action foncière pour la création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux entre Parsac-Rimondeix, 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention réalisation d'action foncière pour la création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux entre Parsac-Rimondeix, la CdC Creuse Confluence (23) et l'EPFNA

Objet : Création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux

Contexte : La commune de Parsac-Rimondeix fait partie de la communauté de communes Creuse Confluence. Elle est dans l'aire d'attraction de Guéret puisqu'elle se situe à 25 minutes de cette ville centre par la nationale 145. Elle profite également des polarités de Gouzou et Jarnages ainsi que de sa desserte par la Route nationale.

La collectivité dispose d'une école maternelle, d'une école élémentaire et d'un collège.

Projet : La commune souhaite intervenir sur une ancienne bâtisse vacante située le long de l'ancienne nationale. Elle projette d'y installer une MAM (Maison d'assistantes maternelles) à la suite de plusieurs demandes de parents et d'un constat de pénurie d'une telle offre sur le territoire. La collectivité souhaite également proposer des appartements à la location au sein de cette propriété.

Pour réaliser ce projet, la commune devra engager des travaux de réhabilitation notamment sur la partie grange, elle demande donc à être accompagnée par l'EPF NA pour le portage foncier de ce bâti actuellement proposé à la vente.

L'acquisition se fera en démembrement de propriété afin de permettre à la Commune de finir les travaux de réhabilitation et de mettre en place des locataires dans les appartements. Et un échelonnement de paiement anticipé sera mis en place.

Durée : 4 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant une grande bâtisse vacante située le long de l'ancienne nationale. Elle est divisée en 3 appartements et dispose d'un grand terrain d'une surface d'environ 2 000 m².



Périmètre de réalisation (1835 m²)

**PARSAC
RIMONDEIX**



CONVENTION REALISATION N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA CREATION D'UNE MAISON D'ASSISTANTES MATERNELLES ET DE LOGEMENTS LOCATIFS COMMUNAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE PARSAC-RIMONDEIX

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE CONFLUENCE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Parsac-Rimondeix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie, 1 place de la Mairie à PARSAC-RIMONDEIX (23140), représentée par **Monsieur François RIVA**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes Creuse Confluence**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Le Montet à BOUSSAC (23600) – représentée par **Monsieur Nicolas SIMONNET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

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 25 novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Parsac-Rimondeix

La commune de Parsac-Rimondeix fait partie de la communauté de communes Creuse Confluence. Elle dispose d'une localisation intéressante au niveau de la Route Nationale 145, à proximité immédiate des pôles d'emplois de Gouzou et de Jarnages ainsi qu'à une vingtaine de kilomètres de Guéret.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Parsac-Rimondeix	Creuse Confluence	Département de la Creuse
Population	704	16 589	117 503
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,6 %	- 0,8 %	-0,6 %
Taux de Logements locatifs sociaux	2,53 %	4,22 %	6,24 %
Rythme de construction annuel	0,5	10 ,8	77,4
Taux de vacance du parc de logements	16,6 %	18,3 %	15,5 %
Nombre de personnes par ménages	2,17	1,99	1,98

La Communauté de communes de Creuse Confluence a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes du Pays de Boussac, de la communauté de communes du Carrefour des Quatre Provinces et de la communauté de communes d'Evau-les-Bains Chambon-sur-Voueize. Elle regroupe aujourd'hui 42 communes, et 16 589 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU		
SCOT	Arrêt du 04/05/2021 Approuvé par délibération du conseil communautaire le 30/06/2021	Révision à l'initiative du PETR (Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher)
PADD	Arrêt du 04/05/2021 Approuvé par délibération du conseil communautaire le 30/06/2021	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;

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

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

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

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté de Communes Creuse Confluence rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 23-18-143 signée le 27 novembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 septembre 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, 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.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- **Enfance – Jeunesse**
- **Logement**

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « CREATION D'UNE MAISONS D'ASSISTANTES MATERNELLES » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
ZH n°36	683 m ²	Bâti divisé en 3 appartements	5 lieu-dit La Marche	RNU	Des travaux de rénovation ont été engagés par le propriétaire	Libre
ZH n°37	964 m ²	Terrain nu	Lieu-dit de L'Étang		/	Libre
ZH n°38	374 m ²				/	Libre



2.2 Définition du projet

La collectivité dispose actuellement d'une école maternelle, d'une école élémentaire et d'un collège.

La commune souhaite intervenir sur une ancienne bâtisse vacante disposant d'une localisation stratégique ayant un accès quasi immédiat à la Route Nationale 145. Cet axe permet en effet d'accéder rapidement aux pôles d'emploi du territoire de Guéret, Gouzou ou encore Jarnages. A l'échelle de cette bâtisse, la collectivité projette d'installer une Maison d'assistantes maternelles à la suite de plusieurs demandes de parents et d'un constat de pénurie d'une telle offre sur le territoire élargi. La commune souhaite également proposer des appartements à la location au sein de cette propriété après finalisation des travaux engagés, elle proposera un T2 en rez-de-chaussée et un T3 à l'étage. Chaque appartement disposera d'un jardin privatif.

Pour réaliser ce projet, la commune devra engager des travaux de réhabilitation notamment sur la partie grange, elle demande donc à être accompagnée par l'EPF NA pour le portage foncier de ce bâti actuellement en vente. A noter que des travaux de réhabilitation ont été engagés par le propriétaire sur la partie principale de la propriété mais restent à finaliser.

L'acquisition se fera en démembrement de propriété afin de permettre à la Commune de finir les travaux de réhabilitation et de mettre en place des locataires dans les appartements. Par ailleurs, un échelonnement de paiement anticipé sera mis en place.

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la commune à la commune elle-même.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

3.1 Plafond de dépenses

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 € HT).

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'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.

3.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune

3.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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 et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Parsac-Rimondeix
représentée par son maire,

La communauté de communes de
Creuse Confluence
représentée par son président,

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

François RIVA

Nicolas SIMONNET

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 23-18-143 signée

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 130

Convention de réalisation d'un projet de logement entre Saint Loubert, la CdC du Sud Gironde (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 de réalisation d'un projet de logement entre Saint Loubert, la CdC du Sud Gironde (33) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 55 000 € 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**
29 NOV. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention de réalisation d'un projet de logement entre la commune de Saint Loubert, la CdC du Sud Gironde (33) et l'EPFNA

Objet : Production de logements

Contexte : La commune de Saint Loubert (231 habitants) est située à 7km de Langon au sein de la Communauté de Communes du Sud Gironde. Commune en croissance (0,9%/an) de population, elle souhaite poursuivre son développement en limitant le recours aux extensions urbaines

Projet : La commune a ciblé un foncier bâti qu'elle souhaite transformer pour produire un logement communal.

Une analyse des comptes de la commune a été réalisée démontrant la capacité financière de la commune à réaliser ce projet. Il est d'ores et déjà envisagé une cession de l'usufruit par l'EPFNA à la commune pour qu'elle puisse engager les travaux, mettre le bien en location et percevoir les loyers ce qui permettra de faciliter le rachat du foncier au terme de la durée de portage.

Durée : jusqu'au 31/12/2025

Montant : 55 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur les parcelles ZA n°51p et ZA n°52p pour une surface d'environ 680m². Le bien est composé d'un terrain nu et d'un ancien séchoir à tabac. La commune a validé le principe d'une division parcellaire avant acquisition.



 Périmètre de réalisation (696 m²)

Saint-Loubert



CONVENTION DE REALISATION N° 33-21-

D'UN PROJET DE LOGEMENT

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LOUBERT (33)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD GIRONDE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint Loubert**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Brèze – SAINT LOUBERT (33210), représentée par Monsieur Christopher LATAPY, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes du Sud Gironde**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Parc d'Activités du Pays de Langon, 21 rue des Acacias – CS 30036 – 33213 LANGON – représentée par Monsieur Jérôme GUILLEM, son dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

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-202X- du 25 novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de SAINT-LOUBERT

La commune de Saint-Loubert est localisée au Sud-Est du département de La Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Sud Gironde depuis sa création le 1^{er} janvier 2017

Située à 7km de Langon, elle peut être desservie par deux sorties de l'A62. L'accessibilité routière de la commune est alors assurée par la D224 et la D225.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Saint Loubert	CC Sud Gironde	Département
Population	231	38 723	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	0,9%	0,7%	1,2%
Taux de LLS	1,22% (1)	6,4% (1095 LLS)	106 677
Nombre de logements construits en 2019	1,1/an	175/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	3,3%	8,4%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,81	2,21	2,12

La Communauté de communes du Sud Gironde a été créée par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2013, regroupant aujourd'hui 37 communes, et 38 723 habitants/population au dernier recensement.

Agissant en application du même arrêté fixant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	23/04/2007	PLUI en cours d'élaboration
PLH		En cours d'élaboration
SCOT	18/02/2020	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

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.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements
---	-------------------------

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-020 signée le 1^{er} juillet 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 11 mars 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- 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.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- Politique du logement et du cadre de vie (cf. délibération de prise de compétences par l'intercommunalité).

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Cazeau – Parcelles ZA n°51-52 » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
ZA n°51p	600m ² environ	Terrain nu	3 lieu dit Cazeau	U et N		Libre
ZA n°52p	80m ² environ	Séchoir à tabac de 98m ²	3 lieu dit Cazeau	U et N		Libre



La contenance du bien sera précisée par intervention d'un géomètre, les frais de géomètre seront pris en charge par la commune qui a déjà délibéré pour cela.

Un droit de passage entre les bâtiments existants sera instauré au profit des deux parties, le vendeur s'est engagé à déplacer son système d'assainissement situé sur la partie vendue dans un délai de 18 mois à compter de l'acquisition.

2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Analyse financière de la commune par Gironde Ressources

Le bien a déjà été évalué par Gironde Ressources qui a aussi réalisé une analyse des comptes de la commune pour évaluer sa capacité à réaliser le projet. Les conclusions sont les suivantes :

Dans ce scénario, la commune parviendrait à réaliser un programme d'environ 310k€ sur le mandat, sans recours à l'emprunt ni hausse de la fiscalité.

Les ratios financiers demeurent dans les limites (autofinancement positif, taux de CAF brute >10%, ratio de désendettement < 6 ans, fonds de roulement proche de 3 mois) mais les marges de manœuvre seraient faibles.

Le recours à un nouvel emprunt semble contraint au regard du taux de CAF brute final.

Dans ce scénario, le recours à l'emprunt est rendu envisageable par la croissance de l'autofinancement.

La réalisation d'un programme d'investissement de plus de 550k€ sur le mandat semble possible, tout en conservant des ratios de gestion financière corrects fin 2026.

⚠ La validité de ce scénario repose toutefois par l'obtention de subventions à hauteur de 50% du coût HT des projets nouveaux et surtout sur une épargne de gestion annuelle au moins égale à 33k€.

Par ailleurs, la commune a entamé la négociation avec le propriétaire. La valeur du bien estimée par Gironde Ressources est de 40 000 € pour une surface de 600m². La surface estimée étant de 680m² la commune a validé le principe d'une négociation à 42 000€. L'EPFNA devra confirmer ce montant auprès des domaines avant acquisition et sur la base du bornage prévu.

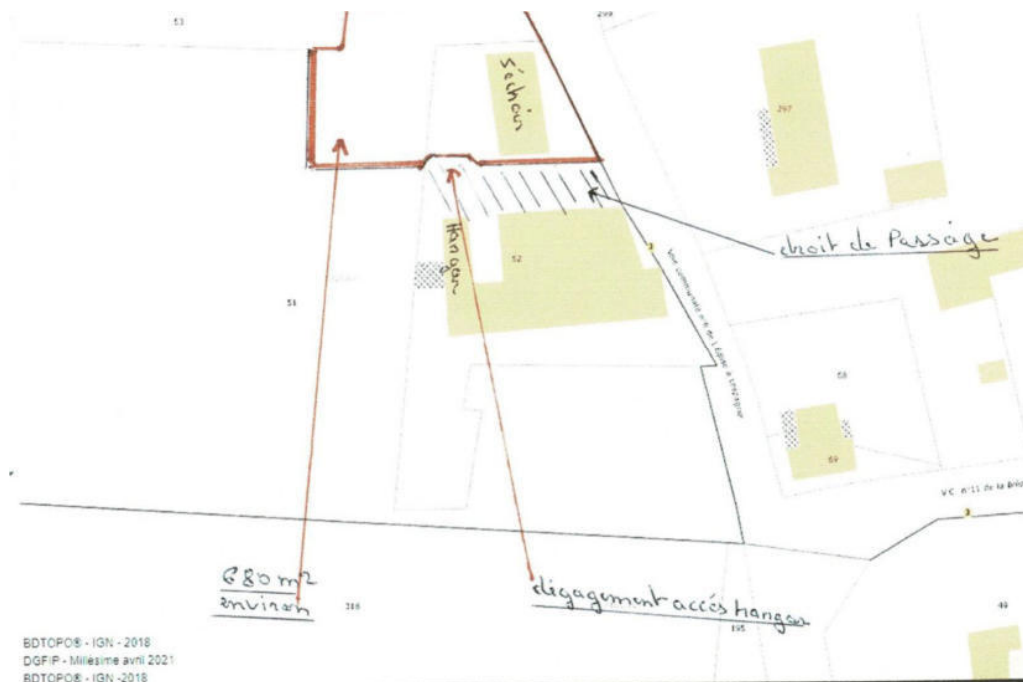
Le projet défini par la commune est le suivant :

2.2.A - Le Programme

La commune a arrêté le programme de logements suivant :

- Transformation d'un ancien séchoir à tabac en 1 logement

Nombre de logements prévus	1
Dont sociaux	1 (logement communal)
Typologies des logements	
Densité prévue	



Il est d'ores et déjà envisagé la cession de l'usufruit au profit de la commune pour qu'elle puisse engager les travaux de réhabilitation et mettre le bien en location.

Les conditions de cession de l'usufruit ainsi que la liste des travaux à réaliser seront fixés au sein de l'acte de cession entre l'EPFNA et la Commune.

2.2.B - Le bilan promoteur ou bilan de l'étude

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est le suivant :

	DEPENSES	RECETTES
Division parcellaire	550€ HT	
Acquisition foncière	42 000€ HT	
Frais de notaire lors de l'acquisition	2 000€ HT	
Assurance	178€ HT/an	
Taxe foncière	1000€/an	
Travaux et aléas	160 000€ HT	
Frais notaire lors de la cession	2000€ HT	
TOTAL	Environ 210 000€ HT	

Subventions mobilisables :

- SACSI : Monsieur Thierry POUGET – Conseiller en développement - t.pouget@gironde.fr – 06 23 64 28 87
- DETR : Sous-Préfecture de Langon
- Fabriquer cœur d'habitat : Département de la Gironde

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la commune qui réalisera l'opération.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : l'acquisition ne pourra intervenir qu'après réalisation du bornage et de la division parcellaire par la commune
- Réalisation des études complémentaires : une réunion sera mise en place dès le démarrage de la convention entre l'EPFNA, le SACSI, Gironde Ressources et le CD 33 (Habitat) et la commune pour travailler sur le montage du projet
- Signature de la cession de l'usufruit par l'EPFA au profit de la commune
- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet :
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet :
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet :
- Démarrage des travaux par le porteur de projet :
- Mise en service :

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- Pourra engager des négociations amiables sur les biens identifiés d'un commun accord avec la commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 09 juillet 201, le Président de la Communauté de communes est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté de communes sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné

comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La commune sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, 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, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de CINQUANTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (55 000 € HT).

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 assujéti.

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.

4.2 Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPFNA solliciterait l'accord préalable de la Commune

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au terme de la convention, la commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la commune (CRAC)
- La commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la commune (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2025.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la commune souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la commune ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la commune ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : 1ère adjointe - Sylvie GRAY-LAGAHUZÈRE
- Réfèrent politique commune : Maire – Monsieur Christopher LATAPY - christopher.latapy2@gmail.com
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Direction développement et attractivité du territoire – Monsieur Loan BENTEJAC – 06 17 11 06 89 - l.bentejac@cdcsudgironde.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président – Monsieur Jérôme GUILLEM - guillem.jerome@gmail.com
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Madame Sarah D'OLIVEIRA / Monsieur Pierre LANDES
- Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Loubert
représentée par son maire,

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

Christopher LATAPY

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, XXXXX n° 2021/..... en date du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-151****Convention de veille pour le développement de logements entre Yvrac (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 de veille pour le développement de logements entre Yvrac (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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021
29 NOV. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention de veille pour le développement de logements entre la commune d'Yvrac (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements sur un tènement fonciers en centre-bourg

Contexte : Située dans le nord de l'Entre-deux-Mers, Yvrac est une commune de l'aire urbaine et de l'unité urbaine de Bordeaux, à environ 10 km à l'est de Bordeaux et 20 km de Libourne. La commune compte 2 818 habitants, et fait partie de la Communauté de communes du secteur de Saint-Loubès. Les dispositions du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise assignent à Yvrac un statut de « centralité relai de bassin de vie », se traduisant notamment par un objectif de croissance démographique relativement plus élevée que pour les communes ne disposant pas de ce statut.

Projet : La commune franchira dans les années qui arrivent la barre des 3 500 habitants, ce qui lui imposera l'objectif des 25% de LLS de la loi SRU. En ce sens, elle souhaite se préparer et envisage la création d'un programme de logements en centre-bourg à dominance sociale. Au regard du futur zonage du PLU devant être approuvé fin 2021 la commune a identifié un tènement fonciers en centre-bourg pouvant faire l'objet d'une intervention de l'EPFNA en termes d'appui technique pour la réalisation d'une étude capacitaire, et pour l'acquisition des fonciers.

Durée : 3 ans

Montant : 500 000€

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur un tènement foncier de 5 100 m² en centre-bourg à proximité immédiate de la mairie et de l'école.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION VEILLE SECTEUR AVENUE DU PIN FRANC

N°33-21-
ENTRE LA COMMUNE D'YVRAC (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune d'Yvrac, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 9 Av. de Blanzac, YVRAC (33370), représentée par Madame Sylvie BRISSON, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

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-202X- du 25 novembre 2021.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'Yvrac

La commune d'Yvrac est localisée au Sud-Est du département de La Gironde. Elle est le siège de la Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès.

Située dans l'aire urbaine et l'unité urbaine de Bordeaux, à 10 km à l'est de Bordeaux et 20 km de Libourne, elle est accessible par l'autoroute A89.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Yvrac	CC secteur Saint-Loubès	Département
Population	2 818	27 520	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	-0,3%	1,4%	1,2%
Taux de LLS	6,3% (75 LLS)	10,8% (1 213LLS)	106 677 LLS
Nombre de logements construits en 2019	/an	/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,6%	10,1%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,32	2,45	2,12

La Communauté de communes du Secteur de Saint-Loubès,

La Communauté de communes du Secteur de Saint-Loubès a été créée par l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2000, regroupant aujourd'hui 6 communes, et 27 520 habitants/population au dernier recensement.

Agissant en application du même arrêté fixant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU	Commune sous RNU suite à révision du POS et élaboration du PLU	
PLU		En cours d'élaboration. Arrêt du PLU au 20 décembre 2021. Approbation mi-année 2022
SCOT	13/02/2014	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE 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 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. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements
----------	-------------------------

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

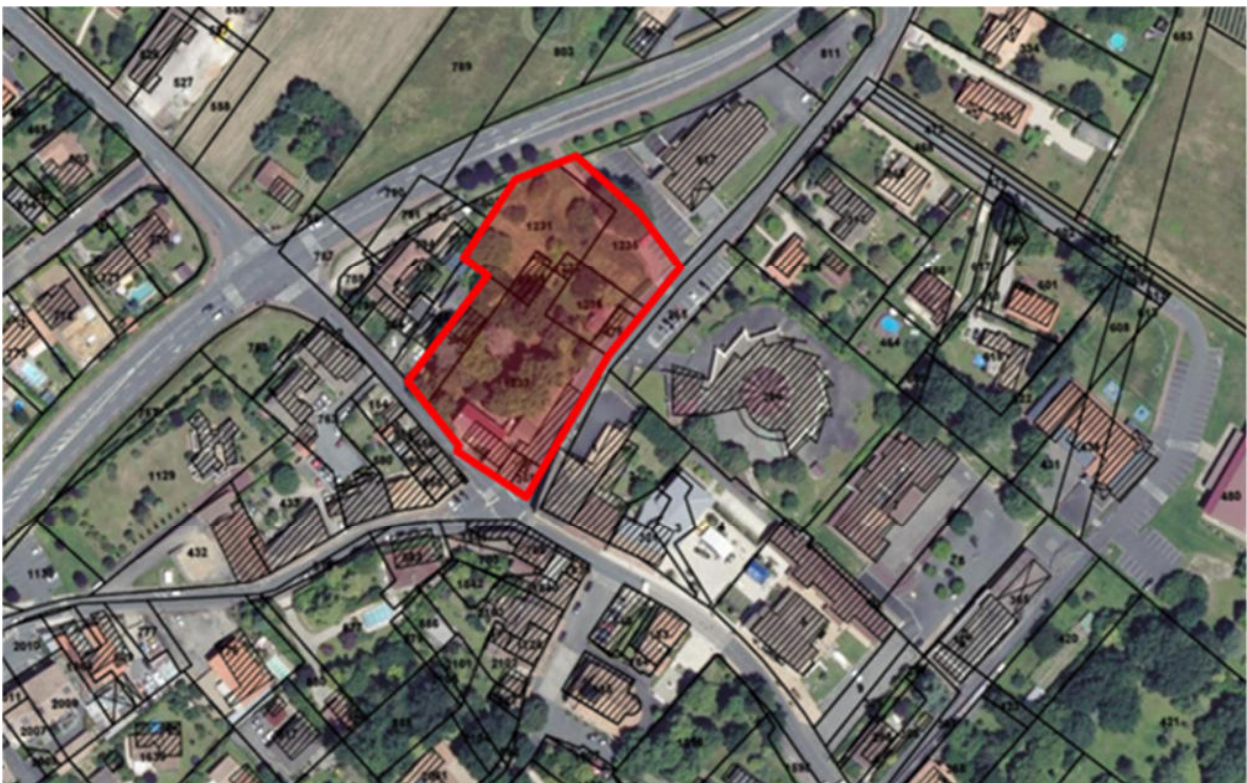
ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, dans l'objectif de faire réaliser une opération de logements à dominance sociale. La commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Programme de logements - Avenue du Pin Franc » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage	Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)	Occupation
A n°366	380m ²	Bâti	4 Avenue du Pin Franc	RNU : Partie urbanisée de la commune Futur PLU : Zonage AUe	Futur PLU : emplacement réservé pour la création d'un programme de logements + OAP	Libre
A n°368	50m ²	Bâti				
A n°369	65m ²	Bâti				
A n°475	112m ²	Sol				
A n°1231	1 140m ²	Sol				
A n°1232	42m ²	Sol				
A n°1233	2 060m ²	Bâti				
A n°1234	142m ²	Bâti				
A n°1235	707m ²	Sol				
A n°1236	402m ²	Bâti				
TOTAL	5 100m ²					



Les parcelles accueillent deux maisons d'habitation mitoyennes vacantes et leurs dépendances, et le jardin attenant. La maison en pierre a subi un incendie et fait l'objet d'un arrêté de péril.

2.2 Démarche d'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 commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune
- pourra préempter sur demande de la commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Le droit de préemption urbain n'existe pas sur la commune, qui est soumise au RNU.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, et lorsque que le PLU sera approuvé et qu'un DPU sera mis en place, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire/Président de la Communauté de communes ou par délibération du CM/CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)

Les dispositions du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise assignent à Yvrac un statut de « centralité relais de bassin de vie », se traduisant notamment par un objectif de croissance démographique relativement plus élevé que pour les communes ne disposant pas de ce statut.

La commune franchira dans les années qui arrivent la barre des 3 500 habitants, ce qui lui imposera l'objectif des 25% de LLS de la loi SRU.

En ce sens, elle souhaite se préparer et envisage la création d'un programme de logements en centre-bourg à dominance sociale.

Au regard du futur zonage la commune a identifié un îlot foncier en centre-bourg pouvant faire l'objet d'une intervention de l'EPFNA en termes d'appui technique pour la réalisation d'une étude capacitaire, et pour l'acquisition des fonciers. Certains des fonciers constituant l'îlot sont d'ores et déjà propriété de la commune.



- Commune
- Propriétaire 1
- Propriétaire 2

Ces fonciers permettront de réaliser un programme de logements avec 60% de LLS, afin d'accompagner au mieux les besoins.

Actuellement la commune est sous RNU, mais est en cours de finalisation de son PLU, qui devrait être arrêté fin 2021. L'îlot sera classé en zone AUe au futur PLU de la commune, et fera l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'un programme de logements, ainsi qu'une OAP.

La commune a travaillé avec Clairsienne sur une étude capacitaire, qui a mis en exergue la possibilité de réalisation d'un programme de 14 logements :



Les parcelles objet du projet comprennent deux maisons d'habitation vacantes :

- Une maison en pierre de 168m² avec un garage de 15m²
- Une maison mitoyenne de 100m²

L'une de ces maisons, en pierre, a subi un incendie, et fait l'objet d'un arrêté de péril. Ces maisons pourront faire l'objet d'une réhabilitation pour la création de logements ou d'une démolition, ce point est à éclaircir par la réalisation d'une étude.

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

- OAP
- Faisabilité d'un opérateur de logements

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

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, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

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

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais

de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPFNA solliciterait l'accord préalable de la commune.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au terme de la convention, la commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la commune est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la commune la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents

budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de 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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : DGS – Monsieur Florian MONTES - dgs@yvrac.fr
- Réfèrent politique Commune : Maire – Madame Sylvie BRISSON
- Réfèrent Technique Intercommunalité : DGS – Madame Emmanuelle PAUTROT
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président – Monsieur Frédéric DUPIC
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Madame Sarah D'OLIVEIRA / Monsieur Pierre LANDES

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Yvrac

L'Établissement public foncier

représentée par son maire

de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Sylvie BRISSON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXX** n° 2021/..... en date du
.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-152****Convention d'études pour la production de logements entre Marmande, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA**

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

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

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


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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention d'études pour la production de logements entre Marmande, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 50 000 € 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 25/11/2021
Laurence ROUEDE



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

02 DEC. 2021
29 NOV. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention d'études pour la production de logements entre la commune de Marmande, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Production de logements en centre ville

Contexte : La commune de Marmande (17 53 habitants), lauréate Action Cœur de Ville, est engagée dans un vaste programme de revitalisation de son centre ville. Concernée par plusieurs OPAH ayant pour objet la résorption de la vacance (11%), elle souhaite aujourd'hui agir plus directement sur les bâtis anciens dégradés du centre ville.

Projet : L'EPFNA réalisera avec l'appui de la commune et de Val de Garonne Agglomération dans le cadre de l'OPAH, un repérage des fonciers potentiellement mobilisables en cœur de ville pour identifier îlot par îlot les interventions potentielles en vue de la production de logements accessibles pour l'accueil de ménages.

Durée : 18 mois

Montant : 50 000 €

Garantie de rachat : Commune


Périmètre : Périmètre d'études sur le centre-ville

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



 Périmètre d'étude (40,39 ha)

Marmande
VILLE DE MARMANDE



epfna
Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION D'ETUDES N° 47-21-XXX
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE MARMANDE

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Marmande dont la Mairie est située 1 Place Georges Clémenceau, 47200 MARMANDE, représentée par son Maire **Monsieur Joel HOCQUELET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du2021 ,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

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

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 25 novembre 2021.
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de MARMANDE

La commune de Marmande est localisée à l'Ouest du département du Lot-et-Garonne. Elle est la ville centre de Val de Garonne Agglomération à laquelle elle est intégrée depuis sa création en 2011.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs routes départementales (813, 933, 708) qui la relie à l'A62 par les échangeurs 4 et 5, ou au reste du département. Une gare permet la desserte par le train Bordeaux – Toulouse (TER et Intercités).

La commune de Marmande est soumise à l'article 55 de la loi SRU.
Elle est par ailleurs, lauréate du programme national Action Cœur de Ville.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Marmande	Val de Garonne Agglomération	Lot et Garonne
Population	17 534 habitants	60 213 habitants	331 970 habitants
Variation annuelle de la population (2013-2018)	-0,6%/an	+ 0,1% / an	- 0,1% /an
Taux de Logements locatifs sociaux			
Rythme de construction	182 entre 2017-2020		
Taux de vacance du parc de logements en 2018	11%	10,2%	11,5%
Nombre de personnes par ménages	1,98 ppm	2,13 ppm	2,11 ppm

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

Val de Garonne Agglomération a été créée par l'arrêté préfectoral du 31/12/1993, ainsi que les extensions successives, par 13 arrêtés jusqu'à celui du 01/01/2013, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 60 213 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral du 03 septembre 2015, créant Val de Garonne Agglomération (issue de la fusion de la CA Val de Garonne Agglomération et de la communauté de communes du Pays du Trec et de la Gupie), définissant les compétences de VGA, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire, avec la gestion du schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur

Les Documents de planification et de programmation en vigueur :

PLU de Marmande	Révision approuvée le 16 novembre 2020	
PLH VGA	Pas de PLH opposable	En cours de réflexion
SCOT VAL DE GARONNE	Approuvé le 21 février 2014	9 décembre 2019 révision générale du SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements		Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	x	Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Contractante 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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

1.1. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements
---	-------------------------

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018, et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.2. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°47-17-048 signée le 04/01/2018, conformément à la décision du Président-du 5/12/2017 et du conseil d'administration du 28/11/2017 n°B 2017-89.

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 à la communauté d'Agglomération 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.

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRE d'ETUDES

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.

2.1 Définition du secteur d'intervention « Centre Ville»

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité.

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de création de logements en centre-ville.

Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « **Centre-Ville** » et défini par les éléments suivants :

- Zonage UAa du PLU
- Le tissu est constitué de bâtiments d'époques, de qualités, de hauteurs (du R +7 au plein pied) et d'occupations (commerces, services, logements variés) situés entre le boulevard de ceinture et la Garonne.

Chaque îlot ayant un fonctionnement, une composition et une structure différente, ils seront analysés au cas par cas.



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

2.2.a Objectifs

La Commune de Marmande, lauréate du programme national Action Cœur de Ville et disposant d'une convention ORT, souhaite poursuivre sa dynamique en travaillant avec Val de Garonne Agglomération à la mise en place d'une politique favorisant le développement du parc de logements accessibles entre les boulevards et la Garonne. Ce secteur constituant la ville ancienne est composé d'îlots dont la densité pour certains, pose une difficulté. Le tissu urbain, comme dans de nombreuses villes, est inadapté à l'accueil de nombreux publics. La densité actuelle et le prix du marché immobilier limitent les possibilités de reconversion de nombreux immeubles.

Afin d'accueillir une plus grande mixité au sein du centre-ville, la commune souhaite affiner sa stratégie d'intervention foncière pour permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet au sein de ce secteur, aux ménages le désirant.

Cette volonté réaffirmée s'inscrit pleinement des le PLU de la Commune et notamment dans son PADD :

- Accueillir 2400 nouveaux habitants en 10 ans (1425 logements)
- La politique urbaine de Marmande vise, à travers ce PLU, à poursuivre la dynamisation du centre-ville en position privilégiée d'accueil d'une population souhaitant s'installer en favorisant la reconquête d'un parc de logement à adapter aux besoins de tous
- Le projet communal prône ainsi le réinvestissement du centre-ville (...) pour maîtriser les consommations foncières et énergétiques, préserver le patrimoine foncier de la ville en organiser et conforter les pôles de services et commerces, diminuer les déplacements motorisés

- Identifier le cœur Médiéval en lien avec le Front de Garonne pour donner une échelle intermédiaire au centre-ville et permettre d'ancrer le projet dans territoire en identifiant et valorisant les éléments de patrimoine remarquable.
- Agir pour plus de mixité sociale en vue de favoriser le parcours résidentiel des ménages, de participer à la pérennisation des équipements notamment scolaires, de diversifier la production de logements (du studio au T3-T4), de développer une offre adaptée en direction des personnes âgées à proximité des équipements et commerces.
- Accroître l'attractivité du centre-ville en retrouvant une mixité fonctionnelle et le lien entre la ville et son fleuve.

Enfin le PADD prévoit de poursuivre la politique de renouvellement urbain selon plusieurs axes et notamment :

- La requalification d'îlots stratégiques dont la rénovation urbaine pourrait conduire à la création de plusieurs dizaines de logements et à une nouvelle vision de l'urbanisme marmandais
- Remettre sur le marché des logements vacants et lutter contre les situations d'habitats indignes.

Pour cela le document d'urbanisme propose une méthode :

- Repérer les îlots les plus compliqués
- Restructurer les espaces publics
- Encourager l'intervention d'opérateurs publics afin d'impulser une nouvelle dynamique
- Tendre vers la remise sur le marché des logements vacants favoriser
- Les dispositifs de conventionnement du parc privé.

Certaines actions sont déjà engagées, il est proposé de poursuivre cette dynamique en ciblant les secteurs et actions opérationnelles à mettre en œuvre.

2.2.b Définition et modalités de réalisation de l'étude

Aucune acquisition ne pourra avoir lieu au sein de cette phase d'études.

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grands équilibres (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu de lancer :

- Un plan guide d'action foncière en faveur de la production de logements	x
---	---

Au sein de ce périmètre, l'EPFNA dans un premier temps analysera ou fera éventuellement analyser par un bureau d'études, l'ensemble des études déjà menées par la Commune, l'intercommunalité et le département concernant ce secteur.

L'objectif n'est pas de réaliser une énième étude stratégique mais de poser les bases de l'action opérationnelle en faveur de la volonté communale de production de logements en centre-ville.

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA. Elles serviront, en plus de la volonté politique de réalisation d'un projet, de base à la réflexion et aux études à venir :

- XXXX
- XXXX
- XXXX

Cette étude se décompose en 3 phases :

- Une compilation des études, orientations et documents déjà existants permettant d'identification le fonctionnement actuel de chaque ilot et les marchés immobiliers. Pour cela, l'analyse des DIA de la commune sera nécessaire afin d'identifier le nombre de transaction, les montants, les typologies d'acheteurs... . Par ailleurs, un travail partenarial avec VGA au cœur de la politique du logement intercommunale sera nécessaire, notamment pour analyser géographique des résultats des OPAH.
- Une analyse des gisements fonciers réalisée à la parcelle permettant de définir les fonciers potentiellement mutables et de commencer à en esquisser les utilisations potentielles. Il s'agira ici d'analyser chaque ilot sous différents axes : le type de propriétés (PO, locataire) le type de logement (maisons appartements), les tissus (densité), la qualité du bâti. Ces éléments permettront de classer les ilots par typologie et d'analyser les besoins et potentialités de reconversion pour l'accueil de programmes de logements.
- Des scénarii d'aménagement localisés à la parcelle, phasés dans le temps, accompagnés de bilans financiers distinguant investissement public/privé et de montages opérationnels afin de répondre à la volonté politique d'accueil de ménages.

Une fois terminée et en fonction de la validation politique, elle pourra servir de plan d'action détaillé à la Collectivité sur le secteur. Les actions pourront être directes par acquisition de fonciers et recherches d'opérateurs pour la réalisation de projets, ou indirecte par inclusions d'orientations dans les documents d'urbanisme.

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 50 000 € (CINQUANTE MILLE EUROS).

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Contractante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de ou des études, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA, la part des études réalisées et des dépenses liées à ces études.

Les dépenses effectuées par l'EPF au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

L'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPF.

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de maximum **18 mois**, à compter de la signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 5 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou son représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet de territoire, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Enfin, pour assurer le pilotage et le suivi quotidien de la présente convention, , les partenaires désignent en leur sein les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Directrice du service développement : Mme Clémence JOYA
- Réfèrent politique Commune : 1^{er} adjoint : Monsieur Michel MILHAC
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Responsable du service habitat: Monsieur Jean-Marc FRAICHE
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Président en charge de l'habitat : Monsieur Christian PEZZUTTI
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Monsieur Lionel LABORDE / Monsieur Pierre LANDES

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Marmande
représentée son Maire,

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

Joel HOCQUELET

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Jacques BILIRIT

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre VGA/EPF

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-****Convention réalisation d'action foncière en faveur du logement en centre bourg entre Jaunay-Marigny, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention réalisation d'action foncière en faveur du logement en centre bourg entre Jaunay-Marigny, la CU de Grand Poitiers (86) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le

La préfète

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention réalisation d'action foncière en faveur du logement en centre bourg entre la commune de Jaunay-Marigny, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

Objet : Projet de logements en renouvellement urbain en centre-bourg

Contexte : Issue de la fusion entre les communes de Jaunay-Clan et de Marigny-Brizay la commune de Jaunay-Marigny est membre de la Communauté Urbaine de Grand Poitiers, depuis le 1er janvier 2017. 4ème commune du département de la Vienne avec 7 587 habitants, la commune accueille le site du Futuroscope, emblème phare du Département avec une reconnaissance internationale.

Projet : Très attractive par son positionnement entre Poitiers et le Futuroscope, la commune souhaite traiter les bâtis dégradés situés en centre-bourg afin de pouvoir proposer une offre de logement adaptés.

Durée : 4 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation ciblé sur un site prioritaire, situé place de la Fraternité



 Périmètre de réalisation (828 m²)



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°86-21-....

D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DU LOGEMENT EN CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE JAUNAY-MARIGNY,

GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de JAUNAY-MARIGNY, dont le siège est situé– 72 Ter Grand Rue, Jaunay-Clan – 86 130 JAUNAY-MARIGNY – représentée par son maire, **Monsieur Jérôme NEVEUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part

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,

ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – 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 25 novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de JAUNAY-MARIGNY

Issue de la fusion entre les communes de Jaunay-Clan et de Marigny-Brizay le 1er janvier 2017, la commune de Jaunay-Marigny est membre de la Communauté Urbaine de Grand Poitiers également depuis le 1er janvier 2017.

Troisième commune du département de la Vienne avec 7 587 habitants, la commune accueille le site du Futuroscope, emblème phare du Département avec une reconnaissance internationale. Outre le site touristique du Futuroscope, la commune concentre une partie du vignoble de l'AOC « Haut Poitou » se situe sur la commune.

Idéalement situé entre Poitiers et Châtelleraut, la commune connaît un attrait et un développement tant en habitat qu'en commerce et industrie, avec une gare desservie par le TGV et une sortie d'autoroute de l'A10.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	7 587 hab.	194 068 hab.	437 586 hab.
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,0%	0,5%	0,3%
Taux de vacance du parc de logements	6,3%	7,6%	9,6%
Nombre de personne par ménage	2,2 personnes par ménage	2 personnes par ménage	

Parc de logement social

Commune déficitaire article 55 loi SRU : 469 logements sociaux au sens SRU au 01/01/2018, soit 14,2% de logements sociaux dans le parc de résidences principales

(Source : DDT 86 inventaire SRU 01/01/2018)

196 logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux offerts à la location au 01/01/2018

(Source : SOeS RPLS 01/01/2018)

66 logements locatifs familiaux conventionnés (Anah, logements communaux, PLS privés)

(Source : DDT86 OP@L-OPERA-Anah 31/12/2017)

Dynamique de construction

Nombre moyen annuel de logements commencés :

- période 2007-2011 : 39

(GPCu :

1 040

(GPCu hors Poitiers :

590

- période 2012-2016 : 26

843)

523)

(Source : MEEM/CGDD/SOeS Sit@del2 – logements commencés 2007-2016)

Grand Poitiers Communauté urbaine

Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu), créée au 1er janvier 2017, compte presque 200 000 habitants, répartis sur 40 communes. Elle gère sur son territoire les compétences : de développement et aménagement économique, social et culture, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de la politique de la ville, des services d'intérêt collectif, de la protection de l'environnement et du cadre de vie, et

de l'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Consciente de l'ensemble de ces problématiques majeures de son territoire, et soucieuse de soutenir l'attractivité et le dynamisme, Grand Poitiers a participé et 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.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	PLU de Jaunay-Clan approuvé le 15 avril 2005, PLU de Marigny-Brizais approuvé le 30 septembre 2004
PLH	06/12/2019
SCOT	11/02/2020

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LE CADRE DE LA CONVENTION

1.1. L'objet de la convention

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaisement, 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. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes

Protection de l'environnement	Friches
Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA **par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017** et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3 – Rappel de la Convention Cadre

Grand Poitiers rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-21-059, signée le 20/07/2021, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 juin 2021 et du conseil d'administration du 28 mai 2021.

Au vu des enjeux particuliers de Grand Poitiers, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de Grand Poitiers, il est convenu que les interventions, au service des communes membres, s'articuleront 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 ».

Grand Poitiers et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- 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 espace naturels et agricoles ;
- Favoriser l'insertion, d'espaces naturels en ville, dans les projets ;

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention cadre mais ne présente pas d'interaction juridique avec celle-ci.

La présente convention n'a pas pour but de se substituer à une convention opérationnelle. Elle permet la mobilisation rapide des moyens d'ingénierie de l'EPFNA afin de mener une action foncière nécessaire à la mise en œuvre d'un projet sur un secteur situé au sein du périmètre de convention. Des conventions opérationnelles seront prioritairement employées pour le portage foncier des biens acquis.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « *place de la Fraternité* » et défini par les éléments suivants :

Type de bien	Ensemble immobilier, de type ferme en centre-bourg
Parcelle	BP n°191
Adresse	22 place de la Fraternité
Surface parcellaire	833m ²
Zonage PLU	Zone U – périmètre de protection AC1 et Zone d'archéologie préventive seuil A ; Emplacement réservé n°67 – pour la mise en valeur de l'église : engendrer l'inconstructibilité du terrain (uniquement PC à titre précaire)



2.2 Définition du projet

Très attractive par son positionnement entre Poitiers et le Futuroscope, la commune souhaite traiter les bâtis dégradés situés en centre-bourg afin de pouvoir proposer une offre de logements adaptés en renouvellement urbain.

Division parcellaire avant acquisition :

- la commune conservera l'espace qui sera au Sud du trait (mitoyen de l'église), pour aménager cet espace en chemin piéton (périmètre en bleu sur la carte ci-dessous) ;
- l'EPFNA acquiert le foncier pour un projet de logements en réhabilitation en conservant une partie de la cour pour préserver un espace extérieur (un atout pour une remise sur le marché des futurs logements), périmètre en rouge sur la carte ci-dessous ;



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- Pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec **la collectivité**.
- **Préemptera**, sur demande de **la collectivité** et après délibération du titulaire du Droit de préemption, le ou les biens compris dans le périmètre de projets.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de **la collectivité** et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,

- demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
- l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

3.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'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'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.

3.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

3.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC). La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention. La Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs. L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2025**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 5 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Jaunay-Marigny
représentée par son Maire,

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

Jérôme NEVEUX

Grand Poitiers Communauté
urbaine,
représentée par sa présidente,

Sylvain BRILLET

Florence JARDIN

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES**
n°2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 153

Convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la création d'équipements publics entre Couzeix, la 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 la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la création d'équipements publics entre Couzeix, la Limoges Métropole (87) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 300 000€ 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**
29 NOV. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du coeur de ville et la création d'équipements publics entre Couzeix, Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : - Réalisation d'une opération mixte intégrant des logements locatifs sociaux et un équipement public à destination de la petite enfance

- Veille pour l'acquisition d'une vaste emprise foncière non bâtie en dent creuse dans l'optique de réaliser une opération de logements mixtes

Contexte : La commune de Couzeix est située au nord ouest de Limoges en première couronne de sa banlieue. Attractive, elle dépasse aujourd'hui les 9300 habitants. Une pression foncière importante s'exerce sur la commune. Couzeix fait ainsi face à des besoins importants en termes d'équipements publics (notamment scolaires) et de construction de logements. La commune est déficitaire au titre de la loi SRU et doit à ce titre s'engager dans la production d'offres en logements locatifs sociaux.

Projet : La commune de Couzeix fait face à deux problématiques majeures à l'échelle du centre-ville :

- Elle ne remplit pas ses obligations en matière de logements sociaux (loi SRU).
- L'école Françoise Dolto est surchargée et il y a un manque de solutions en matière d'accueil pour la petite enfance.

Ce projet de convention s'inscrit donc dans le cadre d'une réflexion visant à anticiper la demande de logements (notamment sociaux) des nouveaux ménages et les besoins futurs en matière de locaux scolaires et pour la petite enfance. La municipalité a ciblé deux emprises foncières dans son centre-ville :

- d'une superficie très importante (environ 3,5 ha), le site de Puy Maury est non bâti et représente un potentiel considérable. Dans l'attente de l'élaboration d'un projet plus précis, l'EPF assurera une veille foncière sur ce périmètre.
- la parcelle EK 30, accueillant une maison vacante depuis une quinzaine d'années. L'objectif est d'y réaliser un projet de relais d'assistance maternelle (RAM) assorti de logements sociaux gérés par Limoges Habitat.

Durée : 4 ans

Montant : 1 300 000 €

Garantie de rachat : Limoges Métropole

Périmètre : Périmètre de réalisation sur le site de Puy Maury, vaste prairie de 3,5ha située dans le centre-ville de Couzeix.

Périmètre de réalisation sur la parcelle EK 30 de 3 388 m², en bordure de la route de Limoges.

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 (6,42 ha)
- Foncier maîtrisé par la commune
- Foncier maîtrisé par l'Office Public de l'Habitat de Limoges Métropole



CONVENTION REALISATION N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS MIXTES DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE ET LA CREATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

LA COMMUNE DE COUZEIX

ET

L'ÉTABLISSEMENT 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 n°14.1 du,

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

d'une part,

La **commune de Couzeix**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : , à Couzeix (), représentée par **Monsieur**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal 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 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021- du 25 novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Couzeix

La commune de Couzeix est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à proximité de la ville de Limoges dont elle est limitrophe. La commune est traversée par l'Aurence qui la sépare de la ville de Limoges et par la route départementale 947 qui correspond à l'ancienne RN 147 reliant Limoges à Poitiers.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Couzeix	Limoges Métropole
Population	9349	207 385
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,3 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux	7%	14,47 %
Taux de vacance du parc de logements	6,4 %	7,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,28	2,04

La Communauté Urbaine Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Couzeix		
PLH (2020-2025)		-
SCOT		-

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°87-18-158 relative au développement de l'habitat signée le 20 décembre 2018 entre Limoges Métropole et l'EPFNA.

La communauté urbaine Limoges Métropole identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- la ville centre de l'agglomération de Limoges, la couronne et les centres-bourgs qui composent l'agglomération présentent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être reconstitués ou requalifiés ;

- la reconstitution du stock de logements sociaux nécessaires sur l'agglomération, conséquence des opérations de renouvellement urbain dans les grands quartiers politique de la ville centre ;
- la mise en conformité, pour les communes affichant un déficit de logements sociaux, avec l'article 55 de la loi SRU ;
- le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs par des opérations en réhabilitation et/ou en renouvellement urbain.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REALISATION D'OPERATIONS MIXTES DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE ET LA CREATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
EK 30	3388 m ²	Bâti	Route de Limoges	UA	Vacant
EK 21	4639 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury		Libre
EK 22	9113 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury		Libre
EK 13	16 502 m ²	Terrain nu	Rue de la Garde		Libre
EK 208	2184 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury		Libre
EK 206	1816 m ²	Terrain nu	Allée du Puy Maury		Libre



2.2 Définition du projet

Limoges Métropole et la municipalité de Couzeix ont identifié un périmètre structurant à proximité du centre-ville pour développer une opération mixte en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Ce secteur est constitué d'une dent creuse jouxtant le groupe scolaire ainsi qu'une récente opération de logements locatifs sociaux réalisée Limoges Habitat. Par ailleurs, ce périmètre est également constitué sur sa partie Sud d'une propriété bâtie à l'abandon depuis plusieurs années, cadastrée EK n°30, établie sur une emprise d'environ 4000 m²

Une étude sera lancée sur ce périmètre par Limoges Métropole avec la participation du CAUE de Haute Vienne afin de définir les conditions d'urbanisation de cette zone (scénarios d'aménagement, programmation, faisabilité technique et financière...). Les négociations seront engagées sur le périmètre

Dans l'attente d'une meilleure visibilité sur les conditions techniques et financières de réalisation d'un projet, l'EPF sera au départ en position de veille sur l'intervention foncière à l'échelle du périmètre d'intervention. Néanmoins, compte tenu d'un contexte de dureté foncière déjà avérée, les négociations seront poursuivies sur la parcelle EK n°30 et une procédure d'expropriation pourra être envisagée.

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un bailleur social à la suite d'une consultation d'opérateurs.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.

- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire de Grand Angoulême sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Constitution de dossiers spécifiques à une procédure d'expropriation

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, 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, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION TROIS CENTS MILLES EUROS HORS TAXES (1 300 000 € HT).

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'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.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la Commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPF solliciterait l'accord préalable de la Commune

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses ».
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition a
- ugmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - 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

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 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 et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Couzeix
représentée par son maire,

La communauté urbaine Limoges
Métropole représentée par son
président,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre signée

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-154

Convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'une opération de densification de l'urbanisation en coeur de ville entre Limoges Métropole, la Verneuil sur Vienne (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 la réalisation d'une opération de densification de l'urbanisation en coeur de ville entre Limoges Métropole, la Verneuil sur Vienne (87) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000€ 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région le 29 NOV. 2021

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la réalisation d'une opération de densification de l'urbanisation en coeur de ville entre Limoges Métropole, Verneuil-sur-Vienne (87) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération mixte en densification

Contexte : Verneuil-sur-Vienne est une commune de 4 780 habitants (démographie positive depuis les années 1960) déficitaire au titre de la loi SRU (2,36% de LLS en 2017). Commune très attractive de l'Ouest de la Métropole de Limoges, elle est située sur l'axe Limoges – Saint Junien

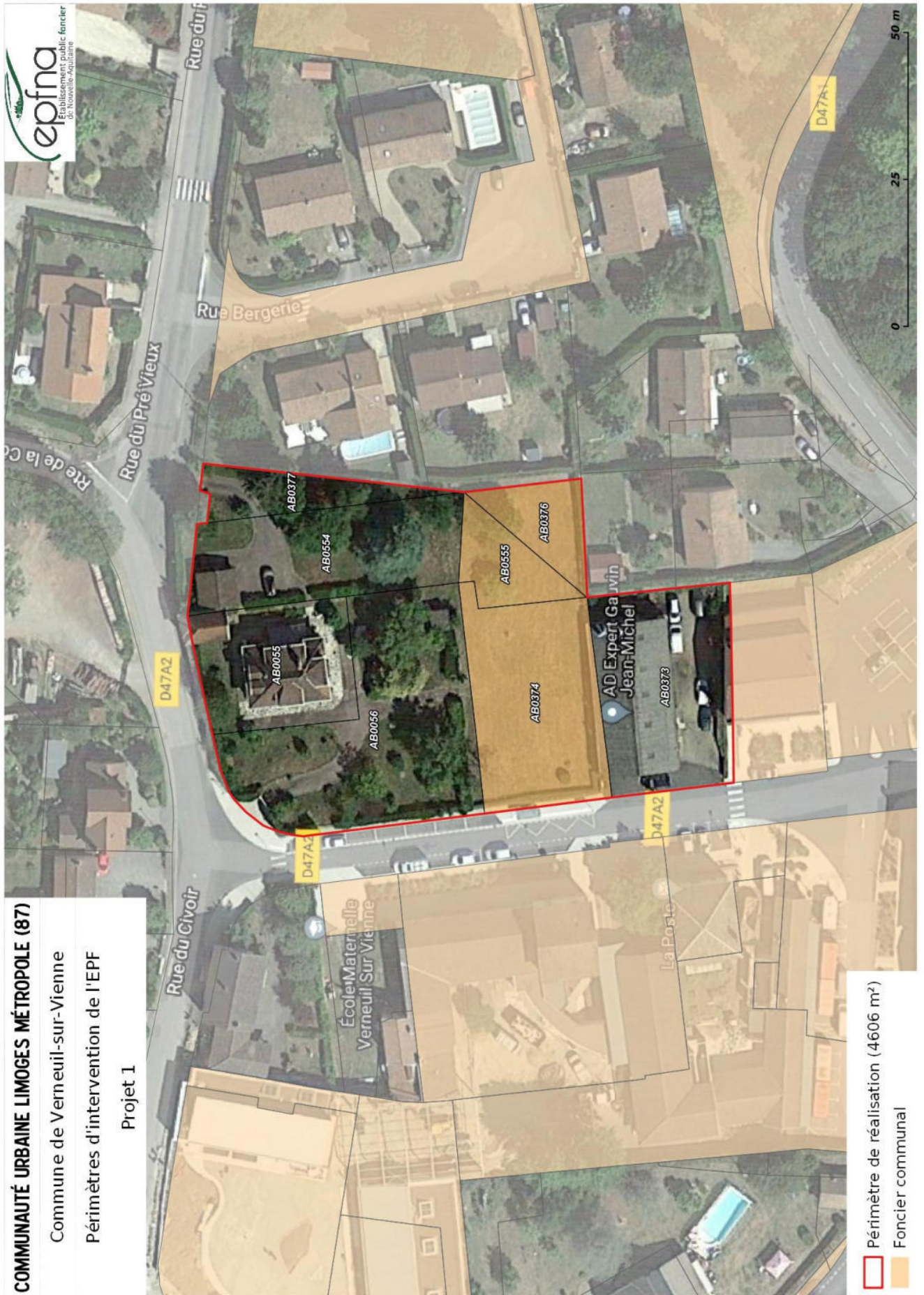
Projet : La collectivité sollicite l'appui de l'EPF pour l'accompagner dans la maîtrise foncière d'un îlot stratégique en coeur de ville où elle souhaiterait renforcer sa centralité en réalisant une opération mixte en densification de l'urbanisation. La collectivité envisage la réalisation d'une opération intégrant des commerces et services en rez-de-chaussée et de logement aux étages. L'opération intégrera une part de logement locatifs sociaux.

Durée : 5 ans

Montant : 600 000€

Garantie de rachat : Limoges Métropole

Périmètre : Périmètre de réalisation comprenant un îlot urbain composé de biens bâtis (une maison et un garage) ainsi que de terrains nus



COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE (87)

Commune de Verneuil-sur-Vienne

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1

Périmètre de réalisation (4606 m²)

Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'UNE OPÉRATION DE DENSIFICATION DU CENTRE-
VILLE**

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'Eglise, 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°B-2021-089 du 28 mai 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune de Verneuil-sur-Vienne

La Commune de Verneuil-sur-Vienne est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, le long de la Vienne et à l'Ouest de Limoges dont elle est limitrophe. La Commune comptait 4 885 habitants en 2018 sur un territoire de 34,5 km² soit une densité supérieure à 141 habitants au km². Verneuil-sur Vienne fait partie de la Communauté Urbaine Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La Commune est traversée par la RN 141, axe structurant à l'échelle régionale qui relie Limoges via Saint-Junien à Angoulême. De fait Verneuil-sur-Vienne est très accessible depuis Limoges, favorisant l'attractivité résidentielle de la Commune et le phénomène de périurbanisation.

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1960. Dans un contexte de périurbanisation, cette évolution est particulièrement marquée entre 2000 et 2018. Ainsi entre 2013 et 2018, la Commune gagnait encore 1% de sa population par an dont 0,3% était du au solde naturel et 0,7% au solde migratoire. La croissance démographique de la Commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages. Verneuil-sur-Vienne compte une importante part de 0-14 ans (20,6% en 2018) et de 30-60 ans (41,5% en 2018), traduisant de la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec enfants. Enfin, la Commune, qui compte un EHPAD, est confrontée, à l'image du reste du Département, à un vieillissement de la population avec 26,8% de plus de 60 ans. Il convient donc de pérenniser cette attractivité résidentielle en permettant l'installation de nouvelles populations sur le territoire afin de permettre le maintien de l'offre de services et en équipements publics.

Le parc de logements de la Commune est caractérisé par un important tissu pavillonnaire constitué depuis 1975 et surtout depuis le milieu des années 1990. De fait, sur les 2 129 logements composant le parc en 2018, la part de résidences principales était de 92,1% tandis que la part de logements vacants était de 4,8% (soit 101 logements vacants). Ces chiffres traduisent la forte attractivité résidentielle du territoire communal pour les ménages de l'agglomération. La Commune de Verneuil-sur-Vienne ne dispose cependant pas d'un nombre de logements sociaux suffisants et doit de fait se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, en 2017, le taux de logements sociaux sur la Commune était de seulement 2,36%.

Verneuil-sur-Vienne dispose en outre de services et commerces tels que des commerces de bouche, une supérette, une pharmacie, un garage, un tabac presse et un coiffeur. La Commune propose de nombreux équipements avec une école maternelle et élémentaire ainsi qu'une médiathèque.

Le projet de la Commune

La commune de Verneuil-sur-Vienne souhaite permettre la réalisation d'une opération de densification d'îlot en renouvellement urbain en cœur de ville, à proximité immédiate de la Mairie, des services et des commerces.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la collectivité 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, 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 présente convention s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°87-18-158 relative au développement de l'habitat signée le 20 décembre 2018 entre Limoges Métropole et l'EPFNA.

La communauté urbaine Limoges Métropole identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- la ville centre de l'agglomération de Limoges, la couronne et les centres-bourgs qui composent l'agglomération présentent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être reconstitués ou requalifiés ;
- la reconstitution du stock de logements sociaux nécessaires sur l'agglomération, conséquence des opérations de renouvellement urbain dans les grands quartiers politique de la ville centre ;

- la mise en conformité, pour les communes affichant un déficit de logements sociaux, avec l'article 55 de la loi SRU ;
- le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs par des opérations en réhabilitation et/ou en renouvellement urbain.

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'étude 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 mixte de densification du cœur de bourg en renouvellement urbain**

Site : Situé à proximité immédiate de la Mairie, des commerces et des services, rue des Ecoles, ce site correspond à une maison d'habitation d'une superficie de 150 m², de deux garages et d'une petite dépendance tous en vente, d'une parcelle non bâtie propriété communale et d'un garage en mutation prochainement.

Projet : Sur ce secteur en pleine mutation, localisé en plein secteur stratégique, **Limoges Métropole et la commune** souhaitent permettre la réalisation d'une opération en renouvellement urbain. **Ces dernières envisagent** la réalisation d'une opération mixte intégrant des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements aux étages et sur la partie arrière de l'îlot. Au regard du déficit de logements locatifs sociaux sur la commune, la future opération intégrera une part significative de logements locatifs sociaux. En outre, la **commune** recrute actuellement un cabinet d'urbaniste pour l'accompagner dans la définition de son projet.

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 **des organes délibérants**.

Le présent périmètre de réalisation fait partie du périmètre de veille délimité par l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-19-001 du 15 juin 2019 entre l'EPF, Limoges Métropole et la commune de Verneuil sur Vienne.

Par délibération du 1^{er} octobre 2021, Limoges Métropole a délégué à son Président, le droit de préemption urbain sur le périmètre correspondant au périmètre de veille identifié par l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 87-19-001 du 15 juin 2019 ainsi que la faculté de déléguer, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, le droit de préemption urbain à l'EPF ou au Maire.

Le Président de Limoges Métropole, étant titulaire du droit de préemption urbain sur ce périmètre de réalisation, celui-ci sera délégué au cas par cas par le Président de Limoges Métropole à l'EPF.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la communauté urbaine 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 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 communauté urbaine vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune
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, Jean-Baptiste LE BRUN n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-152****Convention d'études pour la production de logements entre Marmande, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la Convention d'études pour la production de logements entre Marmande, la CdA Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 50 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**
29 NOV. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **02 DEC. 2021**

La préfète

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 16-21-061 relative au réinvestissement de bâtis dégradés en centre-bourg entre la commune de Nersac, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un linéaire de propriétés bâties en cœur de bourg - Rue des Artisans

Contexte : L'immeuble cadastré AS n°118 a été acquis par préemption le 21 janvier 2020. Cette acquisition avait été réalisée dans le cadre d'une ancienne convention opérationnelle (n°16-14-002) aujourd'hui en passe d'être clôturée.

Outre cette première acquisition réalisée, la commune envisage de faire l'acquisition d'un ensemble de bâtisses dont des garages en vue d'y développer une opération de logements locatifs sociaux en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de Grand Angoulême.

Localisé en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces et services communaux, ce projet revêt un intérêt majeur pour la collectivité dans le but de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg et de permettre l'accueil de nouvelles populations en cœur de bourg.

Projet : L'objet du présent avenant est le transfert des dépenses concernant l'opération rue des Artisans (opération n° 2) sur la convention n° 16-21-061 et la clôture de la convention n° 16-14-002 avec transmission d'une facture d'apurement à la commune concernant les dépenses résiduelles du premier projet (notamment les frais dus au lancement d'une procédure de DUP). Au 15/10/2021 le montant des dépenses à transférer s'élève à 59 648,71 € HT. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de l'avenant.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Trois propriétés bâties cadastrées AS n°117-118-119 localisée rue des artisans, en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces et services communaux.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-21-061
D'ACTION FONCIÈRE RELATIVE AU REINVESTISSEMENT DE BATIS DEGRADES EN
CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE NERSAC (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND ANGOULEME (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Nersac, dont le siège est situé – Parc de Lubersac 16 440 NERSAC – représentée par son maire, **Madame Barbara COUTURIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son président **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du,
ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021- en date du 25 novembre 2021,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre par

Page 1 sur 3

PRÉAMBULE

La commune de Nersac et l'EPFNA ont signé le 08 septembre 2021, pour une durée de 4 ans et un engagement financier maximal de 300 000 € HT, une convention opérationnelle d'action foncière relative au réinvestissement de bâtis dégradés en centre-bourg (annexe n° 1).

Cette convention prévoit un périmètre de réalisation portant sur le réinvestissement d'un linéaire bâti idéalement localisé dans le centre-bourg en vue de procéder à son réinvestissement par une opération en réhabilitation.

Ce projet s'inscrit dans la continuité d'une opération structurante en réhabilitation réalisée sur un linéaire bâti dégradé situé Grand Rue dans le cadre d'une convention opérationnelle n° 16-14-002 signée le 03 octobre 2014. Ce projet a été porté par l'EPF, la commune de Nersac et l'OPH de l'Angoumois pour le développement à terme d'une opération de 12 logements locatifs sociaux.

Sur cette même convention, l'EPFNA a acquis par préemption, le 21 janvier 2020, l'immeuble cadastré AS n°118.

Afin d'authentifier l'intervention de l'EPF clairement à l'échelle de cette opération il a été décidé de signer une nouvelle convention opérationnelle. En effet, outre cette première acquisition réalisée, la commune envisage de faire l'acquisition d'un ensemble de bâtisses dont des garages en vue d'y développer une opération de logements locatifs sociaux en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de Grand Angoulême.

Localisé en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces et services communaux, ce projet revêt un intérêt majeur pour la collectivité dans le but de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg et de permettre l'accueil de nouvelles populations en cœur de bourg.

Aussi, l'objet du présent avenant est le transfert des dépenses concernant l'opération rue des Artisans (opération n° 2) sur la convention n° 16-21-061 et la clôture de la convention n° 16-14-002 avec transmission d'une facture d'apurement à la commune concernant les dépenses résiduelles du premier projet (notamment les frais dus au lancement d'une procédure de DUP).

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1 Transfert des engagements de la convention n°16-14-002, opération « rue des Artisans » n° 1614002002

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° CCA 16-14-002, l'EPFNA a procédé le 21/01/2020 à l'acquisition de la parcelle AS n° 118 située rue des Artisans. Le prix de revient de cette opération est de 59648,71 € HT au 15 octobre 2021.

Le présent avenant emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n° CCA 16-14-002 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **de 59 648,71€ HT au 15 octobre 2021**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cet avenant. 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 la convention n° 16-21-061. Le stock financier restant au titre de la précédente convention sera facturé à l'échéance de cette dernière.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Nersac
représentée par son maire

Barbara COUTURIER

La communauté d'agglomération
Grand Angoulême
représentée par son président,

Xavier BONNEFONT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2021/ en date
du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 16-21-061 et règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention n° 16-14-002 et avenant n°1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021-156

Avenant n°4 à la convention CCA n°17-15-022 de maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la Commune de Fontcouverte (17), la communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 à la convention CCA n°17-15-022 de maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la Commune de Fontcouverte (17), la communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention ;
- 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADERLE

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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention CCA n°17-15-022 de maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles entre la commune de Fontcouverte (17), la communauté d'agglomération de Saintes et l'EPFNA

Objet : Maîtrise foncière d'une emprise stratégique située à l'entrée du bourg, pour le développement d'un pôle de commerces et de services et la production de logements locatifs sociaux

Contexte : La commune de Fontcouverte, 2323 habitants au dernier recensement, se situe en première couronne de Saintes dont elle constitue la banlieue résidentielle nord. Elle souhaite à ce titre développer son offre commerciale et de services et son parc de logements locatifs sociaux pour permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Projet : Développement d'un pôle de commerces et de services et production de logements locatifs sociaux.

Cet avenant a pour but la prolongation de la durée.

Durée : jusqu'au 31/12/2023

Montant : 250 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune de Fontcouverte

Périmètre : Périmètre de réalisation de 1,8 ha couvrant une vaste dent creuse à l'entrée du bourg de Fontcouverte



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°4 À LA CONVENTION N°CCA 17-15-022
MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'EMPLOI ET DU
DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES**

ENTRE

LA COMMUNE DE FONTCOUVERTE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

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

Entre

La Commune de Fontcouverte, dont le siège est situé – Mairie – 12 place de l'Eglise 17 100 FONTCOUVERTE – représentée par son maire, **Monsieur Francis GRELLIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES– représentée par **Monsieur Bruno DRAPON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **CDA** » ;

d'une part,

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part,

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La Commune de Fontcouverte, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 10 août 2015, une convention adhésion projet pour la maîtrise foncière en faveur du maintien de l'emploi et du développement du parc de logements accessibles.

Le projet de la Commune consistait alors à intervenir sur une vaste dent creuse le long de la RD 150 pour le développement d'un pôle de commerces et de services et la production de logements locatifs sociaux.

Cette parcelle, cadastrée AN n°639 d'une surface de 16 137 m², a fait l'objet d'une étude de faisabilité, mais la constructibilité du site est contrainte par le passage d'une ligne haute tension. Selon cette étude, la charge foncière admissible pour l'acquisition de cette emprise foncière serait autour de 100 000 €. Depuis la signature du premier avenant à la convention le 17 janvier 2018 qui visait à modifier l'engagement financier, les négociations avec le propriétaire n'ont pas abouti. Le 22 mai 2018 la Commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) relative à la cession de cette propriété au prix de 350 000 €. Après avoir obtenu l'accord de la Commune, l'EPFNA a préempté ce bien le 17 juillet 2018 en révision de prix, au prix de 97 000 €.

Suite au refus du prix par le propriétaire, une procédure fixation judiciaire du prix a été engagée à l'été 2018. Par un jugement intervenu en février 2021, le juge de l'expropriation du tribunal judiciaire de La Rochelle a fixé le prix d'aliénation du bien à la somme de 106 450 €, jugement dont le vendeur a interjeté appel en avril 2021.

Cet avenant a pour objectif de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2023 afin de permettre à l'EPFNA de poursuivre la procédure de fixation judiciaire, dont l'arrêt de la cour d'appel de Poitiers est attendu au premier semestre 2022, et de préparer la cession du foncier pour la réalisation du projet souhaité par la commune.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Modification de la durée de la convention

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 4.1 - DURÉE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2023, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 15 – 022 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Fontcouverte
Représentée par son Maire,

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

Francis GRELLIER

Bruno DRAPON

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Pierre BRUNHES,
n° du

Annexe n°1 : Convention adhésion projet n° CCA 17 – 15 – 022

Annexe n°2 : Convention cadre n° 17 – 19 – 0

Annexe n°3 : Avenant n°1 à la convention adhésion projet n° CCA 17 – 15 – 022

Annexe n°4 : Avenant n°2 à la convention adhésion projet n° CCA 17 – 15 – 022

Annexe n°5 : Avenant n°3 à la convention adhésion projet n° CCA 17 – 15 – 022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 157

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° CCA 17-15-021 pour le développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur Rompsay entre la commune de la Rochelle, la CdA de la Rochelle 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 d'action foncière n° CCA 17-15-021 pour le développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur Rompsay annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € (inchangé) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 - APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° CCA 17-15-021 pour le développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur Rompsay entre la commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements sur des fonciers à l'état de friche

Contexte : Capitale historique de l'Aunis et préfecture du département de la Charente-Maritime, la Commune de La Rochelle se situe dans le Nord-Ouest du département. Sa localisation en bord de mer en a fait la ville côtière la plus importante entre l'estuaire de la Loire et l'estuaire de la Gironde. La Commune est desservie par la route nationale n°11, l'autoroute A10, un réseau ferré et par une voie ferroviaire de ligne à grande vitesse. La Rochelle a su tirer profit de sa localisation par le développement du tourisme et de son bassin d'activités économiques dynamiques.

La Commune accueillait 76 114 habitants en 2018 avec une part importante de retraités (30%) et des 15-29 ans (24%).

Compte tenu de la flambée des prix des biens et des loyers, La Rochelle mène depuis longtemps une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. L'objectif est de produire davantage de logements, notamment sociaux afin de répondre à la demande. En mai 2014, La Rochelle était le territoire du Sud-Ouest où le loyer au m² était le plus élevé.

Projet : L'EPFNA a acquis 4 fonciers sur ce périmètre, représentant une superficie totale de près de 4 560 m² pour un montant de 2 226 420 €. A ce jour, ce partenariat a ainsi permis la création de 41 logements jusqu'à présent dont 7 logements locatifs sociaux et 8 logements abordables. Une promesse de vente a été signée le 02 juin 2021 entre l'EPFNA et le groupement SCCV constitué par l'OPH de La Rochelle / Eden Promotion / Urban Story pour la création d'un minimum de 87 logements pour 5 500 m² de surface plancher et d'un maximum de 100 logements pour 6 300 m² comprenant 18% de locatifs social, 20% de l'accession sociale et du logement libre. Les deux fonciers restants seront rachetés par la Collectivité au premier trimestre 2022.

Cet avenant modifie la durée de la convention initiale.

Durée : 6 ans + 6 mois

Montant : 8 000 000 €

Garantie de rachat : CdA

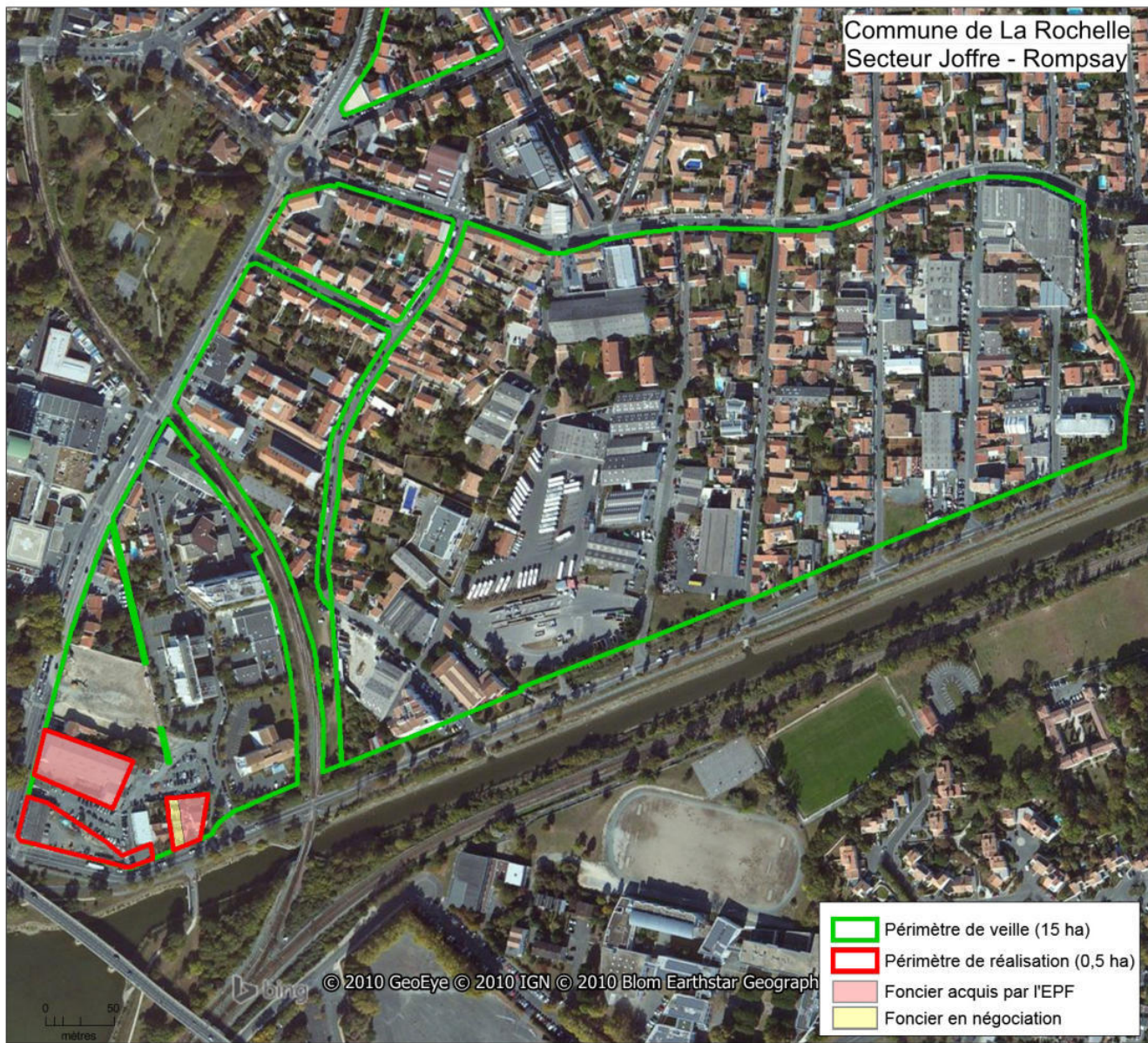
Périmètre : Périmètres de réalisation intégrant notamment les ilots TOREAU et BOUSCASSE.

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





**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 17-15-021 D'ACTION FONCIERE POUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET POUR LA
RESTRUCTURATION FONCIERE SUR LE SECTEUR DE ROMPSAY**

PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17-15-004

**ENTRE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Roger GERVAIS**, son 3^{ème} vice-président, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
ci-après dénommée " **la Collectivité** " ou la " **CdA** " ;

La Commune de La Rochelle dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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 ++ +++ 2021,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

d'autre part,

Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-021 relative au développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Rompsay entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

PRÉAMBULE

Situé à proximité du centre-ville de La Rochelle, le secteur du canal de Rompsay connaît une forte transformation urbaine. Les lotissements jardins ont peu à peu laissé la place à de petites maisons d'habitations et à des entrepôts accueillant des activités commerciales diverses qui à leur tour mutent au bénéfice de logements collectifs.

Cette mutation est accompagnée et voulue par la commune qui a cherché à définir un projet urbain et de requalification des espaces publics sur ce site dès 2014. A terme ce sont 1000 nouveaux logements qui sont ainsi attendus sur ce secteur.

Afin de garantir cette maîtrise de ce développement à long terme elle s'est dotée d'une zone à plan masse intégrée au PLUi et d'outils cadrant et assurant la cohérence des projets immobiliers et d'un plan guide définissant les aménagements publics qui s'articulent autour du dévoiement de la rue de Périgny.

Le canal Rompsay devient ainsi l'axe structurant du projet, son environnement naturel est préservé et valorisé les voiries existantes sont requalifiées et apaisées, autour d'un projet plus vertueux limitant l'imperméabilisation des sols et ramenant de la nature dans le quartier (plantation en pied d'immeuble par exemple)

Aujourd'hui le projet est porté par la Communauté d'Agglomération suite au transfert de compétence mais sans que cela n'impacte le projet défini.

Une convention opérationnelle n°CCA 17-15-021 a été conclue le 07 juillet 2015 entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA. L'intervention de l'EPFNA vise à développer l'offre de logements en densification et restructurer les aménagements sur le secteur de Rompsay.

Pour se faire, l'EPFNA a acquis 4 fonciers sur ce périmètre, représentant une superficie totale de près de 4 560 m² pour un montant de 2 226 420 € HT. Ce partenariat a déjà permis de créer 41 logements dont 7 logements locatifs sociaux et 8 logements abordables dans un projet porté par Médiatim et en cours de livraison. Il a également permis de mettre en place une opération d'urbanisme transitoire sur un des sites faisant l'objet d'un projet en cours de définition et qui prévoit à terme une centaine de logements. Ce site doit accueillir une centaine de logements avec la volonté d'inscrire le projet dans la démarche bâtiment durable de Nouvelle-Aquitaine (BDNA).

Sur ce site une promesse de vente a été conclue le 2 juin 2021 entre l'EPFNA et le groupement SCCV constitué par l'OPH de La Rochelle / Eden Promotion / Urban Story pour la création d'un minimum de 87 logements pour 5 500 m² de surface plancher et d'un maximum de 100 logements pour 6 300 m² comprenant 18% de locatifs sociaux, 20% de l'accession sociale et du logement libre.

L'EPFNA a engagé 2 390 916,30 € HT au 8 octobre 2021 dans le cadre de l'exercice de cette convention.

Le présent avenant vise à définir les modalités de sortie du stock foncier des propriétés portées par l'EPFNA et de proroger la durée de la convention initiale de six mois supplémentaires afin que la CdA de La Rochelle puisse délibérer sur la notion d'intérêt communautaire et prévoir un nouveau conventionnement sur des secteurs à enjeux comme celui des boulevards à La Rochelle.

Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-021 relative au développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Rompsay entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Les dispositions de l'article 4.1 « durée de la convention » de la convention n° CCA 17-15-021 d'action foncière faveur du développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Rompsay actualisées par un avenant n°1 en date du 28 août 2017 seront ainsi modifiées :

4.1. Durée de la convention

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2022 pour permettre à la CdA de La Rochelle d'avoir le temps de délibérer sur la notion d'intérêt communautaire et de finaliser une mise à plat des conventions conclues entre elle et l'EPFNA.

Cependant, cette prorogation ne permettra pas à l'EPFNA de se porter acquéreur de nouveaux fonciers.

Le bien, ci-dessous, déjà acquis par l'EPFNA à la date de la signature de l'avenant n°2 devront être cédés avant mars 2022 à :

- **la Commune de La Rochelle qui devra racheter la parcelle cadastrée section CY n°160.** Comprise dans le périmètre de « l'ilot rue Audran nord (Carrosserie) », cette parcelle a été acquise en 2015 par l'EPFNA pour un stock foncier de 202 505,02 € HT au 6 septembre 2021. Le projet global reposait sur l'acquisition de la parcelle cadastrée section CY n°221 d'une surface de 4 180 m² et occupée par une activité de carrosserie, qui n'a pu faire l'objet d'un accord avec son propriétaire, compte tenu des difficultés pour relocaliser l'activité commerciale. En conséquence, il a été convenu d'un rachat de cette parcelle par la Commune, titulaire de la garantie de rachat jusqu'à l'avenant n°1 du 18 août 2017.
- **la CdA de la Rochelle qui devra racheter les parcelles cadastrées :**
 - **section CY n°162** acquise en 2018 par l'EPFNA pour un stock de 310 130,56 € HT au 6 septembre 2021. La parcelle est comprise également dans le périmètre de « l'ilot rue Audran nord (Carrosserie) ». Elle a été acquise après le transfert de la garantie de rachat à la CdA ;
 - **section CY n°414 et n°415** acquises en 2018 par l'EPFNA pour un stock de 1 647 101,03 € HT au 6 septembre 2021. Comprises dans le périmètre de l'« ilot rue Audran », ces parcelles font l'objet d'une promesse de vente conclue le 02 juin 2021 pour un projet de logement. La signature de l'acte authentique devant intervenir avant la fin de l'année 2022, la nouvelle convention remplaçant la présente convention d'ici son échéance proposera la prorogation du portage à fin 2022.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

**La Communauté
d'agglomération de La
Rochelle**
Représentée par son 3^{ème}
Vice-Président,

**La Commune de La
Rochelle**
Représentée par son Maire,

**L'EPF de Nouvelle-
Aquitaine**

Représenté par son
Directeur général,

Roger GERVAIS

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-021 relative au développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Rompsay entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, +++++ n°+++ /++ en date du +++ +++++ 2022.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

Annexe n° 2 : Avenant n°1

Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-021 relative au développement de l'offre de logements en densification et pour la restructuration foncière sur le secteur de Romsay entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **B-2021-158**

Avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la commune 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°4 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 17-15-020 pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements

Contexte : Capitale historique de l'Aunis et préfecture du département de la Charente-Maritime, la Commune de La Rochelle se situe dans le Nord-Ouest du département. Sa localisation en bord de mer en a fait la ville côtière la plus importante entre l'estuaire de la Loire et l'estuaire de la Gironde. La Commune est desservie par la route nationale n°11, l'autoroute A10, un réseau ferré et par une voie ferroviaire de ligne à grande vitesse. La Rochelle a su tirer profit de sa localisation par le développement du tourisme et de son bassin d'activités économiques dynamiques.

La Commune accueillait 76 114 habitants en 2018 avec une part importante de retraités (30%) et des 15-29 ans (24%).

Compte tenu de la flambée des prix des biens et des loyers, La Rochelle mène depuis longtemps une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. L'objectif est de produire davantage de logements, notamment sociaux afin de répondre à la demande. En mai 2014, La Rochelle était le territoire du Sud-Ouest où le loyer au m² était le plus élevé.

Projet : L'EPFNA a acquis 5 fonciers afin de mener des interventions permettant la réalisation d'opérations denses en logement. En l'absence de perspective de sortie du stock foncier de l'EPFNA, la CdA de La Rochelle s'est engagée à racheter les fonciers ANDRE et PROUST en début d'année prochaine et de définir une stratégie foncière pour la sortie des autres fonciers. Le bureau d'étude HDZ est mobilisé sur ce secteur. Ils ont fléché les secteurs ROBINET et FLOGEAC pour faire des études capacitaires, montages financiers etc... Un cahier des charges sera à rédiger rapidement ensemble pour mener une consultation.

Cet avenant modifie la durée de la convention initiale.

Durée : 6 ans + 6 mois

Montant : 5 000 000 €

Garantie de rachat : CdA

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant les ilots Robinet, Jardins familiaux et Rocade dans le secteur du boulevard Sautel à La Rochelle.

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





**AVENANT N° 5
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 17-15-020 D'ACTION FONCIERE POUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET POUR LA RESTRUCTURATION FONCIERE
DU BOULEVARD SAUTEL ET L'OBJECTIF DE DENSIFICATION DES BOULEVARDS DE LA
ROCHELLE**

PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17-15-004

**ENTRE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel- 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Roger GERVAIS**, son 3^{ème} vice-président, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
ci-après dénommée " **la Collectivité** " ou la " **CdA** " ;

La Commune de La Rochelle dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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 ++ +++ 2021,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

Avenant n°4 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 relative au développement de l'offre de logements et à la restructuration foncière du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

PRÉAMBULE

Situé en entrée de ville de La Rochelle, le boulevard Sautel est un axe majeur historique de passage et de vie supportant plus de 26 000 voitures/jours. Aujourd'hui porté par la Communauté d'Agglomération, des réflexions sont menées depuis plusieurs années en vue d'envisager sa requalification urbaine, fonctionnelle et paysagère. S'agissant de l'espace public, l'ambition recherchée est de redonner aux habitants du quartier et aux usagers du boulevard une nouvelle image d'entrée de ville et un cadre de vie plus qualitatifs adaptés aux besoins tout en intégrant les enjeux de transition énergétique.

Si la place de la voiture reste encore omniprésente sur le boulevard, l'objectif affiché est de procéder à un meilleur partage des usages aux profits des mobilités douces, transport en commun, la nature et la biodiversité.

S'agissant des espaces privés, ce projet vise à :

- faciliter et organiser les mutations foncières de part et d'autres.
- offrir une nouvelle offre de logements adaptés aux besoins du territoire tout en préservant la mixité fonctionnelle de ce quartier riche à la fois en commerces et en services.

S'obligeant à veiller à la cohérence des opérations immobilières menées par des opérateurs privés, la programmation envisagée se doit notamment de respecter les principes de mixité sociale avec 20% de logements locatifs sociaux, 15% de logements en accession abordable et 65% de logements libres.

Le projet vise également à développer les équipements publics dont la programmation est en cours de stabilisation (salle polyvalente, centre social, école et petite enfance, ...)

Dans un cadre réglementaire et pour mieux partager les enjeux et la définition du projet global, la CdA de La Rochelle et la Commune de La Rochelle se sont engagées dans une démarche d'implication citoyenne qui se poursuit tout au long de l'élaboration du projet.

Pour finaliser la réflexion, stabiliser le « plan guide de Sautel », lancer les appels à projets en vue de valoriser les fonciers maîtrisés et préparer la phase opérationnelle d'intervention sur les espaces publics annoncés en 2025, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle vient de notifier un nouvel accord-cadre à HDZ architectes en tant que maîtrise d'œuvre chargée de cette mission.

La convention opérationnelle n°CCA 17-15-020 a été conclue le 7 juillet 2015 entre la Commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, suivie des avenants n°1, 2 et 3 daté du 22 janvier 2020 pour le dernier. L'intervention de l'EPFNA vise à accompagner la mutation urbaine et développer une offre de logements dans le cadre de la restructuration du boulevard Sautel afin d'organiser son intensification « en courtoisie » avec les quartiers existants et adjacents.

Au service du projet global et tout au long de cette période de conventionnement, l'EPFNA a eu l'occasion d'acquérir 12 fonciers sur ce périmètre, représentant une superficie totale de près de 4 327 m². Ce partenariat a déjà permis la réalisation de 121 logements dont 23% de logements sociaux et 15% de logements abordables en cédant des fonciers cadastrés section CV n° 229 à l'opérateur Black Pearl en 2019 et CT n°6 à l'opérateur Noalis courant 2020.

La Ville de La Rochelle a également procédé au rachat en 2020, de 5 fonciers maîtrisés par l'EPFNA sur l'îlot Baudelaire pour 1 961 317 € HT, afin de réaliser un projet de logements sur cette emprise.

A ce jour, l'EPFNA a engagé 3 711 764 € au 8 novembre 2021. Il porte encore 5 fonciers dans son stock pour 946 715 € HT. Le montant restant disponible dans la convention est de 1 288 235,35 € mais à ce jour, les nouvelles acquisitions à réaliser seront uniquement portées jusqu'au terme de la présente convention.

Avenant n°4 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 relative au développement de l'offre de logements et à la restructuration foncière du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Le présent avenant vise à définir les modalités de sortie du stock foncier des propriétés de l'EPFNA et de proroger la durée de la convention de six mois supplémentaires. Dans ce délai, la CdA de La Rochelle délibérera sur la notion d'intérêt communautaire afin de permettre un nouveau conventionnement sur ce secteur à enjeux.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Les dispositions de l'article 4.1 « durée de la convention » de la convention n° CCA 17-15-020 d'action foncière faveur du développement de l'offre de logements et de la restructuration foncière du boulevard Sautel actualisées par un avenant n°3 en date du 22 janvier 2020 seront ainsi modifiées :

4.1. Durée de la convention

L'exécution de la convention prendra fin le 30 juin 2022.

Cependant, cette prorogation ne permettra pas à l'EPFNA de se porter acquéreur de nouveaux fonciers en dehors de ceux compris dans le périmètre de réalisation.

Les biens, ci-dessous, déjà acquis par l'EPFNA à la date de la signature de l'avenant n°4 devront être cédés à la CdA de La Rochelle avant mars 2022. Il s'agit des parcelles cadastrées sections :

- **CT n°840 (ilot « Proust »)** : local commercial sur un terrain de 162 acquis en 2017 par l'EPFNA pour 165 000 € HT ;
- **CR n°47 (ilot « Paul Doumer »)** : maison d'habitation sur un terrain de 384 m² acquise en 2020 par l'EPFNA pour 200 000 € HT.

Dans les 6 mois à venir, si les fonciers suivants, déjà acquis par l'EPFNA, font l'objet d'un projet porté par un bailleur social à désigner par la CdA et la Ville de la Rochelle, l'EPFNA étudiera la possibilité de continuer à les porter :

- **CT 416 (ilot « Robinet » – Rue Basse de Saint-Eloi)** : terrain nu de 567 m² acquis en 2011 par l'EPFNA pour 6 000 € HT ;
- **CT 8 et 9 (ilot « Robinet » – Avenue Léopold Robinet)** : maison d'habitation sur un terrain de 203 m² acquise en 2018 par l'EPFNA pour 210 000 € HT ;
- **CV 54 (ilot Flogeac)** : maison d'habitation sur un terrain de 582 m² acquise en 2021 par l'EPFNA pour 350 000 € HT.

En cas d'absence d'avancée sur les objectifs précités, les fonciers seront recédés en l'état à la CdA de La Rochelle. Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

**La Communauté
d'agglomération de La
Rochelle**
Représentée par son 3^{ème}
Vice-Président,

**La Commune de La
Rochelle**
Représentée par son Maire,

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

Avenant n°4 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 relative au développement de l'offre de logements et à la restructuration foncière du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, +++++ n°+++ /++ en date du +++ +++++ 2022.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

Annexe n° 2 : Avenant n°1

Annexe n° 3 : Avenant n°2

Annexe n° 4 : Avenant n°3

Annexe n° 5 : Avenant n°4

Avenant n°4 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 relative au développement de l'offre de logements et à la restructuration foncière du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 159

Avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-15-029 pour le développement de l'offre de logements social entre la commune de Vaux-sur-Mer, la CARA et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-15-029 pour le développement de l'offre de logements social entre la commune de Vaux-sur-Mer, la CARA et l'EPFNA annexé 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-15-029 pour le développement de l'offre de logements social entre la commune de Vaux-sur-Mer, la CdA de Royan Atlantique (17) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logement social

Contexte : Après la sortie de la carence pour la Commune pour le triennal 2019 - 2022, le présent avenant vise à poursuivre la collaboration entre la commune et l'EPFNA en intégrant un foncier mutable prochainement, en augmentant le montant plafond des engagements en conséquence et en prorogeant la durée de la convention de deux ans.

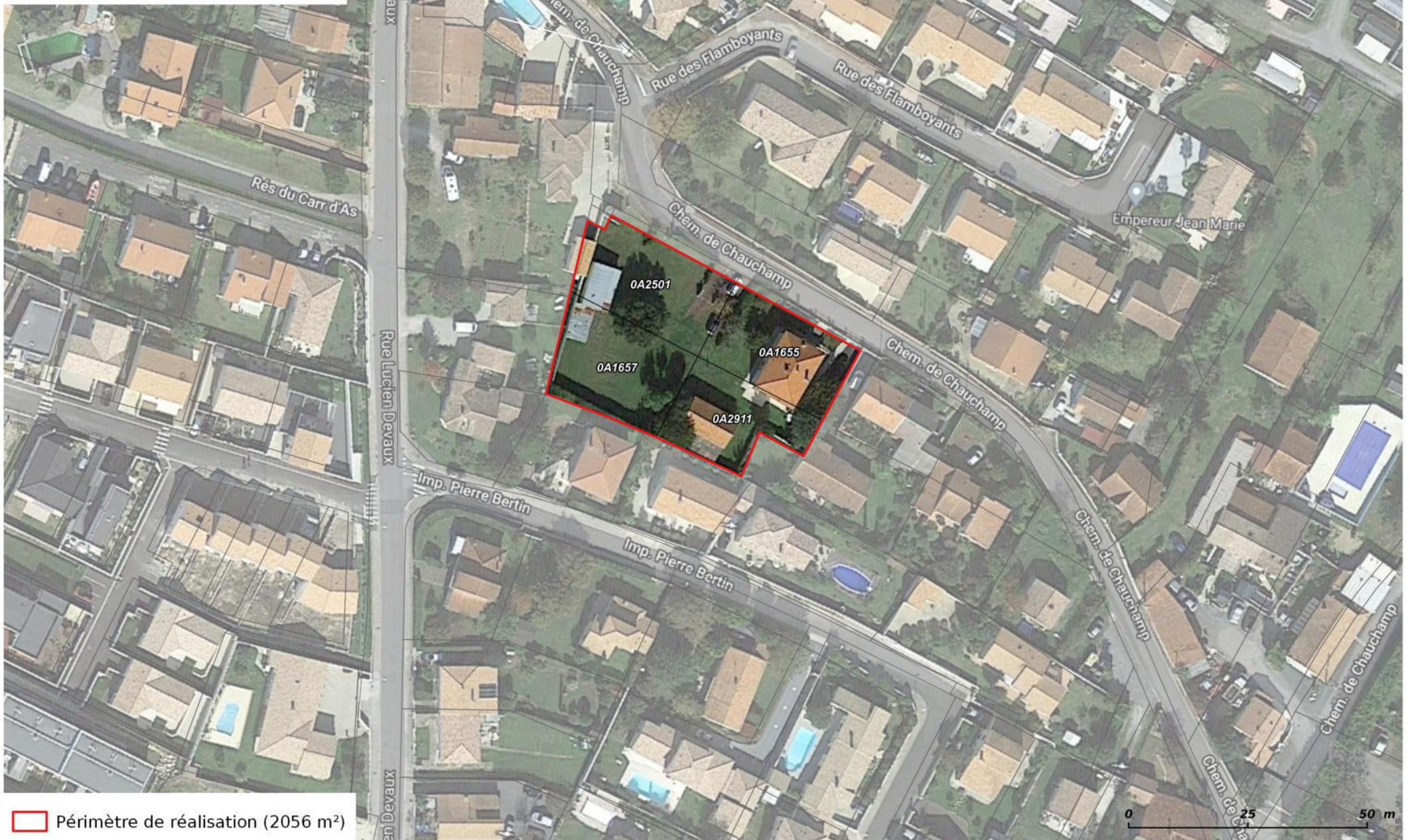
Projet : Intégration d'un foncier mutable en vue de la réalisation d'une opération de LLS

Durée : 4 ans + 2 ans

Montant : 3 000 000€ + 500 000€

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Ajout d'un foncier mutable en périmètre de réalisation et suppression des fonciers sur lesquels l'intervention est terminée



 Périmètre de réalisation (2056 m²)



**AVENANT N° 4 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-15-029
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENT SOCIAL**

ENTRE

LA VILLE DE VAUX-SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN-ATLANTIQUE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Vaux-sur-Mer, dont le siège est situé 1 Place Maurice Garnier – VAUX-SUR-MER (17 640) représentée par son maire, **Monsieur Patrice LIBELLI**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

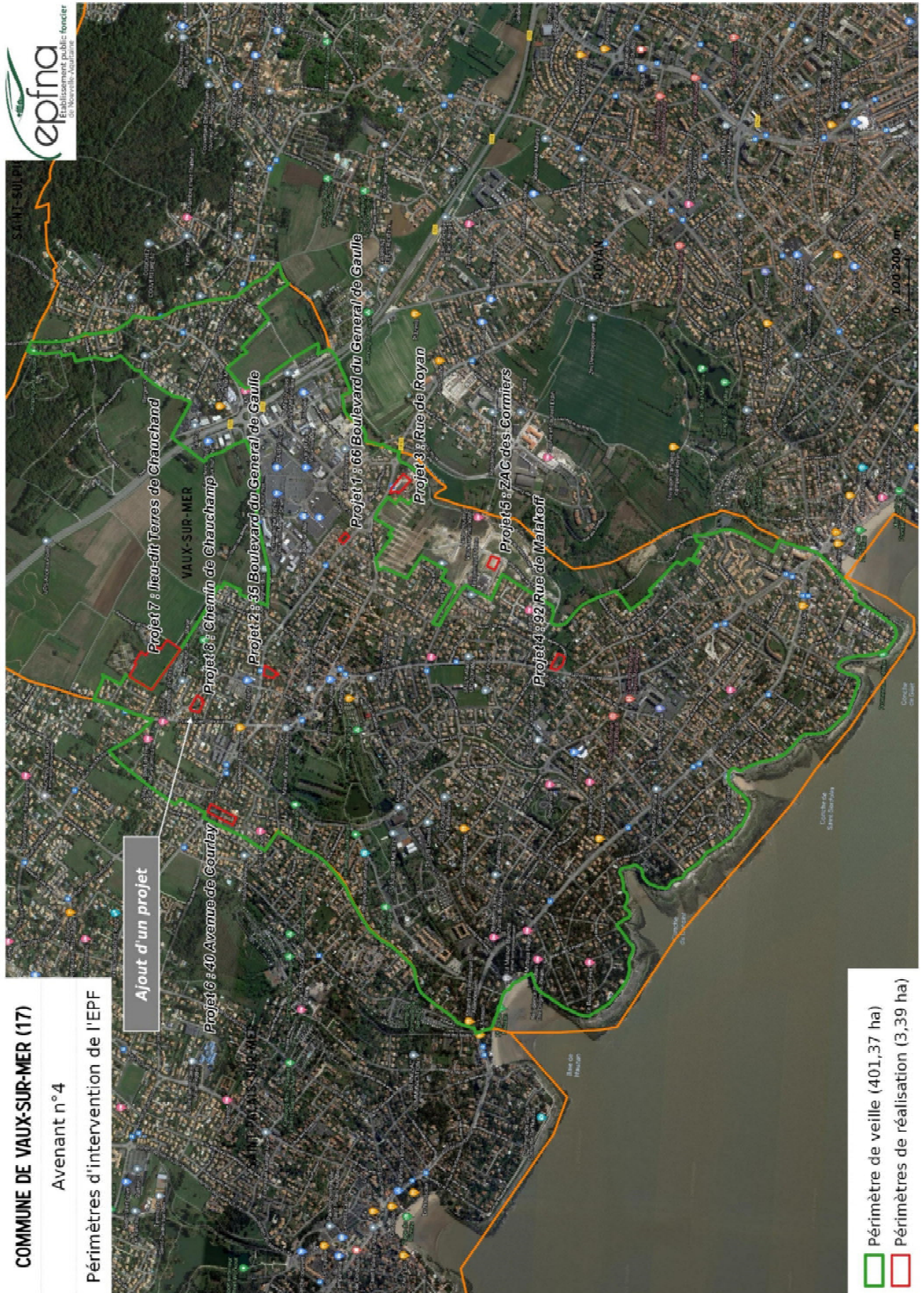
La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par **Monsieur Vincent BARRAUD**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°du,
Ci-après dénommée « **la CARA** » ;

d'une part

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2020-..... du,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part



COMMUNE DE VAUX-SUR-MER (17)

Avenant n° 4

Périmètres d'intervention de l'EPF

Ajust d'un projet

□ Périmètre de veille (401,37 ha)

□ Périmètres de réalisation (3,39 ha)

PRÉAMBULE

Commune littorale de l'agglomération royannaise, Vaux Sur Mer compte 3 798 habitants en 2017 après avoir connu une croissance démographique continue depuis la fin des années 60. La hausse de la population s'est accompagnée, d'une hausse du nombre de logements sur la commune tant en termes de résidences principales que secondaires.

Consécutivement à ce développement, la Commune s'est retrouvée confronté à une augmentation de la pression foncière liée à la forte demande et à la raréfaction du foncier disponible ainsi qu'à un déficit de Logement Locatif Social (LLS).

Ainsi, dans le cadre de la Loi SRU, la commune s'est vue carencée entre 2015 et 2019, période durant laquelle le droit de préemption était délégué à l'EPFNA. Depuis 2015, l'EPFNA est ainsi un partenaire actif de la commune de Vaux-sur-Mer au travers de la convention opérationnelle n°17-15-029. Ce partenariat a ainsi permis la production d'une cinquantaine de LLS ainsi que la mise en place d'une stratégie foncière pour la production de logements contribuant à la sortie de la carence pour la Commune en 2020.

La commune souhaite cependant poursuivre son partenariat avec l'EPFNA afin de poursuivre les actions en faveur de la production de logements et notamment de LLS ainsi que de favoriser la redynamisation de son centre-bourg.

Dans ce cadre, il convient d'adapter la convention opérationnelle dans son périmètre et sa durée.

Un foncier potentiellement mutable est ainsi ajouté en périmètre de réalisation en vue de la réalisation d'une opération de Logements Locatifs Sociaux.

Il convient également de proroger la durée de validité de cette convention.

La Commune de Vaux-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine conviennent de la conclusion d'un nouvel avenant permettant d'acter la prorogation de la date d'échéance de la convention au 31 décembre 2022.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est nécessaire de modifier l'article 2 de la convention initiale pour actualiser les périmètres d'intervention de l'EPF.

L'article 2 - PERIMETRE DE REALISATION est modifié comme suit :

Il convient d'ajouter un nouveau périmètre de projet prioritaire :

· Parcelles cadastrées A n° 2501 – 1655 – 1657 – 2911

Projet : ce tènement de près de 2 000m² est ciblé en vue de la réalisation d'une opération de Logements Locatifs Sociaux. Une sollicitation de bailleurs et/ou d'opérateurs sera réalisée afin d'évaluer la faisabilité technique et financière préalablement à toute négociation amiable.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur cette emprise.



ARTICLE 2. PROGATION DE LA DATE D'ECHEANCE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de réécrire l'article 4 Déroulement de la convention, et particulièrement l'article 4.1 Durée de la convention

La date d'échéance de la convention est fixée 31 décembre 2022.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Vaux-sur-mer
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général

Patrice LIBELLI

Sylvain BRILLET

La communauté d'agglomération Royan Atlantique
Représentée par son Président

Vincent BARRAUD

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES**,
n° du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° B-2021- 160

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-126 pour le développement de l'habitat entre la commune de Nérigean, la Communauté d'agglomération 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 l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°3-18-126 pour le développement de l'habitat entre la commune de Nérigean, la Communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 €(inchangé) 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 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

Réceptionné à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 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 jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-126 pour le développement de l'habitat entre la commune de Nérigean, la Communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA

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

Contexte : La Commune de Nérigean a décidé d'engager une opération de densification et de développement de l'habitat dans son centre-bourg. La Commune a ainsi identifié deux secteurs d'intervention faisant l'objet d'une OAP dans son PLU.

L'un d'eux concerne une dent creuse au nord de l'église, à quelques dizaines de mètres du premier. La commune n'a pas encore la maîtrise totale du foncier, et est actuellement bloquée dans sa négociation, ce qui bloque la programmation du projet de logements. Ce dernier doit permettre la construction de maisons neuves mitoyennes pour recréer la densité d'un bourg ancien et affirmer la centralité du lieu. Afin de répondre à l'ensemble de la demande le programme alternera petits collectifs et maisons individuelles.

Enfin, la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux est exigée par l'OAP sur cette opération.

Projet : L'EPFNA a engagé des négociations avec les propriétaires, mais ces dernières ont été stoppées durant une longue période du fait du décès de l'un des indivisaires. Le Maire a demandé de réenclencher les négociations, ce dernier manquant considérablement de foncier pour accueillir de nouveaux ménages. L'aménagement de cette dent creuse permettrait d'y contribuer.

Une prorogation de la convention est nécessaire pour permettre cette intervention.

Durée : 3 ans + 24 mois

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune



Périmètre : Périmètre de réalisation : Parcelle AB n°174, sise lieudit "Carpentey". Cette parcelle se situe au nord du bourg, à l'angle de la RD 120 et de la RD 241 qui longe l'église. Le terrain, non bâti, présente une légère déclivité orientée nord et offre des vues panoramiques sur la vallée de la Rouille située en contrebas. Il s'agit d'une dent creuse classée en zone AU du PLU. L'emprise constructible se décompose en deux parties qui devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble : Il est d'une superficie de 3240 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



-  Périmètre de veille (19,49 ha)
-  Périmètres de réalisation (3221 m²)

NERIGEAN



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE
N° 33-18-126 POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE NERIGEAN

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Nérigean, dont le siège est situé 25 route de la Souloire 33750 Nérigean, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Luc LAMAISON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La communauté d'agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry CS 62026 33503 Libourne Cedex, représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2017.

Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

Et

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf CS 70432 86011 POITIERS Cedex, représenté par **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 « **L'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune de Nérigean, la communauté d'agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont conclu le 30 janvier 2019 une convention opérationnelle n° 33-18-126 pour le développement de l'habitat dans le centre-bourg de la commune.

La commune a sollicité le département de Gironde pour la mise en œuvre de son projet de centre-bourg. Une étude capacitaire et programmatique a été menée en ce sens en 2018. Une orientation d'aménagement d'ensemble a été envisagée sur 3 secteurs du centre-bourg.

Ainsi, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA intervient en acquisition foncière d'une parcelle située au sein du secteur Q2 de l'étude susmentionnée.

La date d'échéance de la convention étant fixée au 30 janvier 2022, et en raison des négociations toujours en cours avec les propriétaires fonciers, il convient de proroger sa durée de validité afin permettre l'acquisition, le portage et la cession du foncier à un opérateur.

En ce sens, le présent avenant vise la modification des dispositions relatives à la durée de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale afin de sécuriser l'acquisition du foncier. Ainsi, l'article susvisé « Durée de la convention » est modifié comme suit :

« L'exécution de la convention prendra fin le 30 janvier 2024, date à laquelle la cession du bien acquis devra donc être réalisée ».

Les autres dispositions de la convention n° 33-18-126 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune de Nérigean,
représentée par son maire

La communauté d'agglomération du Libournais,
représentée par son président

Jean-Luc LAMAISON

Philippe BUISSON

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES**
n° 2021/ en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-18-126